

Stadt Geseke



Begründung  
zum Bebauungsplan GE Ila  
„Kahrweg / Hölter Weg“,



Erstellt von:  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensstand:  
**Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der betroffenen Behörden  
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Vorentwurf

09/17



## I Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Übergeordnete Vorgaben .....	4
3.1	Darstellung in der Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2	Flächennutzungsplanung .....	4
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme / bestehende Nutzungen.....	5
5	Festsetzungen und Planinhalte .....	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	5
5.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche .....	6
5.3	Gestalterische Festsetzungen .....	7
5.4	Erschließung/Verkehr .....	7
6	Sonstige Belange .....	7
6.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	7
6.2	Immissionsschutz.....	8
6.3	Ver- und Entsorgung .....	8
7	Umweltbelange .....	9
8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	10
9	Monitoring .....	10

## II Umweltbericht

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“ der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im August 2017

## Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“ der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im August 2017



## I Begründung

### 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Stadt Geseke beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet „Kahrweg“ um etwa 4,8 ha in Richtung Südosten zu erweitern. Geseke ist ein mittelständisch geprägter Wirtschaftsstandort mit einem gelungenen Branchenmix. Ziel der Planung ist es den Wirtschaftsstandort Geseke durch ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Bauflächen in unterschiedlicher Größe langfristig zu sichern.

Das Gewerbegebiet hat durch die verkehrsgünstige Lage in der Nähe zur B 1 und BAB 44 sehr gute Standortvoraussetzungen. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach attraktiven, verkehrsgünstigen Gewerbegrundstücken ist es das Ziel der Stadt auch zukünftig Gewerbeflächen anbieten zu können und so zu einer Verbesserung des Wirtschaftsstandortes Geseke beizutragen.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung im Südosten von Geseke setzt die angestrebte klare konzeptionelle Funktionstrennung zwischen der gewerblichen Bebauung im Nord-Westen und Süden sowie dem Ortskern mit seinen Wohnbereichen vorwiegend im Westen und Osten sowie Südwesten weiter fort. Ebenso dient die Planung der Sicherung und der Schaffung neuer Arbeitsplätze als Daseinsfürsorge für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans können die notwendigen gewerblichen nutzbaren Baugrundstücke akquiriert und planungsrechtlich gesichert werden. Daher hat der Rat der Stadt Geseke in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungsplan GE Ila „Kahrweg / Hölterweg“ aufzustellen.

### 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans der Stadt Geseke befindet sich südöstlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet am Kahrweg, im Südosten der Stadt Geseke. Südöstlich des Planbereichs grenzen unmittelbar Bahnflächen an, nördlich grenzt der Geltungsbereich an Ackerflächen. Nach Südwesten hin wird das Plangebiet ebenfalls durch Ackerflächen begrenzt.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung „Kahrweg / Hölter Weg“ ist über die L749, B1 und die Bürener Straße von der Auf- und Abfahrt Geseke der BAB 44 in ca. sechs Fahrminuten zu erreichen. Der Flughafen Paderborn/Lippstadt ist etwa 9 km und der Flughafen Dortmund etwa 70km entfernt.

