



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und 2. Änderung des Bebauungsplans E 60/II



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

Verfahrensschritt:

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

10/17



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Räumlicher Änderungsbereich Anlass und Ziele für die Änderungen der Bebauungspläne | 4 |
| 2 | Räumlicher Änderungsbereich | 4 |
| 3 | Übergeordnete Planvorgaben..... | 5 |
| 3.1 | Regionalplan | 5 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 4 | Änderungsinhalte | 6 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise..... | 6 |
| 4.2 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche..... | 10 |
| 4.3 | Stellplätze | 10 |
| 4.4 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 10 |
| 4.5 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen | 10 |
| 5 | Sonstige Belange | 12 |
| 5.1 | Denkmalschutz und Denkmalpflege | 12 |
| 5.2 | Immissionsschutz..... | 12 |
| 5.3 | Altlasten | 12 |
| 5.4 | Ver- und Entsorgung/Erschließung..... | 13 |
| 6 | Umweltbelange und Artenschutz | 14 |
| 7 | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen..... | 15 |
| 8 | Monitoring | 15 |

II. Umweltbericht

Umweltbericht für die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung des Bebauungsplans E 60/II der Stadt Geseke in Verbindung mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im September 2017

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/Artenschutzprüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung des Bebauungsplans E 60/II der Stadt Geseke in Verbin-



dung mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mes-
termann, Warstein im September 2017

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des bestehenden Edeka-
Supermarktes am Standort Lindenweg in Geseke – Kompatibilitätsprüfung des Erweite-
rungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ge-
seke (im Entwurf); Junker und Kruse Stadtforschung und Planung, Dortmund im Oktober
2016

Prognose von Lichtimmissionen – geplanter Umbau und Erweiterung des bestehenden Ede-
ka-Marktes in Geseke; DEKRA, Bielefeld im August 2017

Prognose von Schallimmissionen – geplanter Umbau und Erweiterung des bestehenden
Edeka-Marktes in Geseke (nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach § 22 BImSchG);
DEKRA, Bielefeld im Juli 2017



1 Räumlicher Änderungsbereich Anlass und Ziele für die Änderungen der Bebauungspläne

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung E 60/II der Stadt Geseke beschlossen.

Der Betreiber des EDEKA-Marktes beabsichtigt eine Modernisierung des bestehenden Marktes.

Neben einer geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel soll ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 750m² errichtet werden. Darüber hinaus möchte er die Lagerräume sowie die Personalbereiche neu erstellen und zeitgemäß erweitern.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen soll der Markt an die veränderten Kundenbedürfnisse angepasst und das Warenangebot zeitgemäß präsentiert werden. Ein neues Licht- und Farbkonzept, breitere Gänge sowie eine übersichtlichere Warenpräsentation bilden die Grundlage des neuen Marktkonzeptes. Ebenfalls soll die gesamte bestehende Parkplatzanlage ergänzt und modernisiert werden.

Die Verwaltung ist auch an einem attraktiven Einzelhandelsangebot in Geseke interessiert, solange das Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt eingehalten werden. Aufgrund dessen hat eine Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Geseke stattgefunden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Realisierung des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept konform geht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist es erforderlich, dass die bestehenden planungsrechtlichen Ausweisungen in den Bebauungsplänen E 13 und E 60/II der Stadt Geseke sowie den Flächennutzungsplan anzupassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung E 60/II und die 101. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,14ha und befindet sich nördlich der Innenstadt im Bereich Markusstraße/ Bönninghauser Straße/ Lindenweg. Zum räumlichen Änderungsbereich des Bebauungsplan gehören die folgenden Flurstücke: 108, 109, 110 tlw., 243, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904 und 982.



3 Übergeordnete Planvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Weitere Festlegungen werden nicht getroffen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg
Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis Blatt 3

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan steht für den Änderungsbereich sowohl eine Sonderbaufläche als auch für den südlichen Bereich ein Mischgebiet dar. Durch die geplante Erweiterung wird eine Vergrößerung des Sondergebiets im Bebauungsplan notwendig. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird daher in seiner Darstellung über die 101. Änderung angepasst.



rechtswirksamer FNP



101. Änderung des FNP

Die bislang dargestellte Mischbaufläche mit Ausnahme des Grundstücks der Markusstraße 7 wird im Zuge der 101. Flächennutzungsplanänderung in eine Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO geändert.

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

4 Änderungsinhalte

Für den Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung ist im südlichen Änderungsbereich bislang als Mischgebiet 1 und 2 festgesetzt gewesen. Mit der geplanten Erweiterung des EDEKA-Marktes entfällt die das Mischgebiet 2 im Südwesten komplett und das Mischgebiet 1 wird verkleinert und beschränkt sich auf den Bereich des Gebäudes Markusstraße 7. Die Festsetzung des Mischgebiets 1 wird dabei an das aktuelle Einzelhandelskonzept sowie die dort festgelegte Geseker Sortimentsliste angepasst.

Im Mischgebiet 1 sind daher zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche



und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind hingegen:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten, d.h. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind und Sexclubs gem. § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. Geseker Sortimentsliste

Das restliche Plangebiet wird zukünftig als Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit der Art der baulichen Nutzung Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2.750 Verkaufsfläche festgesetzt.

Zulässig sind:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente außer Getränke auf max. 2000m² Verkaufsfläche
- Getränke bis max. 750m² Verkaufsfläche
- Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Neben- bzw. Randsortimente auf insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfläche (max. 200m²) des Verbrauchermarktes (ohne Getränkeabteilung) zulässig
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Der Verbrauchermarkt wird dabei wie folgt definiert:

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 - 3.000 bzw. 5.000 qm, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert. (Junker+Kruse 2016: "Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke")

Geseker Sortimentsliste (gem. beschlossenen „Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke“ des Büros Junker und Kruse (Stand: 08.2016), Ratsbeschluss vom 16.025.2017

| Nahversorgungs-/Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung) |
|--|---|
| Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) | Angler-, Jagdartikel und Waffen |
| Backwaren/Konditoreiwaren | Bauelemente, Baustoffe |
| Drogeriewaren/Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) | Baumarktspezifisches Sortiment |
| Fleisch- und Metzgereiwaren | Bettwaren/ Matratzen |
| Getränke | Büromaschinen |



| | |
|---|--|
| Nahrungs- und Genussmittel | Campingartikel |
| Schnittblumen | Elektrogroßgeräte |
| Zeitungen und Zeitschriften | Gartenartikel und –geräte |
| Zentrenrelevante Sortimente | Kinderwagen |
| Bastel- und Künstlerartikel, Sammelbriefmarken und –münzen | Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Auto-Kindersitze) |
| Bekleidung | Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel |
| Bücher | Möbel |
| Elektrokleingeräte | Pflanzen/ Samen |
| Elektronik und Multimedia | Pflanzgefäße/ Terrakotta (Outdoor) |
| Fahrräder und technisches Zubehör | Reitsportartikel |
| Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren | Teppiche (Einzelware) |
| Handarbeitswaren/ Kurzwaren/ Meterware/ Wolle | Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe |
| Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)/ Gardinen/ Dekostoffe | Sportgroßgeräte |
| Kosmetikartikel/ Parfümeriewaren | Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere |
| Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen | |
| Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme | |
| Medizinische und orthopädische Artikel | |
| Musikinstrumente und Zubehör | |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren | |
| Schuhe | |
| Spielwaren | |
| Sportartikel/ -kleingeräte | |
| Sportbekleidung/ Sportschuhe | |
| Uhren/ Schmuck | |
| Wohndekoartikel | |

Da der Verbrauchermarkt nicht im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Geseke liegt, sondern nur als integrierter Nahversorgungsstandort gem. Standortmodell des Einzelhandelskonzepts eingestuft ist, wurde gutachterlich überprüft, ob die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes und insbesondere die Errichtung des Getränkemarktes als eigne La-



deneinheit im direkten Anschluss an den eigentlichen EDEKA-Markt mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke kompatibel ist.

Die ursprüngliche Planung der Erweiterung des Verbrauchermarktes, die hier gutachterlich bewertet wurde, sah eine Erweiterung des Marktes von derzeit 2000m² auf insgesamt 2.950m² vor: 200m² für die Erweiterung des Marktes an sich und 750m² für die geplante Getränkeabteilung. Mit der Errichtung der Getränkeabteilung ist die Schließung des vorhandenen Getränkemarktes „Löschdepot“ verbunden. Das Gutachten ist zu dem Schluss gekommen, dass die Erweiterung des Marktes um 200m² nicht mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzept der Stadt Geseke vereinbar ist, da rechnerisch keine Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens für den EDEKA-Markt für die Erweiterung des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel nachgewiesen werden konnte. Daher schreibt die vorliegende Änderung des Bebauungsplans auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente außer Getränke auf max. 2.000m² Verkaufsfläche fest. Die geplante Getränkeabteilung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750m² stellt gutachterlich jedoch in Verbindung mit der Schließung des Getränkemarktes „Löschdepot“ kein Problem dar. Die Getränkeabteilung dient der Gewährleistung der Nahversorgung mit dem Sortiment Getränke und sichert diese in städtebaulich integrierter Lage und würde den Wegfall des „Löschdepots“ an einem geeigneten Standort auffangen. Das Gutachten zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept vom Büro Junker und Kruse liegt dieser Begründung bei.

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet 1 wird unverändert beibehalten. Die GRZ ist hier mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Eine Erhöhung der Nutzbarkeit des Grundstücks ergibt sich für die Flächen, die bislang als Mischgebiet und zukünftig als Sondergebiet festgelegt sind. Mit der Erweiterung des EDEKA-Marktes ist die Erhöhung der Ausnutzbarkeit unumgänglich. Für das Sondergebiet gelten daher eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0. Die zulässige GRZ von 1,0 für das Sondergebiet liegt damit oberhalb der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für ein Sondergebiet.

Die Überschreitung der GRZ und GFZ im Sondergebiet erfolgt u.a. vor dem Hintergrund, dass die vorhandene Bebauung des EDEKA-Marktes das bisherige Grundstück bereits weitestgehend durch bauliche Gebäude und Nebenanlagen sowie die Parkplatzfläche ausschöpft. Der Verbrauchermarkt inklusive seiner Stellplatzflächen befindet sich in einer städtebaulich gewachsenen Struktur. Der EDEKA-Markt ist an diesem Standort seit Jahren etabliert und übernimmt eine wichtige Versorgung mit Lebensmitteln für die ansässige Geseker Bevölkerung. Mit der Erweiterung des Marktes führt zu einer Attraktivitätssteigerung die mittel- bis langfristig den Standort sichern soll. Dieses ist seitens der Stadt Geseke zu befürworten. Der Verbrauchermarkt ist in die umgebende Siedlungsstruktur eingebettet, die durch Mischnutzung geprägt ist. Es ist zudem nicht erkennbar, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der Obergrenze der GRZ beeinträchtigt werden. Die vorhandene Bebauung löst einen erforderlichen Abstand zu den zukünftig angrenzend zu errichtenden Gebäuden aus, sodass nicht mit Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind auch nicht zu erwarten, da das festgesetzte Sondergebiet derzeit fast vollständig durch die Bebauung und den Parkplatz versiegelt sind. Die Erschließung des Sondergebiets ist durch den Lindenweg und die Markusstraße bereits gewährleistet. Durch Gutachten wurden ebenfalls die Licht-



und Schallimmissionen untersucht. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass die Immissionen unter Berücksichtigung der in den Gutachten enthaltenen Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung führen. Die Gutachten liegen dieser Begründung bei, auf diese wird an dieser Stelle verwiesen. Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist somit nicht erkennbar.

Die anderen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen.

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden gemäß dem geplanten Vorhaben der Erweiterung des EDEKA-Marktes entsprechend angepasst und werden dabei relativ eng gefasst.

4.3 Stellplätze

Die Stellplatzfläche wird gemäß dem geplanten Erweiterungsvorhaben angepasst. Der Parkplatz östlich des Verbrauchermarktes bleibt bestehen, wird aber neu gestaltet. Daher entfallen auch die kleinteiligen Festsetzungen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Südlich des geplanten Erweiterungsbaus wird zukünftig ebenfalls eine Stellplatzfläche festgesetzt. In diesem Bereich werden die Mitarbeiter parken.

4.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden ersatzlos gestrichen. Ein Grund hierfür liegt wie bereits dargelegt in der neuen Gestaltung der Stellplatzfläche. Die Anpflanzungsfläche im Westen wurde bisher nicht realisiert und wird daher nicht wieder mitaufgenommen. Diese Flächen im rückwärtigen Bereich des Verbrauchermarktes werden vielmehr für eine mögliche Umgehung genutzt.

Es wird jedoch für die Auflockerung der Stellplatzfläche festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein hochkroniger einheimischer Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen ist. Pflanzqualität: 3x verpflanzt, Umfang mind. 12 cm.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Durch die Änderungen der Bebauungspläne ist laut den erstellten Prognosen zur Schall- und Lichtimmission ist unter den dort genannten Maßnahmen nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (Wohnbau- und Mischbauflächen) zu rechnen. Die in den Gutachten aufgeführten Maßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.



Aus **lichtimmissionsschutzrechtlichen Gründen** gelten folgende Regelungen (siehe Lichtimmissionsprognose vom 07.08.2017):

- Der Bereich der Ausfahrt zur Bönninghauser Straße sowie der Randgierbereich an der Bönninghauser Straße sind eben, d.h. ohne Anstieg zu Bönninghauser Straße zu realisieren. Ein leichtes Gefälle zur Bönninghauser Straße ist zulässig.
- Wenn Lkw während der Dunkelstunden tags auf die Einfahrt in die umbaute Anlieferzone warten müssen, ist organisatorisch dafür Sorge zu tragen, dass entweder das Abblendlicht während der Wartezeiten abgeschaltet wird oder der wartende Lkw in der gekennzeichneten Wartezone parkt. Ebenso ist das Abblendlicht innerhalb der Anlieferzone abzuschalten (solange das Tor offen steht).

Aus **schallimmissionsschutzrechtlichen Gründen** gelten folgende Regelungen (siehe Schallimmissionsprognose vom 27.07.2017):

- Die im Bereich des Marktgebäudes vorhandenen technischen Aggregate und Anlagen inkl. Zu- und Abluftöffnungen dürfen bei den Berechnungen angesetzt und der vor Ort teilweise messtechnisch erfassten Gesamtschallleistungspegel von $L_{WVAeq} \leq 80$ dB(A) nicht überschreiten. Bei Anordnung an anderer Stelle wird eine schalltechnische Überprüfung erforderlich. Umschichtungen sind möglich. Ggf. sind die Zu- und Abluftöffnungen mit geeigneten Schalldämpfern bzw. Rauchrohrschalldämpfern unter Berücksichtigung der Frequenzspektren vorzusehen.
- Innerhalb und außerhalb des Marktes dürfen keine weiteren, zusätzlichen, geräuschintensiven Anlagen und Aggregate sowie Zu- und Abluftöffnungen aufgestellt bzw. angeordnet und in Betrieb genommen werden. Ist dies nicht zu vermeiden, wird eine schalltechnische Ergänzung notwendig. Einzeltöne und sog. Schwebungseffekte sowie tieffrequente Anteile sind jeweils zu vermeiden.
- Für den Markt sind geräuscharme Einkaufswagen anzuschaffen.
- Wie die Berechnungen gezeigt haben, werden die Immissionsrichtwerte am IP1(N) incl. Vorbelastung durch den Aldi-Markt unterschritten. Am IP1 (S) ist eine Überschreitung um 1,9/1,0 dB(A) (tags/nachts) zu erwarten. Sofern es sich ausschließlich um eine gewerbliche Nutzung handelt, sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen zur Pegelreduzierung erforderlich.
Sollte hier eine Wohnnutzung vorhanden sein bzw. zu einem späteren Zeitpunkt entstehen, sind hier passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern (sowie Lüftungseinrichtungen für Schlafräume) vorzusehen. Da dies keine Maßnahme in Sinne der Pegelreduzierung darstellt, ist dies für das Nachbargrundstück als Baulast einzutragen.
- Die in der Anlage 1 des Schallgutachtens gekennzeichneten 13 Pkw-Stellplätze in südlichen Bereich der neu anzulegenden Parkplatzflächen dürfen ausschließlich von den Mitarbeitern genutzt werden, da sonst am IP4 + IP5 Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Es wird vorgeschlagen, diese Plätze entsprechend auszuweisen.
- Die Anlieferzone an der Südseite der Markterweiterung ist vollständig zu umbauen. Die Außenbauteile müssen ein Schalldämm-Maß von $R_w \geq 25$ dB im (z.B. Iso-Paneele) aufweisen. Die beiden Tore an der Westseite sind während der Be-/Entladevorgänge zu schließen. Sie müssen ein $R_w \geq 20$ dB im eingebauten funktionsfähigen Zustand aufweisen.
- Eine Nachtanlieferung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr darf nicht stattfinden, da sonst an einem Teil der betrachteten Immissionsrichtwerte sowie der max. zulässigen Spitzenpegel überschritten werden.
- Zeitungen dürfen an der Gebäudeostseite (Markteingang) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ausschließlich mit einem Lieferwagen angeliefert werden. Bei Einsatz von Lkw sind



Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowie der max. zulässigen Spitzenpegel nachts zu erwarten.

- Bei Aufstellung von Glassammelcontainern sind schallgeschützte Ausführungen einzusetzen und eine Befüllung darf nur während der Tageszeiten zwischen 07:00 - 20:00 Uhr stattfinden.
- Zu Werbezwecken aufzustellende Fahnenmasten sind mit einem Galgen oder fest montierten Fahnen oder einer vergleichbaren Konstruktion auszurüsten.

5 Sonstige Belange

5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Dennoch wird folgender Hinweis in die Planung 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 Geseke als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

5.2 Immissionsschutz

Durch die Änderungen der Bebauungspläne ist laut den erstellten Prognosen zur Schall- und Lichtimmission ist unter den dort genannten Maßnahmen nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (Wohnbau- und Mischbauflächen) zu rechnen. Die Maßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in die Planzeichnung übernommen (s.o.). Die Prognosen wurden von der DEKRA erstellt und liegen dieser Begründung bei. Es wird auf diese Gutachten verwiesen.

5.3 Altlasten

Nach dem jetzigen Kenntnisstand liegen im Plangebiet keine Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Dennoch wird folgender Hinweis mit in die Planung aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

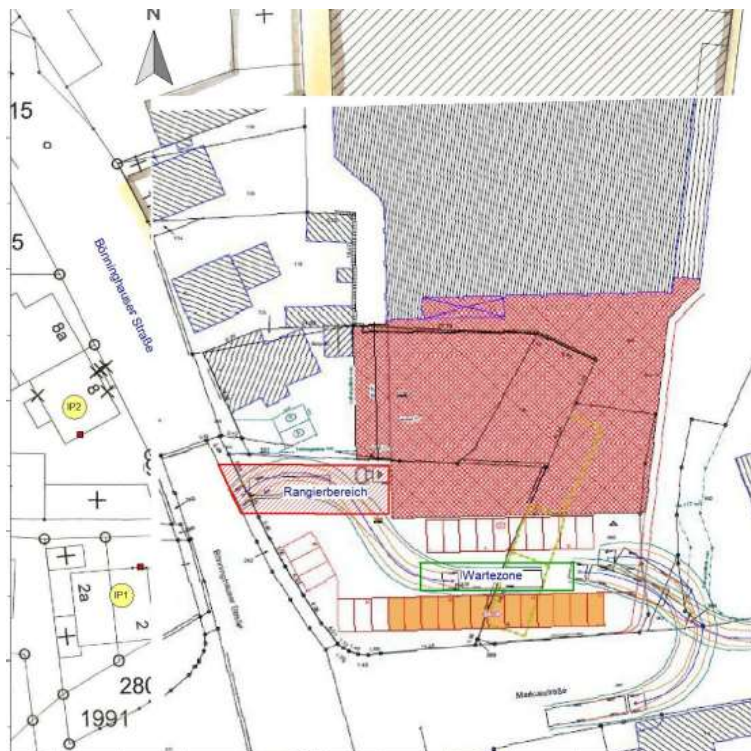


gen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

5.4 Ver- und Entsorgung/Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über den Lindenweg und die Markusstraße erschlossen. Ein Zufahrt auf den Parkplatz des EDEKA-Marktes ist an beiden Straßen bereits vorhaben. Durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes wird die südliche Zufahrt der Markusstraße geringfügig nach Osten verschoben.

Des Weiteren wird eine neue Ausfahrt an der Bönninghauser Straße errichtet. An dieser neuen Ausfahrt können u.a. Kunden abfahren. Im Wesentlichen werden an dieser Stelle aber die Rangieraktivitäten des Anlieferverkehrs erfolgen, da sich die zukünftige Warenanlieferzone im Südwesten befindet.. Es handelt sich um eine umbaute Anlieferzone: Die Lkw sollen von Süden über die Markusstraße anfahren und dann rückwärts in die Anlieferzone einfahren und anschließend das Gelände nach Westen zur Bönninghauser Straße verlassen.



Ausschnitt Anlage 1 zur Prognose von Lichtimmissionen der DEKRA 2016

Das gesamte Gebiet ist an die Stromversorgung der Westnetz GmbH / RWE angeschlossen. Die Wasser- und Gasversorgung wird die durch die Vereinigte Gas- und Wasserversorgung (vgw) Rheda-Wiedenbrück sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung wird durch das Abwasserwerk der Stadt Geseke gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt über den örtlich zuständigen Entsorgungsbetrieb.



Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Für diese Bebauungsplanänderung 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 durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt. Gleiches gilt für die erstellte Artenschutzprüfung. Diese liegt der Begründung bei.

Ergebnis Umweltbericht

Die Änderungen der Bebauungspläne E 13 und E 60/II werden primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanze 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 mikro-klimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen unter Beachtung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Ergebnis Artenschutzprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung des Bebauungsplans E 60/II in Verbindung mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplans in der Stadt Geseke hat keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Tierarten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen und in Kombination mit einer umweltfachlichen Baubegleitung. Das geplante Vorhaben löst unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

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

- 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 ökologische 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 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.
- Um eine Betroffenheit der Arten Zwergfledermaus, Schleiereule und Turmfalke abschätzen zu können, ist eine umweltfachliche Baubegleitung zeitnah vor dem geplanten Abbruch der südlichen Gebäude im Plangebiet notwendig.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Umweltberichts wurde ebenfalls der Eingriff in die Natur und Landschaft durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann bilanziert

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 8.657 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 2.916 Biotoppunkte. Somit entsteht eine Differenz von 7.816 Biotoppunkten. Zum Ausgleich ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 5.741 Biotoppunkte erforderlich.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 5.741 Biotoppunkten bewertet. Der Ausgleich für das entstandene Kompensationsdefizit wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.

8 Monitoring

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

Für diese Bebauungsplanänderung betrifft dieses insbesondere die Annahme, dass Immissionskonflikte durch Intensivierung der Bebauung nicht hervorgerufen werden.

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

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig



Aufgestellt:

Gesehen:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH

Stadt Geseke

Königlicher Wald 7

Der Bürgermeister

33 142 Büren

Geseke,

im Oktober 2017

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\458-Buschkühle Schäfermeier GbR, Lippstadt\001-00 1. Änd. B-Plan E13 und 1. Änd. B-Plan E60-II + Änd. FNP\02
Vorplanung\Begründung_BPlan_VE.docx