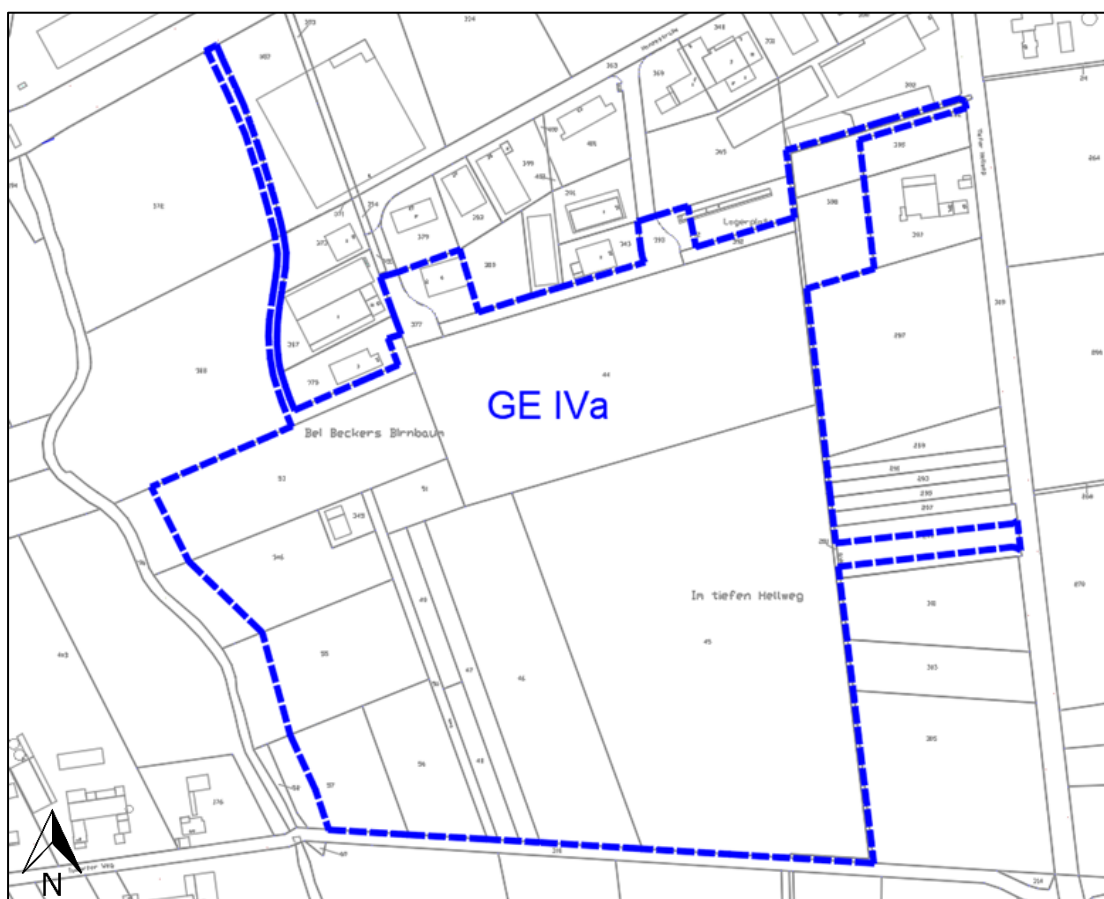


## Öffentliche Bekanntmachung

**Offenlegung zur Aufstellung des Bebauungsplans GE IV a – Salzkottener Straße – der Stadt Geseke (einschl. 4. Änderung des Bebauungsplans GE IV) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.**

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 02.02.2023 die Offenlegung für den Bebauungsplans GE IV a einschließlich der 4. Änderung des Bebauungsplans GE IV beschlossen.

Ziel der Planung ist es, das bestehende Gewerbegebiet Hansestraße im Osten des Stadtgebietes in Richtung Süden zu erweitern, um den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken und künftig sicher zu stellen. Das Plangebiet grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet Hansestraße an. Im Osten wird es durch die Gemeindestraße Tiefer Hellweg begrenzt. Im Süden bildet der Tudorfer Weg die Plangebietsgrenze. Im Westen erfolgt die Plangebietsabgrenzung durch die Osterschledde. Die Plangebietsgröße beläuft sich auf ca. 17,8 ha (davon ca. 10,1 ha gewerbliche Nutzung).



Der Planbereich ist Bestandteil der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke. Die Anfrage für die landesplanerische Anpassung wurde am 15.12.2021 positiv durch die Bezirksregierung bestätigt. Die Aufstellung des Bebauungsplans GE IV a – Salzkottener Straße – der Stadt Geseke (einschl. 4. Änderung des Bebauungsplans GE IV) und die 127. Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Die südliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes an der Hansestraße (Bebauungsplan GE IV) orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und nimmt dessen Strukturen weitgehend auf.