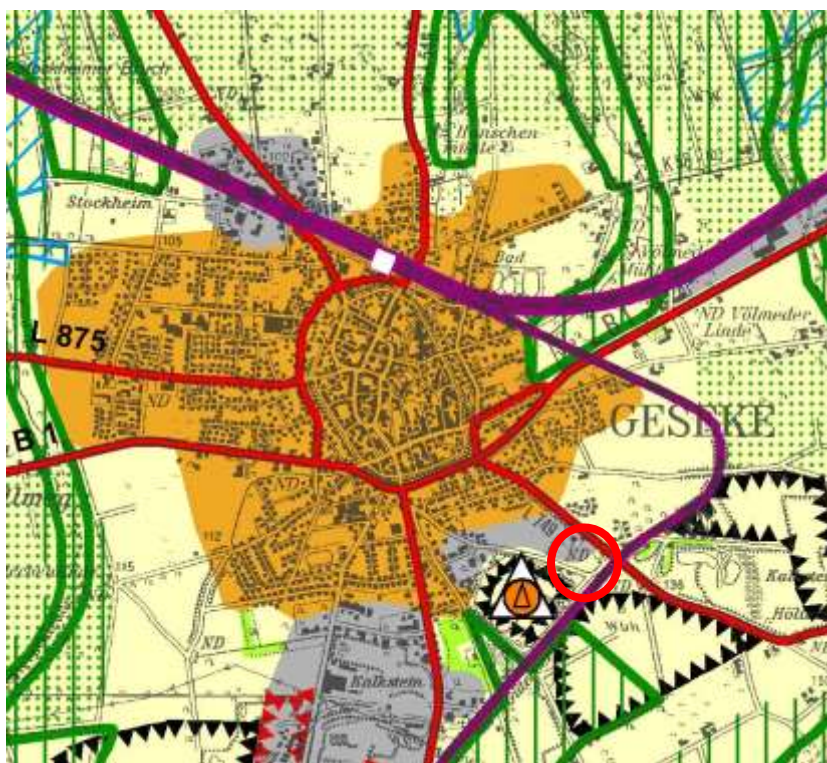
Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4,8 ha und beinhaltet die Grundstücke: Gemarkung Geseke, Flur 15, Flurstücke 817 tlw. und Flur 33; Flurstücke, 108, 109, 110, 537, 627 tlw.



### 3 Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Darstellung in der Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt etwa die Hälfte des Geltungsbereichs als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und die andere Hälfte als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Der Regionalplan ist nicht parzellenscharf. Im Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg wird das Plangebiet bereits als gewerbliche Reservefläche aufgeführt. Das Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB ist also gewahrt.



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

#### 3.2 Flächennutzungsplanung

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt worden.

Damit entspricht der rechtskräftige Flächennutzungsplan der beabsichtigten Planung.



## 4 Städtebauliche Bestandsaufnahme / bestehende Nutzungen

Das Plangebiet selbst wird als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Außerdem befindet sich im Norden bereits ein Regenrückhaltebecken. Nordwestlich schließt das bestehende Gewerbegebiet an den Geltungsbereich an. Nördlich des Plangebiets befinden sich Ackerflächen sowie hieran anschließend die Wohnbebauung im Außenbereich an der Portlandstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße. Nach Südosten wird der Geltungsbereich durch eine Bahnstrecke, die der Zementindustrie dient, begrenzt. Südlich des Kahrwegs befinden sich einige wenige Häuser im Außenbereich sowie ein Lagerplatz.



## 5 Festsetzungen und Planinhalte

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Erweiterungsgebiet liegt in der Nähe von Wohnbebauung im Außenbereich. Es wird demnach ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässig sind demnach:

1. Die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.



ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, insbesondere:
  - Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
  - Sex- und Swingerclubs,
  - Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Massagesalons mit erotischem Charakter.
2. Einzelhandelsbetriebe allgemein  
Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbrauchern nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Servicedienstleistungen des Betriebes steht und eine Verkaufsfläche von 200m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
3. Betriebe der Optik und Feinmechanik

Um die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Kernort, angemessen zu berücksichtigen, sind Einzelhandelsbetriebe nur in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben zulässig. Voraussetzung ist, dass der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Servicedienstleistungen des Betriebes steht und eine Verkaufsfläche von 200m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ausgenommen hiervon sind Betriebsarten, die eine größere Ausstellungsfläche benötigen und keine innerörtlichen einzelhandelsrelevanten Sortimente vertreiben.

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt und entspricht somit der definierten Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebieten gem. § 17 BauGB. Die GFZ wird mit 1,6 festgelegt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei abweichend hiervon die zulässige Gebäudelänge von 50m überschritten werden darf. Außerdem darf die gebäudehöhe maximal 12,00 m betragen. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Höhe der Erschließungsstraße, gemessen am höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks.

## **5.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche**

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt im Gewerbegebiet eine weitreichende Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen zu, so dass den In-



vestoren ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Bauten auf dem Grundstück verbleibt. Der Abstand zu Straßenverkehrsfläche beträgt 5 m und zum angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet sowie dem Regenrückhaltebecken 3m.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der Ver- und Entsorgungnebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.

