

Stadt Geseke



115. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich „Störmeder Straße“
der Stadt Geseke



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 a BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf	3
2. Ziel der Planung	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	5
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6



1. Verfahrensablauf

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die 115. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Gleichzeitig hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 und § 4 (1) Satz 1 i.V.m. § 2 (2) BauGB für das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Änderungsbeschluss und der Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung wurden am 14.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB zwischen dem 21.10.2019 und einschl. dem 21.11.2019 durchgeführt. Die Behörden, Nachbarkommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 16.10.2019 bis zum 15.11.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und ein Offenlegungsentwurf einschl. überarbeiteter Begründung erstellt. Dieser wurde durch den Rat der Stadt Geseke am gebilligt.

Daraufhin erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.12.2019 die **öffentliche Auslegung** gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis einschließlich 03.02.2020.

Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2020 gebeten, ihre Stellungnahme zum Offenlegungsentwurf bis zum 03.02.2020 (einschl.) abzugeben.

Der Rat der Stadt Geseke hat dann in seiner Sitzung am 27.02.2020 die Stellungnahmen aus der Offenlegung intensiv beraten und abgewogen. Der Rat hat anschließend den **Feststellungsbeschluss** für die 115. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geseke gefasst.

2. Ziel der Planung

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

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

Die Stadt Geseke beabsichtigt die Erweiterung/Neuaufstellung sowie die dauerhafte Sicherung des Lidl-Marktes an der Störmeder Straße planungsrechtlich zu unterstützen. Der Lidl plant dabei den kompletten Abriss des vorhandenen Lidl-Marktes sowie eine gesamte bauli-



115. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Störmeder Straße“ und -Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB-

che Neuaufstellung mit ca. 1200 m² Verkaufsfläche für den Lidl-Markt. Die Ausstattung der heutigen Lidl-Märkte mit breiteren Gängen, viel Tageslicht und einem großzügigeren Raumangebot verbessern die Möglichkeiten der Warenpräsentation sowie das Einkaufserlebnis der Kunden. Die PKW-Stellflächen sollen in ausreichender Anzahl und vergrößerter Dimension optimiert werden.

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

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

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

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

Daher hat der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die 115. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach dem BauGB sind in dem Bauleitplan gem. § 2a BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Ergebnis Umweltbericht

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 5/1 a „Störmeder Straße“ i. v. m. der 115. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geseke wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme der Böden und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Ergebnis Artenschutzprüfung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 5/1 a „Störmeder Straße“ i. v. m. der 115. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geseke löst unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.



Häufige und verbreitete Vogelarten

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

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

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

Planungsrelevante Arten

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

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

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

frühzeitige Beteiligung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurde im Verfahrensverlauf eine Stellungnahme abgegeben. Seitens eines Bürgers wurde angeregt, dass der Lärmschutzwall aus Lärmschutzgründen wieder dicht bepflanzt werden soll. Dies ist nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens aber nicht zwingend erforderlich. Des Weiteren regt der Bürger an, dass die Stellplätze des Lidl-Marktes auch außerhalb der Öffnungszeiten zur Verfügung stehen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.



115. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Störmeder Straße“ und -Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB-

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche Hinweise, wie z.B. die Berücksichtigung des Kompensationsbedarfs.

Seitens des **Kreises Soest** werden Anregungen zu dem erstellten Lärmgutachten gegeben. Dieses wurde bis zur Offenlegung entsprechend überarbeitet. Des Weiteren verweist der Kreis Soest auf mögliche Blendwirkungen ausgehend vom Parkplatz auf das geplante südlich angrenzende Wohngebiet. Eine erneute Bewertung findet statt, sobald das Wohngebiet errichtet wird. Auf dem Lidl-Grundstück ist grundsätzlich noch ausreichend Platz an der südlichen Grundstücksgrenze, um hier zukünftig Abpflanzungen vornehmen zu können.

Außerdem ergehen durch **Straßen.NRW** einige Hinweise zu der geplanten neuen Zufahrt des Lidl-Marktes. Nach einem Ortstermin mit allen Beteiligten wurde sich darauf verständigt, dass der Lidl-Markt über die bereits bestehende Zufahrt erschlossen wird.

Öffentliche Auslegung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden im Rahmen der Offenlegung eine Stellungnahme abgegeben. Der Bürger regt an, dass der Parkplatz des Marktes dauerhaft der Bevölkerung zur Verfügung steht. Dieser Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. Ein Anspruch auf Nutzung des Privatgrundstücks besteht jedoch nicht. Ebenso verweist der Bürger auf gerodete Bäume auf dem Lärmschutzwall. Diesem Hinweis wurde gefolgt und ergänzend zu der Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, dass für die gerodeten Bäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche Hinweise.

Der Rat der Stadt Geseke hat daraufhin am 27.02.2020 für die 115. Änderung des Flächennutzungsplans den Feststellungsbeschluss gefasst.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Hinsichtlich der im Einzelhandelskonzept definierten Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels-Entwicklung ist für den Standort an der Störmeder Straße der Grundsatz 1 maßgebend. Demnach sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Geseker Sortimentsliste in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Geseke liegen. Einzelhandelsbetriebe wie hier der Lidl-Markt können je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung ausnahmsweise auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Geseke an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten



115. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Störmeder Straße“ und -Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB-

außerhalb der Kernstadt angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung des jeweiligen Stadtteils dienen sowie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum und die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Die zuvor genannten möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Störmeder Straße wurden durch das Ingenieurbüro Junker und Kruse aus Dortmund im September 2017 untersucht. Die Gutachter kommen in ihrer Beurteilung zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Lidl-Marktes dem Ziel der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung in Geseke und somit auch den übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen des fortgeschriebenen Geseker Einzelhandelskonzepts entspricht. Negative städtebauliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

Vor diesem Hintergrund und der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung der Vorhabenträger nicht gerecht. Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl würde, entsprechend des vorhandenen Bedarfs in der Region an nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, dieser an anderer Stelle geschaffen werden müssen.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 a BauGB ist der 115. Änderung des Flächennutzungsplans beigefügt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Geseke

Stadt Geseke
An der Abtei 1
59590 Geseke

im Mai 2020

Geseke,

Der Bürgermeister

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari