



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 32 - Hölter Weg - der Stadt Geseke

Begründung

- Entwurf -

Stand: Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0	Allgemeine Planungsvorgaben..... 1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich 1
1.2	Ausgangssituation und Planungsziele 1
1.3	Aktuelle Nutzung 2
2.0	Planerische Rahmenbedingungen 2
2.1	Landes- und Regionalplanung..... 2
2.2	Flächennutzungsplan 3
2.3	Bebauungsplan 3
2.4	Planverfahren..... 4
3.0	Bauleitplanung und Gestaltung 4
3.1	Städtebauliches Konzept..... 4
3.2	Art der Baulichen Nutzung 4
3.2	Maß der baulichen Nutzung 5
3.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche 5
3.2.2	Geschossigkeit / Höhe 6
3.2.3	Bauweise 8
3.2.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen 8
3.3	Gestalterische Festsetzungen 9
4.0	Erschließung 10
4.1	Äußere Erschließung 10
4.2	Innere Erschließung 10
4.3	Ruhender Verkehr / Parken..... 11
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr- ÖPNV 11
5.0	Ver- und Entsorgung 11
5.1	Versorgung 11
5.1.1	Stromversorgung..... 11
5.1.2	Wasserversorgung 11
5.2	Entsorgung..... 11
5.2.1	Schmutzwasser..... 11
5.2.2	Niederschlagswasser 12
5.2.3	Abfallentsorgung 12

6.0	Leitungsrechte	12
7.0	Grünflächen.....	12
8.0	Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz.....	13
8.1	Eingriffsregelung.....	13
8.2	Artenschutz.....	14
8.3	FFH- Vorprüfung	16
9.0	Immissionsschutz.....	16
10.0	Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht	18
10.1	Kampfmittel.....	18
10.2	Altlasten / Altlastverdachtsflächen.....	18
11.0	Denkmalschutz / Denkmalpflege	18
12.0	Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte	18
12.1	Flächenbilanz.....	18
13.2	Bodenordnung	19
13.3	Kalkulation	19
14.0	Monitoring.....	19
15.0	Hinweise.....	19

Anlagen

Anlage 1: Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Mestermann, 2018)

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum
Bebauungsplan E 32 - Hölter Weg – der Stadt Geseke (Draeger; 2017)

Anlage 3: Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans E 32
„Hölter Weg / Isoher Weg“ der Stadt Geseke, (Mestermann, 2020)

Zeichnerische Unterlagen

Maßstab

Blatt

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen

Verfahrensstand: Entwurf

1 : 500

1

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet E 32 - Hölter Weg – der Stadt Geseke“ befindet sich im östlichen Teil der Stadt Geseke. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 285, 286, 915, 914, 1242 und teilweise 277, 278, 1231, 1244 und 1243 der Flur 15 der Gemarkung Geseke mit einer Gesamtfläche von ca. 18.875 m². Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Abgrenzungsplan ersichtlich.

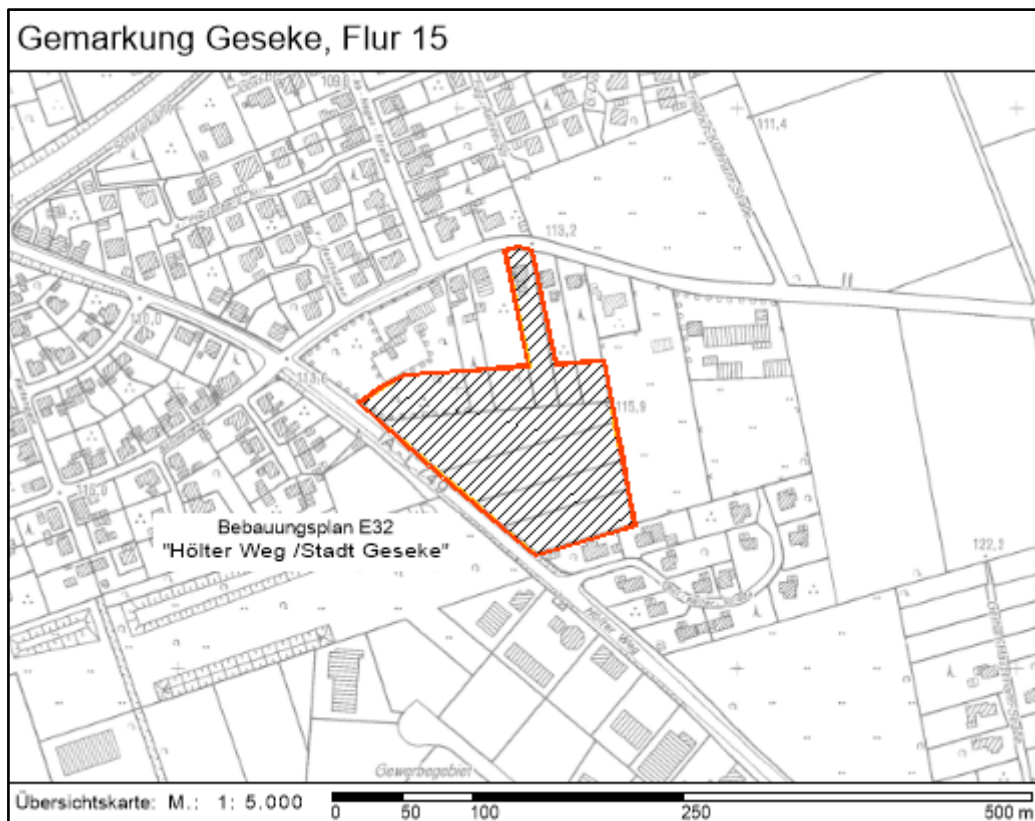


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 32 der Stadt Geseke

1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Für den Kernstadtbereich der Stadt Geseke existiert eine rege Nachfrage nach geeignetem Bauland. Somit besteht ein großer Bedarf, Siedlungserweiterungsflächen bereitzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine teils landwirtschaftliche Nutzfläche und teils Wohnbaufläche im Osten der Stadt Geseke. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise als Grünfläche und 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 in der 111. Änderung der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Das Wohnbaugebiet 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 bestehende Wohngebiet
- geringe Dichte der zulässigen Bebauungen
- Entstehung von großzügigem Bauland mit der Option für individuelle, moderne Strukturen und Architektur

1.3 Aktuelle Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Fläche, die zurzeit partiell als intensives Ackerland genutzt wird. Das Plangebiet wird im Osten durch weitere landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Norden und Süden grenzen bestehende Wohngebiete an das Plangebiet. Westlich grenzt das Plangebiet an die Straße L 749/Hölter Weg.

2.0 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

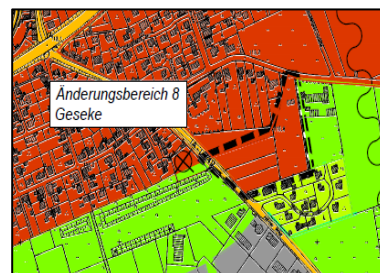
Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Im südöstlichen Bereich wird ein Teil des Plangebiets als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Rahmen der 111. Änderung wird der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Abb. 2: Ausschnitt Rechtskräftiger Regionalplan-Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Stand März 2012)



Rechtswirksamer FNP



111. Änderung des FNP

Abb. 3: Änderungsbereich Geseke 8, Rechtswirksamer FNP und geplante 111. Änderung (Begründung zur 111. Änderung des FNP der Stadt Geseke, Stand Juni 2018)

2.2 Flächennutzungsplan

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

2.3 Bebauungsplan

Südlich und nördlich des Plangebietes schließt bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Osten grenzt eine Grünlandfläche mit einzelnen Obstgehölzen an.

2.4 Planverfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 09.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 Bau GB ist in dem Zeitraum von 07.01.2019 bis 08.02.2019 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum von 20.12.2018 bis 08.02.2019 durchgeführt.

Der aktuelle Stand des Planverfahrens wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

3.0 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage vor. Durch die wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen kann eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers und Ausbildung eines Siedlungsrandes erreicht werden.

3.2 Art der Baulichen Nutzung

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. Der städtebauliche Entwurf sieht eine dem Umfeld angemessene, aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor.

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.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Dachform und-neigung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

3.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets und für das Ortsbild wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Bereich der Straßenangrenzung zum Hölter Weg (WA 1) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt, um hier eine erhöhte Gebäudedichte zu ermöglichen und somit den inneren Bereich des Wohngebiets vor Straßenlärm zu schützen.

Für den inneren Bereich des Wohngebietes (WA 2) wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Übergangsbereich zur freien Landschaft im Osten auf 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und trägt gleichzeitig der besonderen Lage des Baugebietes am Siedlungsrand Rechnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen 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 von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen wird mit 5,0 m festgesetzt.

3.3.2 Geschossigkeit / Höhe

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe und Traufhöhe bestimmt. Die Gebäudehöhe wird als Oberkante First bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdächern als Höchstmaß bestimmt. Bei allen Baugrundstücken in WA 1 und WA 2 ist die maximale Gebäudehöhe mit 9,0 m festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwände mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Unterkante Dachsparren – Unterkante der Dachfläche bei einem Flachdach). Maximal zulässige Traufhöhe ist mit 6,5 m festgesetzt.

In dem gesamten Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dies ermöglicht eine adäquate und der Lage angemessene Ausnutzung der Grundstücke und sichert gleichzeitig die planerische Zielsetzung zur Schaffung vielfältiger Wohntypologien.

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.

Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,00 m im ganzen Baugebiet.

Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über OK Straße (Endausbau) betragen, der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

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.

Die städtebaulich-gestalterische Entwicklung für den Planbereich sieht ein ganzheitliches Konzept hinsichtlich der Dachform und -neigung vor. Es sind neben einem Flachdach jegliche Dachformen mit geneigten Dächern zwischen 0 und 45 Grad zulässig.

Im Sinne der positiven Gestaltungspflege zur Umsetzung der Planungsziele sowie aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in allen allgemeinen Wohngebieten Dachgauben im gesamten Plangebiet zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der Trauflänge nicht überschreiten.

Zurückweichen von Außenwänden des maximal zulässigen Vollgeschosses ist nicht zulässig. Oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses ist ausschließlich ein Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten bis 45° zulässig. Zurückgesetzte Wände sind nur zur Ausbildung von Dachterrassen oder Loggien höchstens an einer Gebäudeseite über die gesamte Länge (Skizze 1, Abb.4) oder auf zwei Gebäudeseiten bis höchstens 50 % der Länge (Skizze 2, Abb.4) zulässig. Der Flächenanteil von Dachterrassen oder Loggien darf 15 % der Grundfläche des maximal möglichen Vollgeschosses nicht überschreiten. Dies ermöglicht im Sinne einer individuellen Entfaltung eine vielfältige und im Sinne des städtebaulichen Konzeptes dennoch harmonische Dachlandschaft.

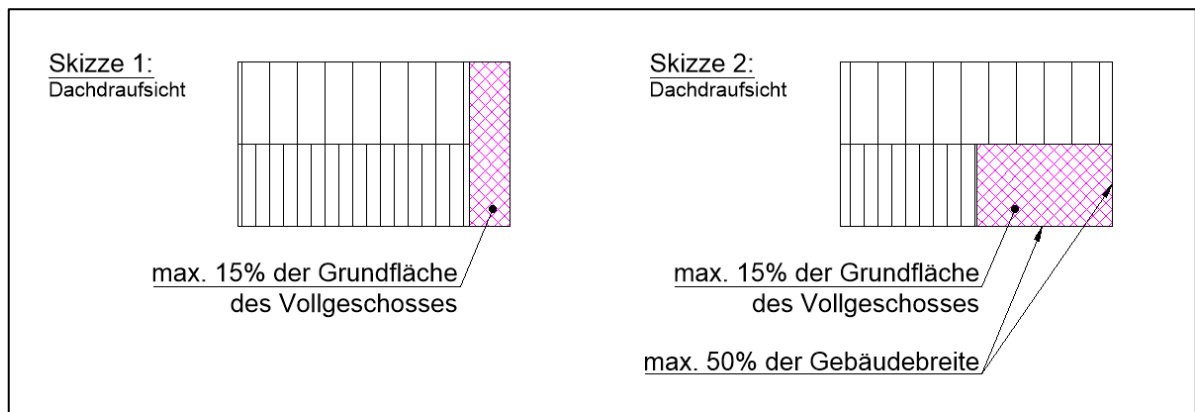


Abb. 4: Zulässiges Zurückweichen von Außenwänden

Die festgesetzte Dachform und –neigung gilt nicht für untergeordnete eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

3.3.3 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird gemäß der Entwurfsintention und in Anpassung an die Bebauungsdichte der Umgebungsbebauungen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Verdichtete Bauformen Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind nicht 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 gewährleistet, dass die Bebauung nicht direkt an Verkehrsflächen angrenzt und durch Eingrünung in den Hausgartenbereich integriert wird.

3.3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den Bereichen der maximal zweigeschossigen Bebauung (WA 1 und 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.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan E 32 - Hölter Weg - der Stadt Geseke die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

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

Im Sinne einer positiven Gestaltungspflege zur Umsetzung der Planungsziele sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

- zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m
- im sonstigen Grundstücksbereich: Hecken und Zaunanlagen 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.

Im Bereich der Straße Hölter Weg sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäbe zulässig.

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 notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Häusern maximal 50 % des Vorgartenbereiches in An-

spruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60% des Vorgartenbereiches genutzt werden.

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

Nebengebäude

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen wird mit 5,00 m fest- gesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche.

Je Wohneinheit (WE) sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

4.0 Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von Südwesten über den Hölter Weg erschlossen. Somit ist das Plangebiet an das innerörtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden.

Sichtdreieck

(Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung in dem Einmündungsbereich zum Hölter Weg festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm bis 2,50 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die im Baugebiet dargestellte ringförmig befahrbare Planstraße. Mit der ringförmigen Führung der Straße ist ein sicheres Ein-/ Ausfahren von Entsorgungs-/Müllfahrzeugen (ohne Wenden) gewährleistet.

Der detaillierte Ausbau der Straßen und Wege ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes 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.

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

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 700 m nördlich des Plangebiets am Hellweg. Der Bahnhof Geseke ist weniger als 2.000 m entfernt.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

5.1.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das vorhandene Stromnetz der örtlichen Versorger sichergestellt.

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 Rückhaltebeckens „Tudorfer Weg“ geführt und dort eingeleitet. Für die entsprechende Kanalführung ist im Norden des Baugebietes auf dem Grundstück 1242 Fläche mit Leitungsrecht festgesetzt.

5.2.3 Abfallentsorgung

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

6.0 Leistungsrechte

Die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient der Sicherung der Erschließung.

Leistungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger werden im nördlichen Bereich des Plangebietes zur Einleitung des Niederschlagswassers in den nördlich gelegenen Rückhaltebecken „Tudorfer Weg“ festgesetzt. Auf dem Flurstück 1242 liegt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. In diesem Bereich sind Überbauung, massive Bodenplatten und Gründungen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen, um eventuelle Beschädigungen des Kanals zu vermeiden. Nebenanlagen sollen ebenfalls in diesem Bereich ausgeschlossen sein.

7.0 Grünflächen

Bei den neu entstehenden Gartenbereichen ist von strukturarmen Zier- und Nutzgärten auszugehen.

8.0 Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben (s. Teil II).

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes geht die Ausweisung von 1,89 ha teils intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche einher. Dabei schließt die hierzu vorgesehene Fläche direkt an das bestehende Wohngebiet Paul-Keller-Straße 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.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass an den südlichen und westsüdlichen Grundstücksgrenzen in einer Breite von 3,0 m die vorhandene Baum- und Gehölzstruktur zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangene 600 m² mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*) sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss.

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 Eingriffsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Ausgleichsmaßnahmen

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 15.234 Biotoppunkten bewertet. Die ermittelten Biotoppunkte teilen sich wie in der folgenden Tabelle dargestellt auf:

Bereich		Biotoppunkte
Planstraße		5.282
Grundstücke nördlich	277, 278	616
	1231	2.046
	1242	594
	1243, 1244	786
Grundstücke südlich		5.910
Summe der zu erbringenden Biotoppunkte:		
5.282 + 616 + 2.046 + 594 + 786 + 5.910 = 15.234		

Abb. 5 Zu erbringende Biotopwertverbesserung für die unterteilten Bereiche (Mestermann, 2020)

Die Kompensation dieses Wertpunktedefizits erfolgt durch Ökopunkte der Naturschutzstiftung Geseke. 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.

8.2 Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind auch die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Hierzu wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (ASF: Mestermann, 2018). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erfolgte auf der Grundlage einer Auswertung vorhandener Erkenntnisse (Datenbanken) in Verbindung mit einer Ortsbegehung, die am 06. November 2018 stattfand.

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

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung

sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

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

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die folgende Vogelarten nicht ausgeschlossen werden:

- Feldsperling
- Kuckuck

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Die durch das Vorhaben betroffenen Gehölze müssen kurz vor der Inanspruchnahme auf Höhlen und Nester untersucht werden, um eine Quartiernutzung ausschließen zu können.
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Gehölze und Vegetationsflächen generell außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu roden und zu räumen. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetations- und Gehölzbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Generell besteht ein Restrisiko der Betroffenheit von planungsrelevanten Vögeln, z. B. durch eine spontane Neubesiedlung der Gehölze. Daher sollten die Gehölzbestände zeitnah vor der Inanspruchnahme auf eine Quartiernutzung kontrolliert werden.
- Sollte eine Betroffenheit nach §44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten), also eine Quartiernutzung durch den Feldsperling oder andere planungsrelevante Arten festgestellt werden, so sind gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

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 kon-

tinuierlich fortgeführt, haben die Arten die Möglichkeit, den Störungen während der Bauphase auszuweichen und sich außerhalb der unmittelbar betroffenen Bereiche anzusiedeln.

8.3 FFH- Vorprüfung

Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Aufgrund der Regelvermutung gemäß VV Habitatschutz kann bei Einhaltung eines Mindestabstandes des Wohnbaugebietes von 300 m zum NATURA-2000-Gebiet nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgegangen werden.

In der relevanten Umgebung des Plangebiets befinden sich weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ liegt ca. 780 m nordöstlich. Das Naturschutzgebiet „NSG Voelmeder Quellen“ befindet sich ca. 400 m nördlich des Plangebietes. Zwei gesetzlich geschützte Biotop befinden sich in einer Entfernung von ca. 410 m nördlich und etwa 740 m südöstlich des Plangebietes. Zwei weitere Biotopkatasterflächen liegen in dem Umkreis von ca. 410-490 m von dem Plangebiet entfernt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete und schutzwürdigen Bereiche durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans kann ausgeschlossen werden. (Mestermann, 2018)

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 geringfügig erhöhte Verkehrslärmbelastungen erwartet.

Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich wenige landwirtschaftliche Betriebe.

Der Einfluss geruchsemitterender Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes ist unwesentlich. Ein Immissionsgutachten ist nicht geplant. (Stadt Geseke, November 2018)

Schallschutz

Aufgrund der benachbarten Lage des Baugebietes an der öffentlichen Straße L749/Hölter Weg sowie einer etwa 300 m nahen Entfernung im Norden zur Bundesstraße B1/Salzkottener Straße sind die zu erwartenden Lärmimmissionen zu untersuchen. Eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung zur Straßen-Verkehrslärmimmission wurde durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik Meschede im Juli 2017 erstellt.

Verkehrslärm

„Die Verkehrslärmimmissionen im Bereich einer für die Nutzung als Wohnbaugebiet vorgesehenen Fläche am Hölter Weg in Geseke wurden ermittelt und beurteilt.

Die Verkehrslärmimmission durch die benachbarten öffentlichen Straßen überschreitet auf einem etwa 29 m breiten südwestlichen Streifen am Hölter Weg die bei der Beurteilung zugrunde gelegten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 [2]. Für die lärmabgewandten Nordostseiten von Gebäuden mit üblichen Grundrissen ergeben sich keine Überschreitungen. Ab einem Abstand von 9 m zur straßennahen Grundstücksgrenze werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV [11], bei deren Überschreitungen mit wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, eingehalten.“ (Anlage 2: Draeger; 2017)

Darum sind Verkehrslärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen. Aktive Maßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder -wände sind mit städtebaulich vertretbaren Abmessungen hier als Lösung nicht geeignet. Im schalltechnischen Bericht werden Vorschläge zu baulichen (passiven) Maßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet beschrieben.

„In den gekennzeichneten Bereichen werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 überschritten. Die Bereiche liegen, entsprechend den Kennzeichnungen im Bebauungsplan, in den Lärmpegelbereichen II bis III nach DIN 4109.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Aufenthaltsräume inklusive Wohnküchen, mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen, in den gekennzeichneten Bereichen so auszuführen, dass ihre Außenbauteile den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechend DIN 4109 entsprechen.

Soweit dort keine zu öffnenden Fenster an der lärmabgewandten Nordostseite vorhanden sind, sind Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, nicht mindern.

Die Annahme abweichender maßgeblicher Außenlärmpegel kann zugelassen werden, wenn ein detaillierter Einzelfallnachweis für die konkrete Gebäudegeometrie erfolgt“ (Draeger; 2017)

10.0 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittelverdacht

10.1 Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen oder -verdachtsflächen sind nicht bekannt.
(Ordnungsamt Stadt Geseke, Oktober 2018,)

10.2 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Die für das Plangebiet ausgewiesene Fläche ist in dem Altlastenkataster Kreis Soest als Altlastenverdachtsfläche nicht eingetragen.

11.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine bekannten Baudenkmäler vorhanden. Die Hinweise zum Schutz von Bodendenkmälern sind zu beachten.
(LWL-Archäologie für Westfalen, August 2018)

12.0 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte

12.1 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet (vorläufig)

Nutzungsart	Fläche [m ²]	Anteil [%]
-------------	-----------------------------	---------------

Überbaubare Grundstücksfläche	7.187	40
Verkehrsflächen	2.410	13
private Grünfläche	8.338	47
Summe:	17.935	100,0

13.2 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind noch nicht erfolgt. Neue Vermessung wird im Laufe des Verfahrens stattfinden. Die Fläche des Plangebietes befindet sich teilweise im Besitz des Investors (Flurstücke 285, 286, 914, 915 und 1242), teilweise in privater Hand (277, 278, 1243, 1244 und 1231).

13.3 Kalkulation

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

14.0 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 Raumbesichtigung.

Die Erforderlichkeit von Monitoringmaßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft.

15.0 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 be-

rechtigt, 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwerten. Bei der Zwischenlagerung des humosen Oberbodens sind die Anforderungen der DIN 19371 und DIN 18915 zu beachten. Die Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Böden außerhalb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.

Humoser Oberboden ist im Vorfeld abzuschleppen und einer ortsnahen Verwertung zuzuführen. Ober- und Unterboden sind getrennt voneinander auszuheben und zu lagern. Es ist eine ortsnahe Verwertung des Unterbodens anzustreben. Es sind Boden-

verwertungs- und Bodenmanagementkonzepte aufzustellen. Die nicht überplanbare Fläche ist vor Bodenverdichtung zu schützen. Der Einbau von Fremdböden ist nicht zulässig bzw. bedarf einer Erlaubnis des Sachgebietes Bodenschutz des Kreises Soest.

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 Umweltschutz, Stadthaus, Martinsgasse 2, 59590 Geseke einsehbar.
7. **Kampfmittel:** Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Treten bei den Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen.
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. Alternativ ist vor der Baufeldräumung durch Kontrollen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.
9. **Eisenbahnanlage:** Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen DB AG nicht geltend gemacht werden, da diese Bahnstrecke eine Plan festgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

10. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Bearbeitet:

Oelde, im Februar 2020

Aufgestellt:

Geseke, den2020



GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure

*Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- u. Landschaftsplanung · SiGeKo*

Warendorfer Str.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

-Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Mestermann, 2018)-

Anlage 2

-Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan E 32 - Hölter Weg - der Stadt Geseke
(Draeger; 2017)-

Anlage 3

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans E 32 „Hölter Weg / Isoher Weg“ der Stadt Geseke, (Mestermann, 2020)