

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute öffentliche Auslegung im Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Hölter Weg – der Stadt Geseke gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Hölter Weg – der Stadt Geseke beschlossen.

Den Grundstücken der Gemarkung Geseke Flur 33 Flurstück 393 tlw. (etwa 1.544 m²) sowie Flurstück 394 am Hölter Weg soll eine neue Nutzung zugeführt werden.

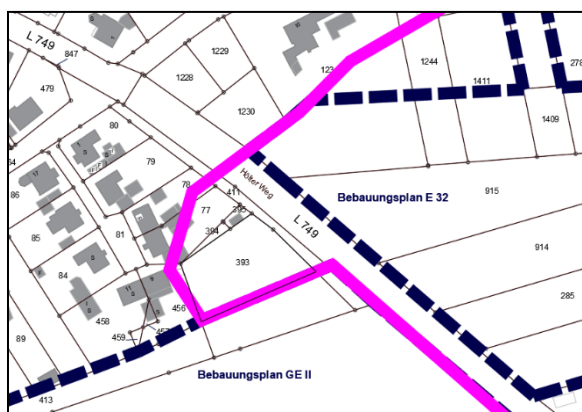
Das oben aufgeführte Gebiet, welches derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB festgesetzt ist, wird im Nordwesten vom unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie im Osten vom Bebauungsplan E 32 und im Süden vom Bebauungsplan GE II begrenzt.

Aufgrund dieser Entwicklungen wird es als sinnvoll erachtet, die Abgrenzungskarte in Form einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erweitern, um den derzeit bestehenden Lückenschluss aufzuheben. Mit dieser Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Wohnbauflächen gem. § 34 BauGB geschaffen.

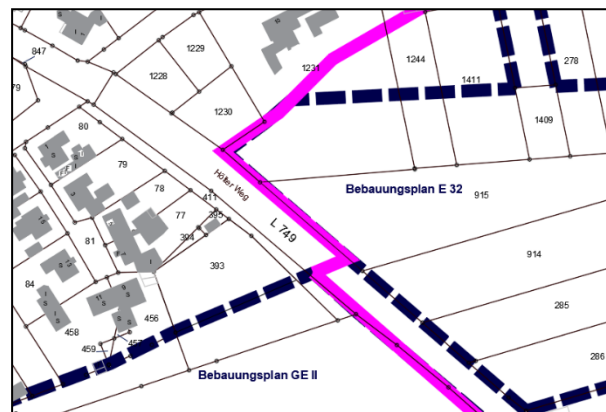
Das Grundstück ist als Altablagerung im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) des Kreises Soest registriert. Es handelt sich dabei um eine mit Bauschutt, Boden/ Abraum, Schlacken, Aschen, Gießereisanden u. a. verfüllte und abschließend mit Boden abgedeckte ehemalige Tongrube.

Zur Absicherung der Altlastenthematik sind zwingend einzuhaltende Sicherheits- und Beschränkungsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag definiert worden, die ebenfalls in der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgesetzt werden.

Aktuelle planungsrechtliche Situation



Künftige planungsrechtliche Situation



Die durchgezogene Linie auf den Abbildungen markiert die Trennung von 34er und 35er Gebieten, die gestrichelten Linien stellen die Geltungsbereiche der jeweiligen rechtskräftigen Bebauungspläne dar.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 12.07.2021 bis einschließlich 12.08.2021 statt.

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 18.11.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, welche vom 15.12.2021 bis zum 24.01.2022 stattfand.

Um eine ortstypische Entwicklung des Gebiets in Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung zu wahren, ist eine Anpassung des aktuellen Entwurfs mit Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten und Verortung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Hieran anknüpfend ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen, welche am 01.02.2022 vom Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Geseke beschlossen wurde.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung – Hölter Weg – der Stadt Geseke wird mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom

25.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022

bei der Stadtverwaltung Geseke, FB III.4, Stadtplanung, Zimmer-Nr. 011, An der Abtei 1, 59590 Geseke während der Dienststunden, montags bis freitags in der Zeit von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, montags, dienstags und donnerstags von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit haben Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern.

Stellungnahmen können gem. § 4 a Abs. 3 BauGB nur zu den ergänzten Planinhalten des Entwurfs (hier: Maß der baulichen Nutzung) schriftlich zur Niederschrift oder per Mail unter folgender Adresse sandra.boeddeker@geseke.de vorgebracht werden.

Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Geseke unter [Leben&Wohnen/Bauen in Geseke/Bauleitplanung/Interaktive Bebauungsplanübersicht](#) sowie über das zentrale Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen (<http://uvp-verbund.de/nw>) einzusehen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Artenschutzprüfung mit Aussagen zum Schutz der im Plangebiet vorgefundenen Arten

