

# STADT GESEKE



Begründung  
zur 100. Änderung  
des  
Flächennutzungsplanes (FNP)

Geseke  
Bereich Lindenweg

Verfahrensschritte:  
Offenlage

Stand 07/17

## INHALT

1. Anlass und Ziele für die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Geplante Nutzung
3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
4. Sonstiges
5. Umweltbericht
  - 5.1 Veranlassung
  - 5.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
  - 5.3 Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes
    - 5.3.1 Zielaussagen der Fachgesetze
    - 5.3.2 Zielaussagen der Fachpläne/ Gutachten
    - 5.3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange
  - 5.4 Bestandsbeschreibung und- Bewertung
    - 5.4.1 Bestehende Nutzung des Plangebietes
    - 5.4.2 Geologische Verhältnisse
    - 5.4.3 Naturhaushalt
    - 5.4.4 Schutzgut Mensch
    - 5.4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte
    - 5.4.6 Landschafts- und Ortsbild
  - 5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne das Vorhaben
  - 5.6 Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihrer Erheblichkeit
  - 5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
  - 5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 5.9 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Bearbeitung
  - 5.10 Zusammenfassung
- 6.0 Artenschutz
- 7.0 Monitoring

## **1. Anlass und Ziele für die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlich des Stadtkerns von Geseke und beinhaltet das Flurstück 917. Es grenzt im Osten an den vorhandenen Busbahnhof an. Nach Südwesten bildet der Lindenweg die Grenze. Nach Nordosten schließen sich die Gleisanlagen der Deutschen Bahn an. Westlich des Änderungsbereiches befinden sich Mischbauflächen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geseke weist für diesen Bereich eine Sondergebietsfläche gem. §5 (2) Nr.1 BauGB mit zwei unterschiedlichen Nutzungsvorgaben aus. Abgesehen von der nördlich verlaufenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG sind angrenzend an den Bereich ausschließlich Mischbauflächen gem. §5 (2) Nr.1 BauGB und §1 (1) Nr.2 BauNVO und Sonderbauflächen gem. §1 (1) Nr.4 ausgewiesen.

Der Bebauungsplan E 60 der Stadt Geseke regelt unter anderem die Bebauungen zwischen Lindenweg und dem Gelände der Deutschen Bahn AG in Geseke.

Im Bebauungsplan E 60 wird für diesen Bereich ein Sondergebiet SO 2 mit der zulässigen Nutzung „Getränkemarkt“ sowie ein Sondergebiet SO 3 mit der zulässigen Nutzung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt, im westlich angrenzenden Bebauungsplan E 60 II schließt sich eine Mischgebietsnutzung an.

Der Getränkemarkt soll aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen werden. Gleichzeitig soll der vorh. Einzelhandelsbetrieb (Aldimarkt) vergrößert werden, um einem wirtschaftlich sinnvollen und zeitgemäßen Verkaufskonzept zu entsprechen.

Der Betreiber des Aldimarktes plant eine Anordnung der Verkaufsflächen im Bereich des jetzigen Getränkemarktes, die Parkflächen sollen im östlich angrenzenden Grundstücksbereich angeordnet werden.

Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird optimiert und somit erfährt der Änderungsbereich für eine zukünftige sinnvolle städtebauliche Nutzung eine deutliche Aufwertung.

Das Plangebiet wird laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke (Junker+Kruse 2016: Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke- Entwurf der Fortschreibung) als „Solitärer Nahversorgungsstandort“ (Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage mit lokaler Bedeutung für die umliegenden Wohnquartiere) eingestuft. Laut Konzeptentwurf (S.99) „können Erweiterungen von bestehenden Betrieben zur Sicherung der Nahversorgung möglich sein, wobei hier entsprechend sicherzustellen ist, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung ausgeht (Einzelfallbetrachtung).

Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch das Gutachten geprüft.

Das Gutachten ist Anlage 1 der Begründung

## 2. Geplante Nutzung

Die SO 2 Nutzung „Getränkemarkt“ soll entsprechend entfallen. Die Nutzung SO 3 „großflächiger Einzelhandel“ soll an die westliche Grundstücksseite verlegt und vergrößert werden.

### Art der baulichen Nutzung

**SO 3** Sondergebiet gem.§11(3) Nr.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel  
Art der baulichen Nutzung: Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### Zulässig sind

- Nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 1.200m<sup>2</sup>
- Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Neben-bzw. Randsortimente auf insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfläche (max.120m<sup>2</sup>) des Lebensmittel-discounters zulässig
- nicht-zentrenrelevante Sortimente (z.B.Tiernahrung)

### Definition Lebensmitteldiscounter:

Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse-oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl.  
Verkaufsfläche mindestens 800- 1.000m<sup>2</sup>, Selbstbedienung. (Junker+Kruse 2016: Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke -Entwurf der Fortschreibung- (S.108)

Eine Anbindung des Gebietes wird über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Entlang des Lindenweges wird im Bereich der geplanten Andienung ein absolutes Haltverbot eingerichtet.

## Sortimentliste der Stadt Geseke

### zentrenrelevante Sortimente

<p>Hiervon nahversorgungsrelevante Sortimente</p>	<p>Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)          Backwaren/ Konditoreiwaren          Drogeriewaren/ Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz und Reinigungsmittel)          Fleisch- und Metzgereiwaren          Getränke          Nahrungs- und Genussmittel          Schnittblumen          Zeitungen/ Zeitschriften</p>
	<p>Bastel- und Künstlerartikel,          Sammlerbriefmarken und -münzen          Bekleidung          Bücher          Elektronikgeräte          Elektronik und Multimedia (dazu gehören u.a. Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)          Fahrräder und technisches Zubehör          Glas/ Porzellan/ Keramik,          Haushaltswaren (inkl. Vasen)          Handarbeitswaren/ Kurzwaren/          Meterware/ Wolle          Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)/          Gardinen/ Dekostoffe          Kosmetikartikel/ Parfümeriewaren          Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen          Lederwaren/ Taschen/ Koffer/          Regenschirme          Medizinische und orthopädische Artikel (dazu gehören u.a. Hörgeräte, Optik/ Augenoptik Sanitätsartikel)          Musikinstrumente und Zubehör          Papier, Büroartikel, Schreibwaren          Schuhe          Spielwaren          Sportartikel/ -kleingeräte          Sportbekleidung/ Sportschuhe          Uhren/ Schmuck          Wohndekorationsartikel</p>

### Nicht zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

<p>Angler-, Jagdartikel und Waffen          Bauelemente, Baustoffe          Baumarkt- spezifisches Sortiment (dazu gehören u.a. Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine/ Kachelöfen, Rollläden/ Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen/ Werkzeuge, Teppiche (Rollware))          Bettwaren/ Matratzen          Büromaschinen          Campingartikel          Elektrogroßgeräte          Gartenartikel und -geräte          Kinderwagen</p>	<p>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autositze)          Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel          Möbel          Pflanzen/ Samen          Pflanzgefäße/ Terrakotta (Outdoor)          Reitsportartikel          Teppiche (Einzelware)          Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe          Sportgroßgeräte          Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere</p>
--	--

### **3. Ausgleichs -und Ersatzmaßnahmen**

Da es sich bei der Ausweisung als Sondergebietsflächen um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, ist dieser Eingriff durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet selbst und gegebenenfalls durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches auszugleichen.

Da im Änderungsbereich keine erhaltenswerten Strukturen vorhanden sind wird der Landschaftsraum nicht wesentlich negativ beeinträchtigt.

Die Änderung der Sondergebietsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über den parallel zu diesem Verfahren geänderten Bebauungsplan E60 geregelt.

Innerhalb dieser Bebauungsplanverfahren werden auch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

### **4. Sonstiges**

#### **Altablagerungen/ Altlasten**

Das Areal liegt ebenso wie sein Umfeld relativ flach vor und ist großflächig versiegelt. Hinweise/ Verdachtsmomente auf Bodenbelastungen existieren für einen Großteil des Geländes nicht. Der südliche Abschnitt des Flurstücks 917 in der Flur 13 ist im Kataster als Altlast- Verdachtsfläche unter der Nummer 06-4317-0046 registriert. Dabei handelt es sich um den „Ehemaligen Autowracklagerplatz Remmert“.

