



GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

. Ausfertigung



STADT GESEKE

**An der Abtei 1
59590 Geseke**

**Bebauungsplan E 49/4
"Delbrücker Straße" der Stadt Geseke**

Teil I: Begründung

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	Allgemeine Planungsvorgaben.....	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.2	Ausgangssituation und Planungsziele	5
1.3	Aktuelle Nutzung	6
1.4	Auseinandersetzung mit Alternativstandorten.....	6
2.0	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Landes- und Regionalplanung	7
2.2	Flächennutzungsplan.....	8
2.3	Bebauungsplan.....	8
2.4	Planverfahren	8
3.0	Bauleitplanung und Gestaltung	9
3.1	Städtebauliches Konzept	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.2.2	Geschossigkeit / Höhe	11
3.2.3	Bauweise	13
3.2.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	13
3.3	Gestalterische Festsetzungen	13
4.0	Erschließung.....	15
4.1	Äußere Erschließung	15
4.2	Innere Erschließung.....	15
4.3	Ruhender Verkehr / Parken	15
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr- ÖPNV	16
5.0	Ver- und Entsorgung.....	16
5.1	Versorgung.....	16
5.1.1	Stromversorgung	16
5.1.2	Wasserversorgung.....	16
5.2	Entsorgung	16
5.2.1	Schmutzwasser.....	16
5.2.2	Niederschlagswasser	16
5.2.3	Abfallentsorgung.....	17

		Seite
6.0	Flächen für die Wasserwirtschaft	17
7.0	Grünflächen	17
8.0	Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz.....	18
8.1	Eingriffsregelung.....	18
8.2	Artenschutz	20
8.3	FFH- Vorprüfung.....	21
9.0	Immissionsschutz.....	21
10.0	Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht	25
10.1	Kampfmittel	25
10.2	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	25
11.0	Denkmalschutz / Denkmalpflege	25
12.0	Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte	26
12.1	Flächenbilanz	26
12.2	Bodenordnung.....	26
12.3	Kalkulation.....	26
13.0	Monitoring	26
14.0	Hinweise	27

Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Greiwe und Helfmeier, 2019)
- Anlage 2: FFH-Vorprüfung (Greiwe und Helfmeier, 2018)
- Anlage 3: Schätzung des Verkehrsaufkommens (Greiwe und Helfmeier, 2018)
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmimmission und Sportanlagenimmission Bebauungsplan E 49/4 in Geseke (Draeger, 12.02.2018)
- Anlage 5: Schalltechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm (Draeger, 29.05.2018)
- Anlage 6: Schalltechnische Stellungnahme zur Verkehrslärmimmission (Draeger, 09.08.2018)
- Anlage 7: Immissionsprognose, Ausbreitungsrechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionssituation im Bereich der geplanten Baulandflächen (Olfasense, 24.09.2018)
- Anlage 8: Stellungnahme Luftschadstoffe (Staub) am Standort E 49/4 Delbrücker Straße (Olfasense, 05.02.2019)
- Anlage 9: Schalltechnische Stellungnahme zum landwirtschaftlichen Betrieb (Draeger, 05.07.2019)

Zeichnerische Unterlagen

	<u>Maßstab</u>	<u>Blatt</u>
Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen	1 : 500	1

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet E 49/4 „Delbrücker Straße“ befindet sich im Norden der Stadt Geseke. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 253, 254 und 560 der Flur 13 der Gemarkung Geseke mit einer Gesamtfläche von ca. 24.410 m². Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan ersichtlich.

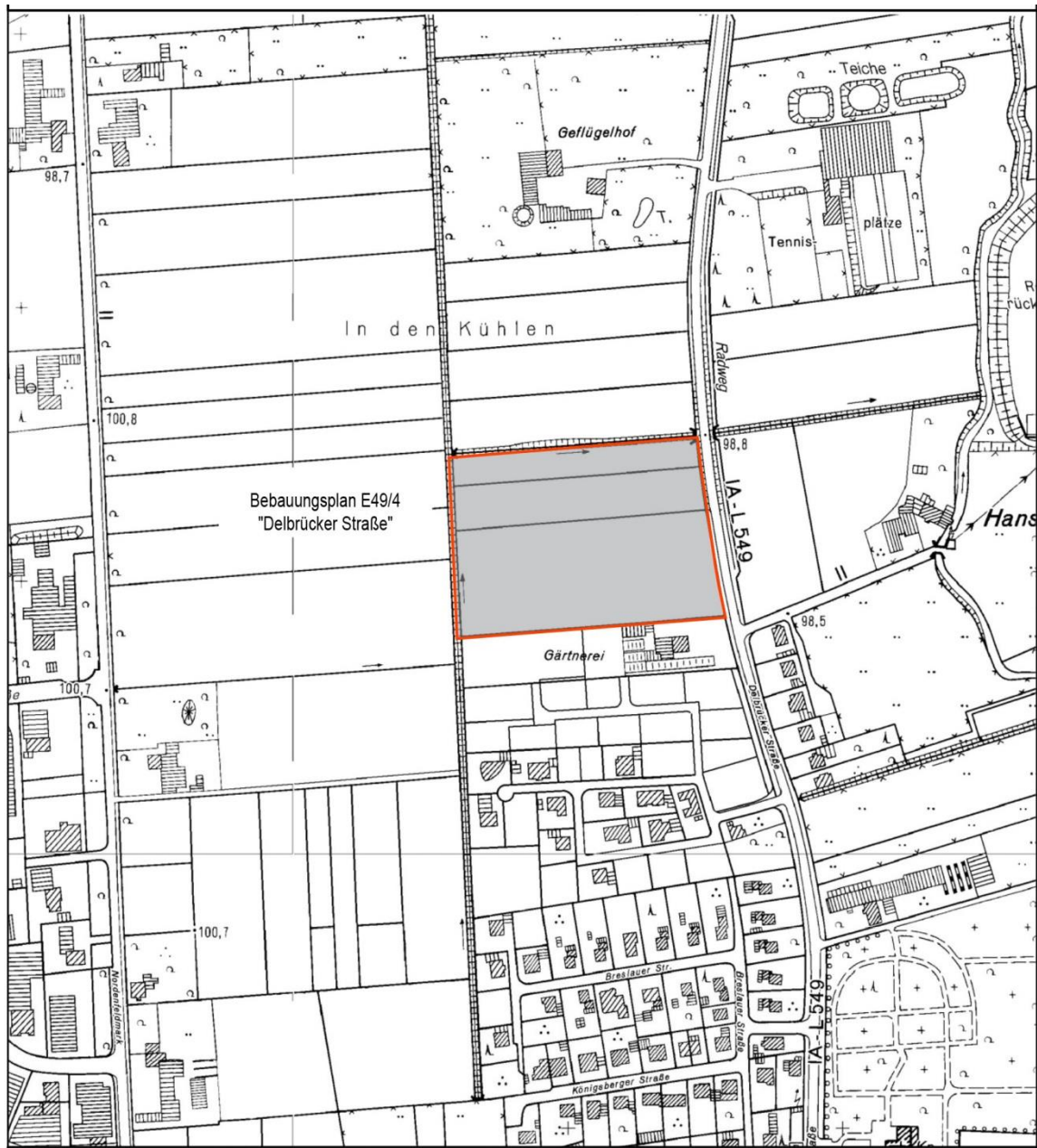


Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 49/4 der Stadt Geseke

1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Für den Kernstadtbereich der Stadt Geseke existiert eine rege Nachfrage nach geeignetem Bauland. Die Stadt Geseke ist eine der ganz wenigen Gemeinden im Kreis Soest mit einer wachsenden Bevölkerung bis 2027 gemäß der statistischen Erhebung „Zensus 2011“. Um der aktuell akuten Nachfrage nach geeignetem Bauland in der Kernstadt gerecht zu werden, besteht ein großer Bedarf, im Einklang mit dem Siedlungsflächen-Monitoring der Bezirksregierung Arnsberg Siedlungserweiterungsflächen bereitzustellen.

Zudem kann die Fläche des Bebauungsplanes E49/4 als Potenzialfläche für die Initiative „Bauland an der Schiene“ vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW betrachtet werden. Die Landesinitiative legt ein besonderes und konkretes Augenmerk auf die gezielte Entwicklung von bezahlbarem Bauland im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs.

Anzuführen ist des Weiteren, dass sich das Plangebiet E49/4 im Geltungsbereich der Hellwegbördevereinbarung befindet. Nach der Karte zur Hellwegbördevereinbarung vom 14. März 2003 ist der Bereich als „Interessensgebiet Siedlungsentwicklung“ eingestuft worden, welcher als potenzieller Entwicklungsraum für Wohn- und Gewerbegebiete identifiziert worden ist.

Das Plangebiet schließt sich nördlich an vorhandene Wohnbebauung an, die durch individuelle und zeitgenössische Architektur geprägt ist. Die nördliche Grenze der geplanten Wohnbebauung orientiert sich an der nördlichen Ausdehnung des Gewerbegebietes an der Siemensstraße. Das Plangebiet verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an der Delbrücker Straße und an den ÖPNV. Aufgrund der sich auf das Kerngebiet der Stadt Geseke konzentrierenden Nachfrage und der an diesem Standort gegebenen Verfügbarkeit der Flächen kann eine schnelle und bedarfsgerechte Umsetzung der Planung erfolgen. Andere geeignete Flächen sind derzeit nicht verfügbar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden der Stadt Geseke. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, so dass eine Umwandlung von Ackerland in Wohnbauland vorgesehen ist. Um eine parzellenscharfe Grenze zwischen Wohnbebauung und der Außenbereichsfläche zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Das Wohnbaugebiet am Stadtrand soll eine großzügige individuelle Gestaltungsfreiheit für zukünftige Gebäude unter Sicherung einer im Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur ermöglichen.

Das Planungskonzept basiert auf der Grundlage folgender Zielsetzungen:

- Umnutzung einer Ackerfläche zu individuellem Wohnbauland
- Anbindung des Baugebietes an das Wohngebiet E 49/3
- geringe Dichte der zulässigen Bebauungen
- Entstehung von großzügigem Bauland mit der Option für individuelle, moderne Strukturen und Architektur

Die aktuelle Planung berücksichtigt dabei die Vorgaben der am 14.03.2003 geschlossenen Hellwegbördevereinbarung, wonach der Plangeber gemäß § 3 Abs. 3 der Hellwegbördevereinbarung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung Beiträge zur planerischen Absicherung der Interessengebiete nach § 9 Abs. 4 Hellwegbördevereinbarung erbringt.

1.3 Aktuelle Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche, die zurzeit als intensives Ackerland genutzt wird. Das Plangebiet wird im Osten durch die „Delbrücker Straße“ begrenzt. Im Norden und Westen grenzen Gräben an das Plangebiet. Nördlich, östlich und westlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich grenzt Wohnbebauung an.

1.4 Auseinandersetzung mit Alternativstandorten

Für das Geseker Kernstadtgebiet wird das grundsätzliche Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen durch die Abbaufächen der Steinindustrie im Süden sowie das das Stadtgebiet tangierende Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ im Westen, Norden und Osten stark beschränkt. Aufgrund dessen eröffnen sich nur vereinzelt potenzielle Entwicklungsräume in Richtung Norden und Osten. Diese nur geringfügigen Flächenpotenziale sind zudem nicht ausschließlich für eine Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen, sondern stehen in einer Konkurrenzsituation für die gewerbliche Flächenentwicklung.

Der sich derzeit abzeichnende hohe Bedarf an der Schaffung von qualitativem Siedlungsraum führt somit zu einer Weiterentwicklung bzw. Anknüpfung an bereits bestehende Wohnsiedlungen in den verbleibenden Flächenpotenzialen.

Insbesondere besteht eine hohe Nachfrage nach Siedlungsflächen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, die in den innerstädtischen Lagen im Kernstadtgebiet nicht ansatzweise ausreichend befriedigt werden kann. Dem Gebot der Innenentwicklung wird im Stadtgebiet jedoch insbesondere durch effiziente Lückenschließungen (primär mit Mehrfamilienhäusern) Rechnung getragen. Potenzielle, jedoch stark vereinzelt, innerstädtische Flächen stehen für eine entsprechende Entwicklung mit Einfamilienhäusern nicht zur Verfügung, da eine mangelnde Interessenbereitschaft von Seiten der Eigentümer für eine Baulandentwicklung besteht und diese somit für eine Entwicklung nicht freigegeben werden.

Aufgrund der aufgeführten Herausforderungen drängt sich somit die Entwicklung bereits bestehender Wohnbaugebiete auf, um der Nachfrage und den damit verbundenen Anforderungen gerecht zu werden. Insbesondere die als Abwägungsdirektive nach § 1a Abs. 2 BauGB zu beachtende Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel muss demnach hinter dem aktuellen Erfordernis zur Schaffung neuen Wohnbaulandes – im hier aufgezeigten Rahmen – zurücktreten. Dabei soll die Flächeninanspruchnahme durch die geplanten Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Gleichzeitig kommt es durch die 111. Änderung des Flächennutzungsplans zur Rücknahme von Wohnbauflächen, die in absehbarer Zeit keiner Wohnnutzung zugeführt werden können. Diese Flächen werden einer alternativen Nutzung, wie „Grünfläche“ oder „Fläche für Landwirtschaft“ zugeführt.

2.0 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich festgelegt, direkt angrenzend an einen Allgemeinen Siedlungsbereich. Eine Siedlungsentwicklung wird durch die Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW mit dem Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum ermöglicht. Hier kommt in Satz 4 der Ausnahmetatbestand zum Tragen, der besagt, dass ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden können, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Das Vorhaben E 49-4 entspricht den aufgeführten Kriterien, die eine Siedlungsentwicklung im regionalplanerischen Freiraum gestatten.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Geseke ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Um eine parzellenscharfe Grenze zwischen Wohnlandbebauung und der Außenbereichsfläche zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet E 49/4 wird aus dem Verfahren der 111. Änderung des FNP herausgelöst und in einem eigenständigen Verfahren zur 116. Änderung des FNP der Stadt Geseke parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeführt.

Die 116. Änderung des FNP ist weiterhin im Zusammenhang mit der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes zu betrachten. Hintergrund ist die Anpassung des Siedlungsflächen-Monitorings der Bezirksregierung Arnsberg an die derzeitige städtebauliche Entwicklung und Nachfrage. Primär erfolgt in der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes die Rücknahme von Wohnbauflächen, die in absehbarer Zeit keiner Wohnnutzung zugeführt werden können. Diese Flächen werden einer alternativen Nutzung, wie Grünfläche oder Fläche für Landwirtschaft, zugeführt. Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit und **bestehender Vollzugshindernisse** sowie dem zeitgleich hohen Bedarf, welcher die Schaffung eines ausreichenden Angebotes an zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen für die Wohnraumversorgung impliziert, werden neue qualitative Wohnbauflächen ausgewiesen, wie im Bebauungsplan E49/4 angestrebt wird. Die 116. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan E49/4 durchgeführt und entspricht somit gem. § 8 Abs.3 S.1 BauGB dem Baugesetzbuch.

2.3 Bebauungsplan

Im Süden grenzt das Bebauungsplangebiet E 49/4 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 49/3.

2.4 Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt. Bei dem Bebauungsplan E 49/4 handelt es sich nicht um ein Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, da die zulässige Mindestgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² als Kriterium für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Punkt 18.7.2 der Anlage 1 UVPG nicht erreicht ist. Mit dem

Bebauungsplan E 49/4 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet für die gem. UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 07.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Die **frühzeitige** Trägerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 30.04.2018 bis 04.06.2018 stattgefunden. Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 30.04.2018 bis 04.06.2018 stattgefunden.

Der Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2019 bis einschl. 18.04.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 11.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 19.03.2019 bis 18.04.2019 stattgefunden.

Aufgrund von geringfügigen Planänderungen sowie redaktionellen Korrekturen wird die erneute eingeschränkte Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB für den Bebauungsplan E 49/4 in der Zeit vom 12.08.2019 bis 28.08.2019 durchgeführt.

3.0 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet schließt sich an den nördlichen Rand des Stadtgebietes von Geseke an. Nördlich, östlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Abgeleitet aus der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur soll das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Von den zulässigen Nutzungen ist die Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

b) nicht zulässig sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Mit diesen Nutzungseinschränkungen soll gewährleistet werden, dass entsprechend der Zweckbestimmung des Wohngebietes die Flächen insbesondere für die Hauptnutzung Wohnen vorbehalten bleiben. Durch Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzungsarten soll die zusätzliche Lärmbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen gering gehalten werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der „Delbrücker Straße“ (WA 1) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt, um hier eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Für das übrige Wohngebiet (WA 2) wird die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO im Übergangsbereich zur freien Landschaft im Westen auf 0,3 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster festgesetzt. Dadurch sollen insbesondere im Zentrum des Plangebietes die rückwärtigen Grundstücksbereiche freigehalten werden, um hier eine ruhige Gartennutzung zu ermöglichen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche. Damit soll die Entstehung einer zusammenhängenden Grünfläche durch Hausgärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gefördert werden und Belästigungen durch Immissionen von Fahrzeugen in diesem Bereich vermieden werden.

Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen wird mit 3 m festgesetzt.

3.2.2 Geschossigkeit / Höhe

WA 1

Im östlichen Teil des Plangebietes an der „Delbrücker Straße“ (WA 1) ist ~~eine maximal zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss~~ zulässig. Die maximale Gebäudehöhe wird im WA 1 auf 9,50 m festgesetzt. Zurückweichende Außenwände sind ausschließlich oberhalb des maximalen Vollgeschosses erlaubt. Dabei müssen die Außenwände auf allen Gebäudeseiten um mindestens 1 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückweichen.

WA 2

~~Bei den übrigen Baugrundstücken~~ Im WA 2 ist maximal zweigeschossige Bauweise zulässig. ~~wobei Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses nicht zulässig sind.~~

~~Der Begriff Staffelgeschoss bezeichnet Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen.~~

Oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses ist ausschließlich ein Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von 15° bis 45° zulässig. Zurückgesetzte Wände sind nur zur Ausbildung von Dachterrassen oder Loggien höchstens an einer Gebäudeseite über die gesamte Länge (Skizze 1, Abb.2) oder auf zwei Gebäudeseiten bis höchstens 50 % der Länge (Skizze 2, Abb.2) zulässig. Der Flächenanteil von Dachterrassen oder Loggien darf 15 % der Grundfläche des maximal möglichen Vollgeschosses nicht überschreiten.

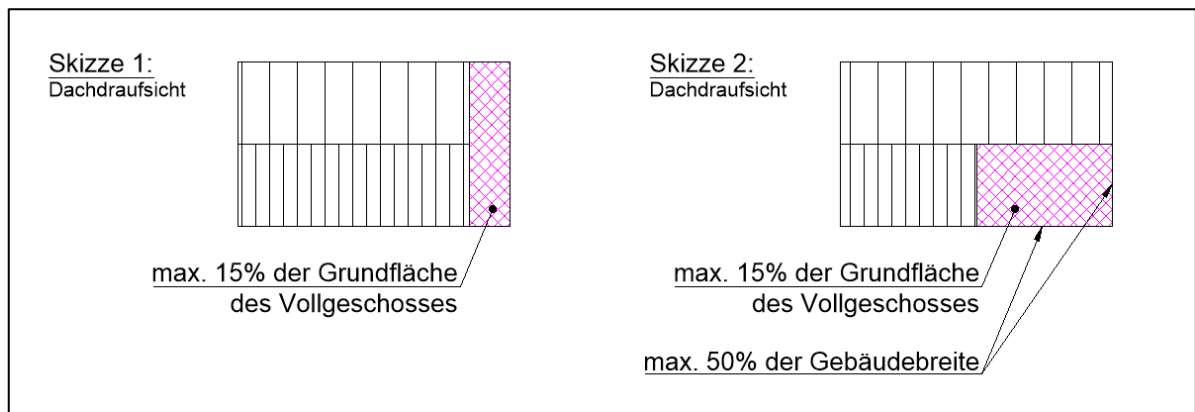


Abb. 2: Zulässiges Zurückweichen von Außenwänden

Dies ermöglicht im Sinne einer individuellen Entfaltung eine vielfältige und im Sinne des städtebaulichen Konzeptes dennoch harmonische Dachlandschaft.

Im WA 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,00 m. Die maximal zulässige Traufhöhe, bei Flachdächern die maximal zulässige Attikahöhe wird im WA 2 auf 7,00 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen gilt die ~~Höhenlage der Straße~~ **Gradiente der Baustraße**, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der **Planzeichnung Ausführungsplanung** festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Mit diesen Höhenfestsetzungen soll eine sinnvolle Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit erreicht werden. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der **Gebäudehöhe** einer übermäßigen Höhe der Gebäude vorgebeugt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche i. S. d. § 20 Abs. 3 BauNVO zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird für den Bereich WA 1 auf 0,8 festgesetzt. Für den Teil WA 2 wird die GFZ auf 0,6 festgesetzt. Mit Begrenzung der GFZ soll gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung dem vorhandenen Charakter anpasst. Im Bereich an der „Delbrücker Straße“ soll eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zulässig sein als in dem Bereich des Plangebietes, das zur Landschaft ausgerichtet ist.

Die Zulässigkeit zweigeschossiger Wohnhäuser in Verbindung mit der Begrenzung der überbaubaren Grundfläche erfolgt unter Heranziehung des Grundsatzes zum sparsamen

Umgang mit Grund und Boden, um so insbesondere einer weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken. Durch die entsprechende Höhen- und Geschossigkeitsfestsetzung und der damit einhergehenden sinnvollen Ausnutzung des geplanten Wohnbaulandes kann ein Ausgleich zwischen der Inanspruchnahme wertvoller Böden und dem Erfordernis der Schaffung weiteren Wohnbaulandes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden.

3.2.3 Bauweise

Für das WA 1 wird die offene Bauweise festgelegt. An der „Delbrücker Straße“ sind bei zweigeschossiger Bauweise Mehrfamilienhäuser ~~mit Staffelgeschoss~~ zulässig.

In Anpassung an die Bebauungsdichte der Umgebungsbebauungen ist im übrigen Plangebiet eine Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baufelder zulässig.

Die Festlegung mindestens einzuhaltender Abstandsflächen von 3,00 m zu den Straßen gewährleisten, dass diese nicht direkt an Verkehrsflächen angrenzen und durch Eingrünung in den Hausgartenbereich integriert werden.

3.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Bereich der maximal zweigeschossigen Bebauung (WA 2) wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass in diesem Bereich überwiegend Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entsprechend der gewünschten und teilweise bereits vorhandenen Siedlungsstruktur errichtet werden.

Für die Bebauung an der Delbrücker Straße (WA 1) erfolgt keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen. Hier sollen Wohngebäude mit mehreren Wohnungen entstehen.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan E 49/4 „Delbrücker Straße“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Antennen

Auf jedem Wohngebäude ist höchstens eine Parabolantenne zulässig.

Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Es handelt sich hierbei um eine klarstellende Festsetzung, die sicherstellen soll, dass die Anforderungen des § 6 BauO sowie des § 22 BauNVO nebst der Rechtsprechung des BVerwG hierzu eingehalten werden. Eine über diese Rechtsprechung hinausgehende spiegelbildliche Einheitlichkeit ist nicht erforderlich. Vielmehr geht es darum, dass die Doppelhäuser verträglich und abgestimmt aneinander gebaut werden. Gleiches gilt für die gemeinsamen Garagen auf den Grundstücksgrenzen.

Einfriedungen

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

- zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 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. Mauern und Holzgeflechtzäune hingegen sind als Einfriedungen unzulässig.

Ständige Standorte für Müllbehälter sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

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 Zugänge dürfen bei freistehenden Häusern maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal 60% des Vorgartenbereiches.

Diese Festsetzung dient einer der städtebaulichen Zielsetzung angemessenen Gestaltung der Vorgartenbereiche sowie ökologischen (Bereitstellung von Lebensraum insbesondere für Insekten) und klimatischen Zwecken (Verminderung der Versiegelung, Herstellung von „grünen“ Vorgärten).

Dachform

Im WA 2 ist oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses ausschließlich ein Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von 15° bis 45° zulässig. Zurückgesetzte Wände sind nur zur Ausbildung von Dachterrassen oder Loggien höchstens an einer Gebäudeseite über die gesamte Länge (Skizze 1, Abb.2 in Kapitel 3.2.2) oder auf zwei Gebäudeseiten bis höchstens 50 % der Länge (Skizze 2, Abb.2 in Kapitel 3.2.2) zulässig. Der Flächenanteil von Dachterrassen oder Loggien darf 15 % der Grundfläche des maximal möglichen Vollgeschosses nicht überschreiten.

Nebengebäude

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit 3,00 m festgesetzt.

4.0 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die „Delbrücker Straße“ erschlossen. Somit ist das Plangebiet an das innerörtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die im Baugebiet dargestellte ringförmig befahrbare Planstraße. Der genaue Ausbau der Straßen und Wege ist nicht Bestandteil dieses Bbauungsplanes und wird im späteren Ausbauentwurf der Erschließungsplanung erarbeitet.

4.3 Ruhender Verkehr / Parken

Die Straßenbreite der Planstraße von 6,50 m lässt eine problemlose Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Straßenraumes zu. Der genaue Ausbau der Straßen und Wege ist nicht Bestandteil dieses Bbauungsplanes und wird im späteren Ausbauentwurf der Erschließungsplanung erarbeitet.

Je Wohneinheit sind 1,5 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

PKW-Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Vorgaben zur zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) bzw. § 21a BauNVO sind zu berücksichtigen

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr- ÖPNV

Nach dem vorliegenden Nahverkehrsplan sind Fußwegeentfernungen zu Haltestellen maximal 700 m (Mindeststandard, Kernstadtbereich/Mittelzentrum). Diese Entfernung wird nicht überschritten. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich etwa 200 m nördlich an den Tennisanlagen. Der Bahnhof Geseke ist weniger als 1.000 m entfernt.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

5.1.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das vorhandene Stromnetz der RWE sichergestellt. An der „Delbrücker Straße“ wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ als Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

5.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung Rheda-Wiedenbrück.

5.2 Entsorgung

Das Entwässerungssystem wird als Trennsystem festgesetzt.

5.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des gesamten Plangebietes wird über Schmutzwasserkanäle im Baugebiet in das vorhandene öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die technische Lösung wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Geseke und dem Investor geregelt.

5.2.2 Niederschlagswasser

Eine aus ökologischer Sicht wertvolle Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. (Quelle: Bodenkarten des Geoportals NRW)

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Straßenkanälen gesammelt und in Richtung des nördlich des Plangebiets gelegenen Grabens geführt. Im Sinne einer gewässerträchtigen Einleitung wird das anfallende und gesammelte Niederschlagswasser in einem Erdbecken zurückgehalten, um eine gedrosselte Einleitung in den Graben zu ermöglichen.

Anlagen zur Regenrückhaltung müssen bautechnisch so beschaffen sein, dass eine Versickerung von unbehandeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser verhindert wird (dichte Ausführung). Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind gemäß § 60 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 57 LWG (Landeswassergesetz NRW) anzeigepflichtig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung einzuholen.

Die für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens benötigte Fläche von etwa 1.260 m² ist im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

5.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung ist mit üblichem Hausmüllaufkommen zu rechnen.

6.0 Flächen für die Wasserwirtschaft

Innerhalb des Gewässerrandstreifens von 5,00 m Breite ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit diese nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, gemäß § 31 (4) LWG NRW nicht zulässig.

7.0 Grünflächen

Bei den neu entstehenden Gartenbereichen ist von strukturarmen Zier- und Nutzgärten auszugehen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine 5,00 m breite Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen als Abgrenzung zur „Delbrücker Straße“ vorgesehen. Im Bereich des markierten Sichtdreieckes ist der Bewuchs auf eine Höhe unter 0,80 m zu begrenzen.

Als Übergang zur freien Landschaft ist im Westen und Norden des Planbereiches ein 5 m breiter Grünstreifen mit einer einreihigen frei wachsenden Hecke und Extensivrasen vorgesehen.

8.0 Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben, welcher im weiteren Verfahren erstellt und der Begründung beigelegt wird.

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes geht die Ausweisung von 2,5 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche einher. Dabei schließt die hierzu vorgesehene Fläche direkt an das bestehende Wohngebiet E 49/3 an.

Die Charakteristik des Plangebietes wird sich durch Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbauland mit Gebäuden und Hausgärten ändern. Neue Biotopstrukturen, insbesondere die Hecken aus heimischen Gehölzen bieten Lebensraum für Tierarten der Siedlungsgebiete. Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zum Schutz von Boden und Gehölzen mindern die Auswirkungen des Vorhabens.

8.1 Eingriffsregelung

Der mit der Überplanung der Flächen einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu regeln. Bei der Eingriffsregelung sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, nicht vermeidbare Eingriffe sind vor Ort durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Sofern kein Ausgleich vor Ort möglich ist, muss der Ausgleich an anderer Stelle durch Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Eine vorläufige Eingriffsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Festsetzung und Beschreibung von Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren und werden im Umweltbericht (Teil II) beschrieben.

Ausgleichsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen auf dem Plangrundstück:

M1 Private Grünfläche – zweireihige Hecke (612 m²)

Pflanzung einer zweireihigen Hecke als Abgrenzung des Baugebietes zur „Delbrücker Straße“. An der Einmündung der Erschließungsstraße ist im Bereich des markierten Sichtdreieckes die Einsehbarkeit zu gewährleisten und der Bewuchs auf eine maximale Höhe von 0,80 m zu beschränken. Auswahl der Gehölze aus nachfolgender Pflanzliste.

M2 Private Grünfläche – einreihige Hecke und Extensivrasen (1.508 m²)

- Pflanzung einer einreihigen Hecke als Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft an der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes. Auswahl der Gehölze aus nachfolgender Pflanzliste.
- Einsaat von Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern Typ RSM 7.1.2

Aussaatsmenge: 20 g/m²

Pflege: 0-3 Schnitte/Jahr

Pflanzliste für freiwachsende Hecken M1 und M2

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

Pflanzabstand: 1,5 m in der Reihe

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix "Arborescens"	Strauchefeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Schwarzgrüner Liguster
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwergliguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum opulus "Compactum"	Zwergwasserschneeball

Externe Kompensationsmaßnahme (Gemarkung Geseke, Flur 12, Flurstück 68):

M3 Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland (Fläche: 4.300 m²)

- Übertragung von gebietsheimischem Mahdgut von extensiven Grünlandflächen der Region
- Pflege: ein- bis zweischürige Mahd nach dem 15.06. mit Entfernung des Mahdgutes, Verzicht auf Pflegeumbruch und Nachsaat, Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoff-Düngung, Gülle und Pflanzenschutzmittel, gelegentliche Gaben von Stallmist in geringen Mengen sind zulässig

Sollte zum gegebenen Zeitpunkt kein geeignetes Mahdgut verfügbar sein, ist die Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung: RSM Regio Fettwiese mit 70 % Gräsern und 30 % Kräutern, UG 2, Aussaatmenge: 5 g/m² vorzunehmen.

Diese Kompensationsmaßnahme dient der Verpflichtung des Plangebers gemäß § 9 Abs. 4 der Hellwegbördevereinbarung vom 14.03.2003, den Aspekten des Freiraumschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen gebührend Rechnung zu tragen.

8.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1: Greiwe und Helfmeier, 2019) behandelt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte auf der Grundlage einer Bewertung der Habitatpotenziale des Plangebietes in Verbindung mit faunistischen Erhebungen zwischen März und Mai 2018. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass für „planungsrelevante“ Arten mit dem Vorhaben keine Eingriffe verbunden sind, die mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG konfliktieren würden.

Für die nicht „planungsrelevanten“ Vogelarten kann der potenzielle Konflikt mit dem Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 durch eine einfache jahreszeitliche Einschränkung wirksam vermieden werden. Die „bauvorbereitenden“ Maßnahmen – im Wesentlichen also die Baufeldräumung - müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Werden die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit begonnen und kontinuierlich fortgeführt, haben die Arten die Möglichkeit, den Störungen während der Bauphase auszuweichen und sich außerhalb der unmittelbar betroffenen Bereiche anzusiedeln. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Greiwe und Helfmeier; 2019) (Anlage 1) zu entnehmen.

8.3 FFH- Vorprüfung

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum EU-Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Zunächst wurde in einer FFH-Vorprüfung (Stufe I) geprüft, ob Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des NATURA-2000-Gebietes offensichtlich ausgeschlossen werden können. (Anlage 2: FFH-Vorprüfung: Greiwe und Helfmeier 2018)

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für das prüfungsrelevante Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele ausgeschlossen sind. Für das FFH-Gebiet „Rabbruch und Osternheuland“ können erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der Entfernung des Schutzgebietes ausgeschlossen werden (Regelvermutung gemäß VV Habitatschutz).

9.0 Immissionsschutz

Während der Bauphase ist mit Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden für die Umgebungsbebauungen aufgrund der geringen Anzahl der möglichen Grundstücke nur geringfügige erhöhte Verkehrslärmbelastungen erwartet.

Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

Zum Einfluss geruchsemitterender Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes wurde eine Immissionsprognose durch die Firma Olfasense GmbH 2018 (siehe Anlage 7) erstellt.

Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung nach TA Luft wurde festgestellt, dass die zu erwartende Geruchsbelastung durch die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung des Plangebietes unterhalb des Richtwertes von 10% der Jahresstunden für Wohnbebauung liegt. Auch im Falle möglicher Erweiterungen relevanter Betriebe ist keine Überschreitung dieses Richtwertes im Plangebiet zu erwarten.

Schadstoffimmissionen

Auf der Grundlage der vorhandenen und der mit der Ausweisung von Wohnbauland künftig zu erwartenden Verkehrsbelastung wurde eine Prognose der zusätzlichen Luftschadstoffimmissionen in der Umgebung des Plangebietes erstellt. (Anlage 8: Stellungnahme Luftschadstoffe (Staub) am Standort E 49/4 Delbrücker Straße; Olfasense, 05.02.2019)

Der Gutachter stellt fest, dass der Emissionsmassenstrom durch den zusätzlichen Verkehr im Plangebiet unterhalb des Bagatellmassenstroms nach TA Luft liegt. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wird die Gesamt-Immissionsbelastung für Staub und Staubniederschlag unterhalb der Grenzwerte nach TA Luft 2002 liegen.

Schallschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes an der „Delbrücker Straße“ sowie im möglichen Einflussbereich der Eisenbahnlinie und eines Tennisplatzes sind die zu erwartenden Lärmimmissionen zu untersuchen. Eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmimmission und Sportanlagenlärmimmission wurde durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik Meschede im Februar 2018 erstellt (Anlage 4).

Verkehrslärm

„Die auf das Plangebiet E 49/4 „Delbrücker Straße“ einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der benachbarten L 549 – „Delbrücker Straße“ und dem Schienenverkehr der in etwa 500,00 m Abstand verlaufenden Bahnstrecke Hannover - Soest zwischen Paderborn und Lippestadt wurden ermittelt und nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 [3] beurteilt.

Auf straßennahen Teilflächen im Osten wird der Verkehrslärm-Orientierungswert für den Tag in allgemeinen Wohngebieten (WA) in Höhe von 55 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV [4] zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in Höhe von 59 dB(A) wird auf den überbaubaren Flächen eingehalten. Der Verkehrslärm-Orientierungswert für die Nacht in Höhe von 45 dB(A) wird auf der gesamten Fläche und für alle Geschosshöhen überschritten. Auch der Verkehrslärm-Grenzwert in Höhe von 49 dB(A) wird nachts annähernd vollflächig überschritten. Pegelbestimmend ist in der Nacht der Schienenverkehrslärm und am Ostrand der Fläche teilweise zusätzlich der Pegel einfluss des Straßenverkehrslärms.“ (Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmimmission und Sportanlagenlärmimmission; Ingenieurbüro Draeger Akustik Meschede 12.02.2018)

Darum sind Verkehrslärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen. Aktive Maßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder -wände sind mit städtebaulich vertretbaren Ab-

messungen hier als Lösung nicht geeignet. Im schalltechnischen Bericht werden Vorschläge zu baulichen (passiven) Maßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet beschrieben.

„Die aus den Festsetzungsvorschlägen resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile gehen bei wohngebäudetypischen Raumgrößen und Fensterflächenanteilen nicht beziehungsweise nicht wesentlich über die Eigenschaften bauüblicher Ausführungen hinaus. Für Schlafräume ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen (z. B. schallgedämmte Lüfter).“ (Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmimmission und Sportanlagenlärmimmission; Ingenieurbüro Draeger Akustik Meschede 12.02.2018)

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

Veränderung der Verkehrslärmbelastung durch das Vorhaben

Die zu erwartende Verkehrsbelastung wurde durch das Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier, Oelde (Anlage 3) abgeschätzt. Auf Grundlage der übermittelten Verkehrserzeugungszahlen für die Nutzungen im Bebauungsplan E 49/4 und der vom Landesbetrieb Straßen NRW benannten Werte der Verkehrsmengenermittlung 2015 für die Landesstraße L 549 hat das Ingenieurbüro für Akustik Draeger die zu erwartenden vom Vorhaben verursachten Straßenverkehrslärmerhöhungen („Fernwirkungen“) im Bereich des Gebäudes „Delbrücker Straße 21“ ermittelt. (Anlage 6: Schalltechnische Stellungnahme zur Verkehrslärmimmission; Draeger, 09.08.2018)

Die Untersuchung ergab, je nach Aufteilung der Fahrten auf den südlichen und den nördlichen Abschnitt der L 549 ab dem Plangebiet E 49/4 und je nach Beurteilungszeitraum (Tag/Nacht), unterschiedliche zu erwartende Straßenverkehrslärm-Pegelerhöhungsbeträge im Bereich oberhalb 0,5 dB und unterhalb 1,3 dB. Für den gesamten Verkehrslärm, in Summe mit den prognostizierten Schienenverkehrslärm-Beurteilungspegeln sind am betrachteten Ort niedrigere Erhöhungsbeträge, im Bereich bis ca. 0,6 dB, zu erwarten.

Wesentliche Verkehrslärmerhöhungen liegen bei aufgerundeten Pegelerhöhungsbeträgen von 3 dB und mehr vor und sind damit durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Beurteilungspegelhöhen von 70 dB(A) tags beziehungsweise 60 dB(A) nachts, bei denen auch geringere Pegelerhöhungen als schädliche Auswirkungen bei der Planung zu berücksichtigen sind, werden hier nicht erreicht.

Ein erhöhender Beitrag der vom Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen zur Straßenverkehrslärmimmission bzw. zur gesamten Verkehrslärmimmission ist am betrachteten Gebäude „Delbrücker Straße 21“ nicht zu erwarten. Das gilt auch für benachbarte Gebäude im betrachteten Bereich an der „Delbrücker Straße“.

Sportanlagenlärm

„Die auf das Plangebiet einwirkenden Sportanlagenlärmimmissionen durch die Nutzungen der Tennissportanlage „Delbrücker Straße 29“ des T.C. Rot-Weiss 1911 e.V. Geseke wurden ermittelt und, entsprechend DIN 18 005 Teil 1 [2], nach der Sportanlagenlärm-schutzverordnung - 18. BImSchV [7] beurteilt.

Die ermittelten Beurteilungspegel für eine volle Auslastung halten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV [7] und damit auch die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 [3] ein und unterschreiten sie am meistbelasteten Punkt der überbaubaren Flächen im Bebauungsplangebiet E 49/4 „Delbrücker Straße“ um mindestens 9 dB am Tag und im mindestens 2 dB in der Nacht. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist auf dem Plangebiet nicht zu erwarten.“ (Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmimmission und Sportanlagenlärmimmission; Ingenieurbüro Draeger Akustik Meschede 12.02.2018)

Lärmimmissionen durch Gewerbebetriebe

Hinsichtlich zu erwartender Lärmimmissionen im Bebauungsplangebiet E 49/4 durch die im Gewerbegebiet GE I westlich des Plangebietes ansässigen Gewerbebetriebe wurde eine Betrachtung durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik durchgeführt. In der Stellungnahme kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass bezogen auf westlich und südwestlich benachbarte Gewerbenutzungen des „Gewerbegebietes Bönninghauser Straße“ (GE I) aktuell nicht von einer „heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung“ auszugehen ist, die eine entsprechende Betrachtung im Planverfahren erfahren müsste. (Anlage 5: Schalltechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm; Draeger, 29.05.2018)

Weiterhin wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel für die Geräuscheinwirkungen der Nutzungen des Viehhandelbetriebes Delbrücker Straße 32/32 b durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik ermittelt. Es wurden dazu Schallpegelmessungen in dem Betrieb durchgeführt.

Die ermittelten Beurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte am meistbelasteten Rand der Wohnbaufläche im Bebauungsplan E 49/4 ein und unterschreiten sie um 15 dB am Tag und, je nach Immissionsort, um 11 dB oder 12 dB in der Nacht.

Ein Pegelbeitrag, der relevant zu einer Überschreitungen der Immissionsrichtwerte beitragen könnte, kann bei einer Unterschreitung von über 10 dB, unabhängig von der Vorbelastung durch weitere Betriebe und Anlagen in der Nachbarschaft, ausgeschlossen werden. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.

Auch an den nächsten bereits vorhandenen Nachbarnutzungen (Delbrücker Straße 31, 34 und In den Kühlen 42, 44) werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) (60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) eingehalten und um mindestens 10 dB unterschritten.

(Anlage 9: Schalltechnische Stellungnahme zur Gewerbelärmimmission im Bebauungsplanangebot E 49/4 durch die Nutzungen des Betriebes Viehhandel Heinrich Höber auf dem Grundstück Delbrücker Straße 32 / 32b, Draeger, 05.07.2019)

10.0 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht

10.1 Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen oder -verdachtsflächen sind nicht bekannt.

10.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Das Vorkommen von Altlastverdachtsflächen und Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes ist zu prüfen.

Die Hinweise zur Abfallwirtschaft und zu Bodenverunreinigungen sind zu beachten.

11.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine bekannten Baudenkmäler vorhanden.

Zur Abschätzung der archäologischen Situation im Plangebiet wurde eine Untersuchung mittels Baggersondagen durchgeführt. „Dabei wurden keine archäologisch relevanten Funde/Befunde festgestellt. Dementsprechend sind hier keine weiteren archäologischen

Maßnahmen notwendig und die Fläche wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zur Bebauung freigegeben.“ (LWL Archäologie: Schreiben vom 17.10.2018)

12.0 **Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte**

12.1 **Flächenbilanz**

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet

Nutzungsart	Fläche [m²]	Anteil [%]
Überbaubare Grundstücksfläche	8.625	35,3
Verkehrs- und Versorgungsflächen	2.621	10,8
Regenrückhaltebecken	1.260	5,2
private Grünfläche	11.891	48,7
Summe:	24.410	100,0

12.2 **Bodenordnung**

Die Fläche des Plangebietes ist zum Teil bereits Eigentum des Investors. Für die weiteren Flächen besteht eine Kaufvereinbarung des Investors mit dem Eigentümer, die bei Rechtskraft des Bebauungsplanes geregelt wird.

Die externe Kompensationsfläche (Flst. 68 der Flur 12, Gemarkung Geseke) befindet sich im Eigentum des Investors.

12.3 **Kalkulation**

Die für die Realisation des Baugebietes notwendigen Kosten werden durch den Investor getragen.

13.0 **Monitoring**

Zielsetzung des Monitoring ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Abhilfe zu schaffen. Die Überwachung möglicher erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten und der allgemeinen Raumbewachung.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden notwendige Maßnahmen zur Kompensation von Biotopwertverlust durch das Planvorhaben sowohl innerhalb, als auch außerhalb der

Planfläche festgelegt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird vertraglich abgesichert und ist durch die zuständigen Behörden zu überwachen.

14.0 Hinweise

1. Schutz von Bodendenkmälern: 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 LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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).

2. Abfallwirtschaft und Bodenverunreinigungen: Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

3. Hinweise zur Bauausführung: Es wird empfohlen, den Baugrund auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu untersuchen. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.

4. Bodenauftrag: Der Erlass des MKULNV NRW für das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder oberhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu berücksichtigen. Außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden bis zur Belastungsklasse Z 0* im Feststoff und Eluat eingebaut werden. Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist bei jeder Auffüllungsmaßnahme zu beteiligen.

5. Bodenschutz: Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwerten. Bei der Zwischenlagerung des humosen Oberbodens sind die Anforderungen der DIN 19371 zu be-

achten. Die Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Böden außerhalb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.

6. Einsichtnahme: Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Geseke, Fachdienst Stadtplanung und **Dorfentwicklung**, Stadthaus, **An der Abtei 1**, 59590 Geseke einsehbar.

7. Kampfmittel: Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen notwendig. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

8. Umweltbelange

Die „bauvorbereitenden“ Maßnahmen – im Wesentlichen also die Baufeldräumung - müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Werden die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit begonnen und kontinuierlich fortgeführt, haben die Arten die Möglichkeit, den Störungen während der Bauphase auszuweichen und sich außerhalb der unmittelbar betroffenen Bereiche anzusiedeln.

9. Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

Bearbeitet:

Oelde, im August 2019

Aufgestellt:

Geseke, den2019



GREIWE und HELFMEIER

Diplom – Ingenieure

Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo

Warendorfer Straße 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Anlagen

Anlage 1

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Greiwe und Helfmeier, 2019) -

Anlage 2

- FFH-Vorprüfung (Greiwe und Helfmeier, 2018) -

Anlage 3

- Schätzung des Verkehrsaufkommens (Greife und Helfmeier, 2018) -

Anlage 4

- Schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmimmission und Sportanlagenimmission
Bebauungsplan E 49/4 in Geseke (Draeger, 12.02.2018) -

Anlage 5

- Schalltechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm (Draeger, 29.05.2018) -

Anlage 6

- Schalltechnische Stellungnahme zur Verkehrslärmimmission (Draeger, 09.08.2018) -

Anlage 7

- Immissionsprognose, Ausbreitungsrechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionsituation im Bereich der geplanten Baulandflächen (Olfasense, 24.09.2018) -

Anlage 8

- Stellungnahme Luftschadstoffe (Staub) am Standort E 49/4 Delbrücker Straße
(Olfasense, 05.02.2019) -

Anlage 9

- Schalltechnische Stellungnahme zum landwirtschaftlichen Betrieb (Draeger, 2019) -