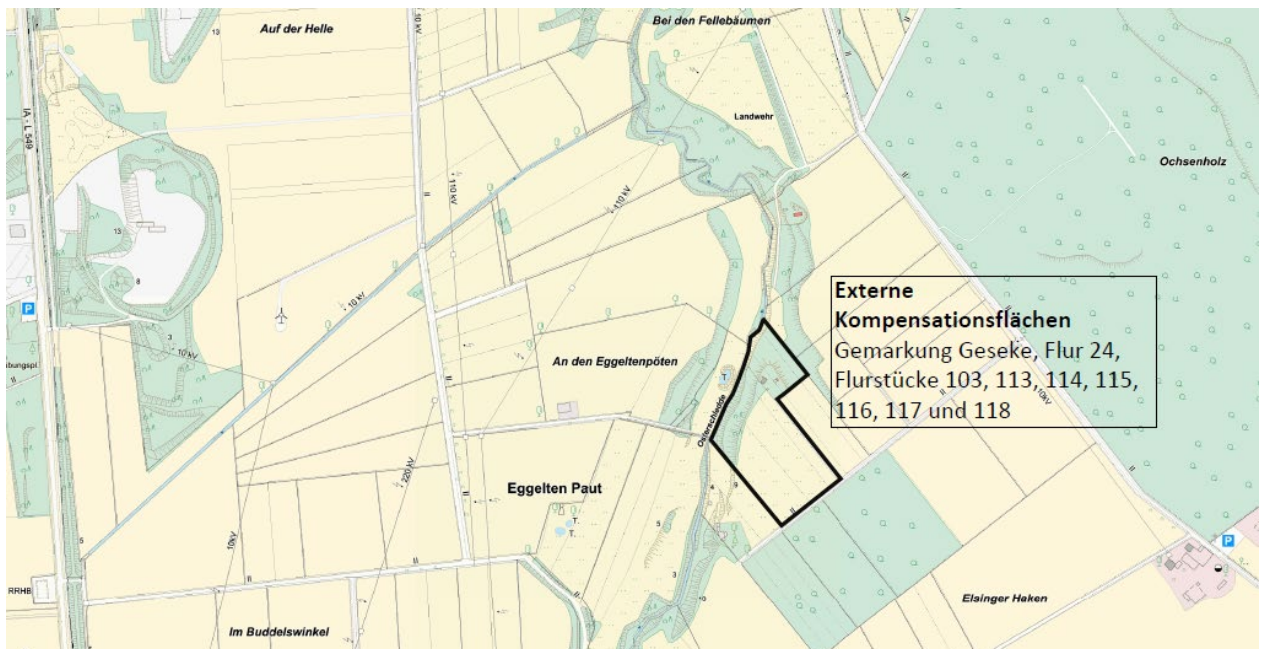
Art	Schutzgut/Sachgebiet	Thematischer Bezug
Stellungnahme von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange		
Stellungnahme des Kreises Soest, Umwelt Bodenschutz zur Gefährdungsabschätzung (September 2019)	Schutzgut Boden, Wasser, Mensch, Pflanzen	Einschätzung der Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe im Boden; Bewertung des Gefährdungspfades Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze aufgrund der Ergebnisse der vorhandenen

		umweltechnischen Untersuchungen
LWL-Archäologie für Westfalen	Schutzgut Boden	Hinweis auf Abstimmungsbedarf und technische Anforderungen bei Oberbodenabtrag aufgrund vermuteter Bodendenkmäler
Kreis Soest, Planung und Entwicklung	Schutzgut Fläche, Landschaft Pflanzen, Tiere, Boden	Überprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete, den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild; Maßnahmen zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft; Schutzmaßnahmen zur Sicherstellung des Erhalts des vorhandenen Baum- und Gehölzbestands; Hinweis auf durchzuführende Überprüfung der Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten; Hinweis auf Überprüfung einer Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit; Verweis auf wasser- und bodenschutzrechtliche Anforderungen
Kreis Soest, Planung und Entwicklung (Januar 2022)	Schutzgut Tiere	Zeitlicher Rahmen der Verlagerung der Nisthilfen in Straßenbäumen
Westnetz GmbH (Januar 2022)	Schutzgut Mensch, Boden	Leitungsrecht für Flurstück 393 aufgrund Stromversorgungskabel
Fachgutachten		
Umweltbericht als Teil der Begründung (Smolin 2021)	Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden/Wasser/Luft/Klima, Landschaft/Kulturgüter/Sachgüter, Fläche, Biologische Vielfalt und ihre Wechselwirkungen	Darstellung der plangebietsspezifischen Ausgangssituation, der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und die entstehenden Wechselwirkungen
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B. Mestermann (November 2021)	Schutzgut Tiere	Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Tierarten
Ergänzende Gefährdungsabschätzung Fuhrmann und Brauckmann GbR (Juli 2019)	Schutzgut Boden	Untersuchung zur Absicherung der Altlastenthematik

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Ausgangszustand und Planung ein Kompensationsbedarf von 4.855,20 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Dabei ist der Wertverlust, welcher aufgrund der Versiegelung von schutzwürdigen Böden im Zuge der Baumaßnahmen entsteht, durch hierfür geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die Kompensation des entstehenden Biotopwertdefizites erfolgt durch die Naturschutzstiftung der Stadt Geseke. Der Ausgleich findet statt auf der Fläche im Bereich „Lummerloth“ an der Osterschledde in der Gemarkung Geseke, Flur 24, Flurstücke 103, 113, 114, 115, 116, 117, und 118.



Lage der externen Kompensationsflächen: Gemarkung Geseke, Flur 24, Flurstücke 103, 113, 114, 115, 116, 117 und 118 (ohne Maßstab)

Geseke, den 16.02.2022

Dr. van der Velden

(Bürgermeister)