### **5.3 Gestalterische Festsetzungen**

Durch die gewerbliche Bauweise wird ein hoher Versiegelungsanteil erwartet. Um den Versiegelungsgrad auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen möglichst gering zu halten, wird den Bauherren durch Gestaltungssatzung auferlegt, die Anlegung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien durchzuführen sowie für je vier Stellplätze einen großkronigen standortgerechten Laubbaum zu pflanzen und diesen dauerhaft zu unterhalten.

### **5.4 Erschließung/Verkehr**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Kahrweg und die L749 „Hölter Weg“, die auf die B1 führt. Das Plangebiet liegt ca. sechs Fahrminuten zu der BAB 44 Ruhrgebiet-Kassel „Auf-/Abfahrt Geseke“ und wird dadurch an das überregionale Netz angebunden.

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt größtenteils direkt über den Kahrweg und den Hölter Weg.

Die innere Erschließung wird über eine Stichstraße mit einer Breite von 7m vorgenommen, die in einem Wendehammer endet, der für Fahrzeuge bis 10m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt ist.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis mit aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung



von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02947/888-600, Fax: 02947/888-80) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02961/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

### 6.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Kahrweg“ und im Südosten an eine Bahnlinie, die der Zementindustrie dient.

Die Erweiterungsflächen befinden sich südöstlich der vorhandenen Ortslage. Zu der Wohnbebauung am Böhmerweg beträgt der Abstand mindestens 370m. Der Abstand zu den Splittersiedlungen „Paul-Keller-Straße“ und „Gerhart-Hauptmann-Straße“ beträgt ca. 140m bzw. 56m sowie zu den einzelnen Wohngebäuden im Außenbereich am Kahrweg 17 m.

Die Schutzansprüche der Bewohner der genannten Wohngebiete und Splittersiedlungen im Außenbereich werden angemessen berücksichtigt. Der Art der Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, zulässig sind demnach nur die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Des Weiteren wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sicherzustellen ist, dass an den Standorten der mittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung im Außenbereich die Immissionsschutzrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden.

Außerdem befinden sich im Nahbereich der Splittersiedlungen und Wohnbebauung im Außenbereich Abgrabungsflächen sowie die bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen, so dass durch die Planung keine erhöhten Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas soll durch die Erweiterung vorhandener Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt werden. Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die noch zu errichtende Erweiterung der Schmutzwasserkanäle erfolgen. Das aus dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über entsprechende Leitungen dem im Plangebiet vorhandenen nördlichen Regenrückhaltebecken zugeführt werden.





## 7 Umweltbelange

### Umweltbericht

Für dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und wurde vom Landschaftsplanungsbüro Mestermann erstellt. Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis.

Die Aufstellung des Bebauungsplans GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg“ 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 von (natürlichen) Böden einhergeht. Weiterhin wird es zu geringfügigen 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.

### Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Planung ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus den Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Artenschutzprüfung (ASP) wurde ebenfalls durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann erstellt und liegt dieser Begründung bei.

Die Aufstellung des Bebauungsplans GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg“ 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

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



### Planungsrelevante Tierarten

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

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte die Inanspruchnahme der Flächen außerhalb Wanderphasen des Kammmolchs (März bis Mai, August bis Oktober), also zwischen dem 1. November und 28. Februar erfolgen. Ist eine Inanspruchnahme der Fläche nicht innerhalb dieses Zeitraumes möglich, sollte im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung sichergestellt werden, dass sich während der Bauphase keine Kammmolche im Plangebiet aufhalten.

## **8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange.

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 98.420 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 16.620 Biotopwertpunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 81.800 Biotopwertpunkte erforderlich.

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

## **9 Monitoring**

Die Stadt Geseke wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.



So ist im Einzelnen zu prüfen, ob sich die angenommenen Eingangsparameter im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Stadt Geseke  
Der Bürgermeister

im September 2017

Geseke,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari