



Begründung zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geseke



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	Anlass und Ziele für die Änderung.....	4
2	Räumlicher Änderungsbereich	4
3	Übergeordnete Planvorgaben.....	5
4	Änderungsinhalte	5
5	Sonstige Belange	6
5.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
5.2	Immissionsschutz.....	7
5.3	Altlasten	7
5.4	Ver- und Entsorgung/Erschließung.....	7
6	Umweltbelange und Artenschutz	8
7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	9
8	Monitoring	10

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 Verbindung mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplans; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im September 2017

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

Prognose von Lichtimmissionen – geplanter Umbau und Erweiterung des bestehenden Edeka-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 Anlass und Ziele für die Änderung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2016 die 101. Änderung des Flächennutzungsplans 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, den Flächennutzungsplan sowie die bestehenden planungsrechtlichen Ausweisungen in den Bebauungsplänen E 13 und E 60/II der Stadt Geseke anzupassen.

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

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich nördlich der Innenstadt im Bereich Markusstraße/ Bönninghauser Straße/ Lindenweg. Die genau Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



3 Übergeordnete Planvorgaben

Der Regionalplan stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Weitere Festlegungen werden nicht getroffen. Die geplante 101. Änderung des Flächennutzungsplans steht in ihrer Darstellung dem Regionalplan nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg
Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis Blatt 3

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

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.

5 Sonstige Belange

5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes 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 Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit den Bebauungsplänen E 13 und E 60/II 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 sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. 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.

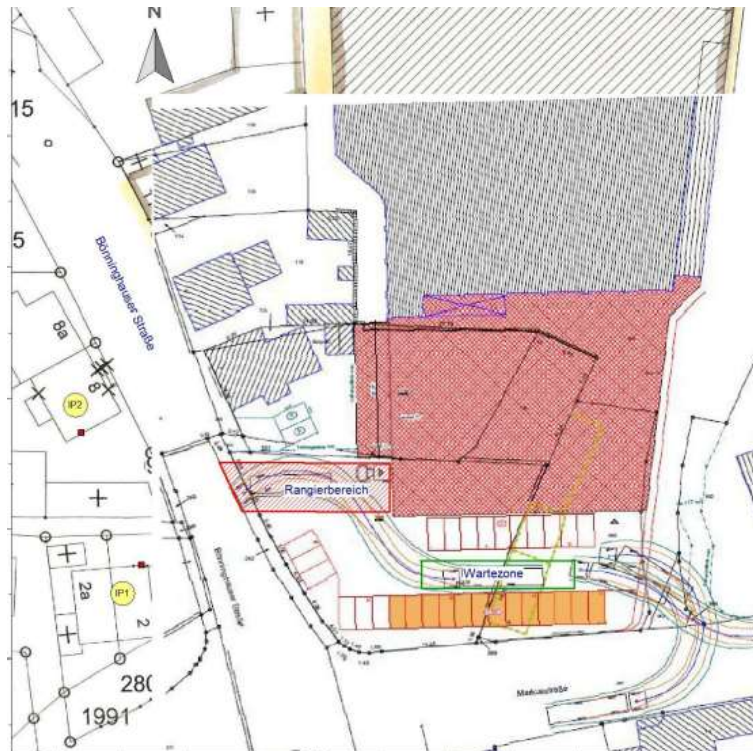
Dennoch wird folgender Hinweis mit in die Planung aufgenommen:

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



den 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 für die 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und die 2. Änderung E 60/II die durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann bilanziert.



Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandwert 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 Flächennutzungsplanänderung 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_FNP_VE.docx