Das Zweck der Planung besteht darin, eine möglichst sparsame Erschließung bei größtmöglicher Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zu erreichen. Gleichzeitig werden die vorhandenen Freiflächenstrukturen gesichert und ausgebaut, so dass sich das Gebiet an die landschaftsräumlichen Strukturen anpasst. Der östlich der Osterschlede bestehende Freiraum- und Grünbereich wird gesichert und ökologisch aufgewertet und im südlichen Teil durch einen ca. 75 m breiten Bereich ergänzt. Es kommt dadurch zu einer Begrünung der westlichen und südlichen Bereiche und zu einer großflächigen Eingrünung des Gebietes.

Die bisher im Norden festgesetzten Stichwege mit entsprechender Wendemöglichkeit werden nach Süden verlängert. Um kurze Erreichbarkeiten der Grundstücke zu erreichen, erhält das Gebiet eine weitere Zuwegung von der östlich gelegenen überörtlichen Straße „Tiefer Hellweg“.

Um den Rad- und Fußverkehr, insbesondere durch Mitarbeiter/innen der vorhandenen und zukünftigen Betriebe zu fördern, ist am westlichen Rand des Gewerbegebiets ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser wird durch Zuwegungen in das Gebiet eine gute Erreichbarkeit der Betriebe über den Tudorfer Weg im Süden und die Bundesstraße 1 im Norden ermöglichen.

Der Entwurf des Bebauungsplans GE IV a – Salzkottener Straße – der Stadt Geseke (einschl. 4. Änderung des Bebauungsplans GE IV) wird mit der Begründung und den vorliegenden Gutachten in der Zeit vom

**20.02.2023 bis 31.03.2023**

bei der Stadtverwaltung Geseke, FB III, Stadtplanung, Zimmer-Nr. 016, 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 schriftlich zur Niederschrift oder per Mail unter folgender Adresse [udo.heinrich@geseke.de](mailto:udo.heinrich@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 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 umweltbezogene 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
- FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Aussagen zur Projektwirkung auf das Vogelschutzgebiet und die maßgeblichen Arten
- Geruchsgutachten mit Aussagen zu möglichen Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes

Art	Schutzgut/Sachgebiet	Thematischer Bezug
<b>Stellungnahme von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>		
Landwirtschaftskammer NRW	Schutzgut Fläche, Boden	Hinweis auf einvernehmliche Regelung mit den Bewirtschaftern hinsichtlich des anstehenden Flächenentzuges
Kreis Soest	Schutzgut Mensch, Fläche, Landschaft, Tier, Boden	Verweis auf Geruchsimmissionen durch ortsansässige Landwirte Beeinträchtigung von weiteren Offenlandarten, Ausweisung einer CEF-Fläche erforderlich.
LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe	Schutzgut Boden	Hinweis auf mögliche archäologische Fundstellen im Plangebiet
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH (VGW)	Schutzgut Mensch u. Boden	Hinweis auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung
<b>Fachgutachten</b>		
Umweltbericht Büro für Landschaftsplanung Mestermann (Januar 2023)	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen	Darstellung der plangebietsspezifischen Ausgangssituation, der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und die entstehenden Wechselwirkungen.
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro für Landschaftsplanung Mestermann (Januar 2023)	Schutzgut Tier, Pflanzen	Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Tierarten.
FFH-Vorprüfung Büro für Landschaftsplanung Mestermann (Januar 2023)	Schutzgut Tier	Auswirkungen des Vorhabens auf das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde.
Geruchsgutachten Richters & Hüls (Oktober 2022)	Schutzgut Mensch	Auswirkungen möglicher Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktedefizit von 82.185 Biotoppunkten bewertet.

Zur Kompensation des ermittelten Wertpunktedefizits steht eine Fläche ca. 850 m südlich des Plangebietes zur Verfügung. Die Maßnahmenfläche ist insgesamt 21.302 m<sup>2</sup> groß und umfasst die Flurstücke 62, 67, 68, und 69 der Flur 020 in der Gemarkung Geseke. Auf der Fläche ergibt sich insgesamt eine Biotopwertverbesserung von 63.906 Biotoppunkten.

Nach erfolgter Kompensationsmaßnahme auf dieser Fläche verbleibt noch ein Kompensationsbedarf von 18.279 Biotoppunkten. Der Ausgleichsbedarf von 18.279 Biotoppunkten wird über das Ökokonto Böddeker nachgewiesen. Es besteht aus drei Teilflächen und umfasst die Flurstücke 14 und 25 (tlw.) der Flur 52 sowie das Flurstück 33 (tlw.) der Flur 28 in der Gemarkung Saerbeck im Kreis Steinfurt.

Gemäß vorliegender gutachterlicher Einschätzung sind Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (zum Teil als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) innerhalb des Geltungsbereiches:

- Entwicklung von überwiegend dichten Heckenstrukturen (Dornsträucher) im Bereich der das Industrie- und Gewerbegebiet umlaufenden 5 m breiten Anpflanzungsfläche
- Anbringung von insgesamt 3 Nisthilfen im Bereich der Anpflanzungsfläche

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Geltungsbereiches:

Die Maßnahmenfläche für Offenlandarten in der Gemarkung Geseke, Flur 20, auf den Flurstücken 62, 67, 68, und 69. Die Größe der Maßnahmenfläche beträgt ca. 2,1 ha.



Geseke, den 07.02.2023

**gez. Dr. van der Velden**

(Bürgermeister)