In einer früheren Untersuchung wurden Kontaminationen des Bodens mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Die Belastungsschwerpunkte wurden 1996 saniert. Es ist jedoch weiterhin mit lokalen Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:

1. Soweit Boden ausgehoben und einer anderweitigen Verwertung zugeführt werden, ist dieser im Vorfeld durch einen Bodengutachter chemisch zu untersuchen und zu bewerten. Die Untersuchungsergebnisse sind dem SG Bodenschutz unaufgefordert vorzulegen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
3. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

#### **Schallschutz**

Durch das Büro Goritzka Akustik wurde eine schalltechnische Untersuchung, Bericht 4279E1/17, erstellt (Anlage 2). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

In 59590 Geseke, Lindenweg 5, ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes geplant. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die der gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) am relevanten Immissionsort der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung rechnerisch ermittelt,

Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem in Abschnitt 5 des Gutachtens ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, an den

Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen **tags und nachts unterschritten werden** (Einzelpunktberechnung **TABELLE 17 des Berichts, SPALTE 10-11**). Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden. (Einschränkungen an Sonn- und Feiertagen sind auf Grund des Mischgebietscharakters nicht erforderlich.)

Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ ist die Anlieferung rechnerisch mit einem LKW **nicht** möglich (s. **TABELLE 17 des Berichts, SPALTE 9**).

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Unter Berücksichtigung der geplanten Umbaumaßnahmen am Standort, wird die Geräuschsituation für die Anwohner des Lindenweges im Wesentlichen durch die Abschirmung des neuen Marktes verbessert.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die in der TABELLE 5 ausgewiesenen Schallleistungspegel ( $L_{WA}$ ) der luft- und klimatechnischen Anlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Emissionshöhe ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.
- Die Warenanlieferung (Verladezone) ist dreiseitig mit Dach einzuhausen und mit einem Rolltor vorzusehen. Die resultierende erforderliche Schalldämmung ( $R_{W, res}$ ) der massiven Bauteile (Wand und Dach) muss dabei erf.  $R_{W, res} \geq 30$  dB und die des Rolltores erf.  $R_{W, res} \geq 16$  dB betragen.

**Tabelle 5:** Emissionsdaten lufttechnische Anlagen (LA), tags/ nachts

Emittent	Benennung	$L_{p,1m}$ [dB(A)]	$L_{WA}$ [dB(A)]	$L_{WA, tags/nachts}$ [dB(A)]
1	2	3	4	5
LA01	3 Stk. DAIKIN Conveni Pack LRYEQ 16 AY1 2 Einheiten mit jeweils	62	78,0	<b>78,0</b>

**Das Gutachten ist Anlage 2 zu dieser Begründung.**

## **Denkmalschutz/ Denkmalpflege**

Im Änderungsbereich befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Bodendenkmäler.

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 und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel.:02761-93750, FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmal-Schutzgesetz 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16(4) DschG NW).

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Veranlassung**

Im Rahmen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke ist gem. §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1Abs. 6Nr.7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Er dient damit der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials (im Sinne des §2Abs.3 BauGB).

Maßgebend für den notwendigen Inhalt und Aufbau des Umweltberichtes ist die gesetzliche Anlage zu §2Abs.4 und §2a BauGB.

### **5.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Der Umweltbericht berücksichtigt die Belange der 100. Änderung des FNP der Stadt Geseke.

Diese beinhaltet den Entfall der vorhandenen Sondergebietsfläche SO2 (Getränkemarkt) sowie die Vergrößerung der vorhandenen Sondergebietsfläche SO3 (großflächiger Einzelhandel). Damit wird die Grundlage für den im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplan E 60 der Stadt Geseke geschaffen.

### **5.3 Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für das Plangebiet von Relevanz sind, zu beachten. Zu den Fachgesetzen und Fachplänen gehören z. B. die einschlägigen Bundes- und Landesgesetze einschließlich der jeweiligen Verordnungen und Satzungen, nicht aber Verwaltungsvorschriften wie die TA Lärm/Luft oder die Regelwerke der Technik.

Im Rahmen der Fachgesetze sind insbesondere zu beachten:

- das Bundesnaturschutzgesetz



- das Bundesbodenschutzgesetz
- das Bundesimmissionsschutzgesetz
- das Wasserhaushaltsgesetz und
- die für den Umweltschutz bedeutsamen Gesetze der Länder wie z.B. Naturschutzgesetze, Landesbodenschutzgesetze oder Wasserschutzgesetze.

Im Rahmen der Fachpläne sind insbesondere zu beachten:

- Die Landschaftspläne und
- Sonstige Pläne wie z.B. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechte

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu prüfen, inwieweit die in den Fachgesetzen und Fachplänen formulierten Ziele und Umweltbelange berücksichtigt werden.

### **5.3.1 Zielaussagen der Fachgesetze**

#### Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen

- dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

#### Bundesbodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es,

- nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen,
- schädliche Bodenveränderungen abzuwehren,
- den Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren,
- Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen,

- Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens und Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und
- Vorbeugung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen

#### Wasserhaushaltsgesetz

- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

### **5.3.2 Zielaussagen der Fachpläne/ Gutachten**

Es liegen keine Umweltbelange aus dem Landschaftsplan vor.

Sonstige für das Gebiet relevante Pläne- z.B. Wasser-, Abfall- oder Immissionschutzrechts liegen nach derzeitigem Wissensstand nicht vor.

### **5.3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Ziele der Fachgesetze (vgl. Kap. 5.3.1) wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke soweit wie möglich berücksichtigt. Zu beachtende Ziele und Umweltbelange aus Fachplänen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

## **5.4 Bestandsbeschreibung und Bewertung**

### **5.4.1 Bestehende Nutzung des Plangebietes**

Der Planbereich ist bereits gem. den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes mit einem Getränkemarkt und einem Lebensmittel Discounter und den zugehörigen Stellplatzflächen bebaut. Die im Bebauungsplan geforderten Grünflächen wurden angelegt.

### **5.4.1 Geologische Verhältnisse**

Naturräumlich liegt das Areal im nördlichen Vorland des so genannten `Haarstrang` Höhenzuges, vor welchem Lössedimente in hohen Mächtigkeiten abgelagert wurden.

## 5.4.2 Naturhaushalt

### Schutzgut Boden

Das Areal liegt ebenso wie sein Umfeld relativ flach vor und ist großflächig versiegelt. Hinweise/ Verdachtsmomente auf Bodenbelastungen existieren für einen Großteil des Geländes nicht. Der südliche Abschnitt des Flurstücks 917 in der Flur 13 ist im Kataster als Altlast- Verdachtsfläche unter der Nummer 06-4317-0046 registriert. Dabei handelt es sich um den „Ehemaligen Autowracklagerplatz Remmert“. In einer früheren Untersuchung wurden Kontaminationen des Bodens mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Die Belastungsschwerpunkte wurden 1996 saniert. Es ist jedoch weiterhin mit lokalen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:

1. Soweit Boden ausgehoben und einer anderweitigen Verwertung zugeführt werden, ist dieser im Vorfeld durch einen Bodengutachter chemisch zu untersuchen und zu bewerten. Die Untersuchungsergebnisse sind dem SG Bodenschutz unaufgefordert vorzulegen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
3. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Oberflächengewässer. Im Bestand sind aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

### Schutzgut Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Innenstadtgebietes Gesekes. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der unmittelbaren Nähe der Bahntrasse sowie der geringen Flächengröße ist hier eine potentielle Auswirkung auf die Belange des Klimaschutzes nicht zu erwarten.

### Schutzgut Flora und Fauna

Das Plangebiet weist kein großes Pflanzenspektrum auf. Die vorkommende Flora und Fauna beruht auf der vorhandenen Nutzung des Umfeldes und liegt ausschließlich in Form von Straßenbegleitgrün vor. Seltene und bedrohte Arten sind an dieser Stelle nicht bekannt.

## 5.4.3 Schutzgut Mensch

Nach § 1(6) Nr. 7 c) BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Umweltbericht aufzuführen.

Bedeutend für den Menschen ist das Wohnumfeld, wozu neben dem Wohnen auch Mischgebietsnutzungen wichtige Faktoren sind. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke ist der Änderungsbereich bereits als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Eine Verschiebung der Flächen bedeutet für diesen Bereich keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensfunktionen bzgl. des Schutzgutes Mensch dar.

### **Schallschutz :**

Durch das Büro Goritzka Akustik wurde eine schalltechnische Untersuchung, Bericht 4279E1/17, erstellt (Anlage 2). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: In 59590 Geseke, Lindenweg 5, ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes geplant. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die der gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) am relevanten Immissionsort der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung rechnerisch ermittelt,

Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem in Abschnitt 5 des Gutachtens ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen **tags und nachts unterschritten werden** (Einzelpunktberechnung **TABELLE 17 des Berichts, SPALTE 10-11**). Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden. (Einschränkungen an Sonn- und Feiertagen sind auf Grund des Mischgebietscharakters nicht erforderlich.) Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ ist die Anlieferung rechnerisch mit einem LKW **nicht** möglich (s. **TABELLE 17 des Berichts, SPALTE 9**).

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Unter Berücksichtigung der geplanten Umbaumaßnahmen am Standort, wird die Geräuschsituation für die Anwohner des Lindenweges im Wesentlichen durch die Abschirmung des neuen Marktes verbessert.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die in der TABELLE 5 ausgewiesenen Schallleistungspegel ( $L_{WA}$ ) der luft- und climatechnischen Anlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Emissionshöhe ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.
- Die Warenanlieferung (Verladezone) ist dreiseitig mit Dach einzuhausen und mit einem Rolltor vorzusehen. Die resultierende erforderliche Schalldämmung (RW) der massiven Bauteile (Wand und Dach) muss dabei erf.  $R_{W, res} \geq 30$  dB und die des Rolltores erf.  $R_{W, res} \geq 16$  dB betragen.

**Das Gutachten ist Anlage 2 zu dieser Begründung.**

#### **5.4.4 Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Im Plangebiet der 100. Änderungen liegen keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte, so dass diese Belange nicht berührt oder beeinträchtigt werden.

#### **5.4.5 Landschafts- und Ortsbild**

Das Landschaftsbild wird durch seine Topographie und seine Nutzung bestimmt.

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um eine Verschiebung bestehender Sondergebietsstrukturen.

Kulturgüter und Sachgüter werden durch die 100. Änderung des FNP nicht negativ berührt.

#### **5.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne das Vorhaben**

Unter Berücksichtigung der jetzigen Entwicklung des Planbereiches sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Da durch die Veränderung einer Sondergebietsfläche keine Situationsveränderung bezüglich der Umweltaspekte zu erwarten sind, ist auch keine Veränderungen des gegenwärtigen Umweltzustandes zu erkennen.

#### **5.6 Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihrer Erheblichkeit**

Durch das Vorhaben werden mögliche umweltbezogene Auswirkungen bzw. Belastbarkeiten auf die Schutzgüter ausgelöst, die wie folgt zu charakterisieren sind:

##### Schutzgut Mensch

Eine Änderung der Sondergebietsflächen bedeutet für diesen Bereich keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensfunktionen bzgl. des Schutzgutes Mensch dar, sondern reduziert die Belastungen deutlich. Somit sind keine nennenswerten Störungen hinsichtlich der Gesundheit des Menschen insbesondere durch Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen zu erwarten.

##### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Für die 2. Änderung des Bebauungsplan E 60 wurde durch das Büro für Landschaftspflege Bertram Mestermann die Artenschutzprüfung durchgeführt, Stand März 2017 (Anlage 3). Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans E 60 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Aldimarktes mit vergrößerter Verkaufsfläche geschaffen werden. Hierfür wird der ehemalige Getränkemarkt im Plangebiet abgerissen und an gleicher Stelle ein neuer Markt geschaffen. Der Getränkemarkt ist bereits geschlossen worden.

Im Zuge der Untersuchung wurden die Gebäude auf die Anwesenheit von planungsrelevanten Tierarten untersucht. Weiterhin wurde die Quartiereignung der angetroffenen umgebenden Strukturen bewertet.

Die intensive Kontrolle der Gebäude hat keinen Hinweis auf das Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, z.B. durch eine spontane Neubesiedlung der Gebäude. Ein Gebäudeabbruch im Winterhalbjahr (Anfang November bis Ende Februar) vermindert dieses Restrisiko, da die Tiere die Gebäudeteile allenfalls als Zwischen- oder Sommerquartier nutzen würden. Darüber hinaus wird das generelle Restrisiko der Betroffenheit von Fledermäusen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG vermieden, da die Tiere weitere, nicht einsehbare Gebäudeteile allenfalls als Zwischen- und Sommerquartier nutzen können.

Zur Vermeidung der Betroffenheit von Fledermäusen und häufigen und verbreiteten Vogelarten sollten unter Pkt. 5.5 der Artenschutzprüfung formulierten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Basierend auf den gewonnenen Untersuchungsergebnissen und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann eine vorhabensspezifische, artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Tierarten nach § 44 BNatSchG für die Gebäude ausgeschlossen werden

Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09 – 01.03. erfolgen.

#### Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen z.B. durch Verdichtung oder Umlagerung liegt nicht vor. Es handelt sich um einen bereits überbaubaren Bereich ohne schutzwürdige Böden.

#### Schutzgut Wasser

Eine Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen und eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist für den Änderungsbereich nicht zu erwarten, da sich die zulässige Bebaubarkeit im Vergleich zum bestehenden Baurecht nur geringfügig verändert.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Stadtbereich Gesekes unmittelbar angrenzend an die Bahntrasse der DB. Daher stellt es kein potenzielles Frischluftentstehungsgebiet dar. Des Weiteren ist auch mit einer Behinderung von Luftströmen in diesem Bereich nicht zu rechnen. Die durch die Zunahme des Straßenverkehrs resultierenden Emissionen können zu minimalen Beeinträchtigungen der Luftqualität führen.

#### Schutzgut Landschaft

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart sowie der Verlust von Freiräumen liegt nicht vor. Das Landschaftsbild wird nach Umsetzung der Vorhaben vielmehr der Umgebung angepasst.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorliegen, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.

### Zusammenfassende Darstellung

In der folgenden Tabelle erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der einzelnen Schutzgüter sowie deren Empfindlichkeit auf die angesprochenen Auswirkungen, die durch das Vorhaben möglicherweise ausgelöst werden.

<b>Schutzgut</b>	<b>sehr empfindlich</b>	<b>bedingt empfindlich</b>	<b>nicht empfindlich</b>
Mensch		X	
Pflanzen			X
Tiere			X
Boden			X
Wasser			X
Klima			X
Luft			X
Landschaft			X
Kulturgüter			X
Sachgüter			x

### **5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation**

Mit dem Vorhaben werden ausschließlich bereits bebaubare Bereiche beansprucht, eine Überplanung von höherwertigen Biotopen wird somit vermieden.

Eine nähere Differenzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### **5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel der FNP- Änderung ist die Verschiebung innerhalb bestehender Sondergebietsflächen, um hier die Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans E 60 zu schaffen. Dabei wird eine bereits überbaubare Fläche (Sondergebietsfläche) in Anspruch genommen. Aufgrund dessen werden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten für das entsprechende Vorhaben in Betracht gezogen.

### **5.9 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Bearbeitung**

Der vorliegende Umweltbericht wurde unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu §2(4) und §2aBauGB erstellt, welche u.a. die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans, die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Umweltzustandes sowie dessen Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens oder aber auch die Beschreibung und Bewertung der Vorhaben spezifischen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter fordert.

Besondere Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten. Durchgreifende Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

## 5.10 Zusammenfassung

Mögliche umweltbezogene Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind nur in minimalem Ausmaß oder gar nicht vorhanden, so dass hierdurch keine negativen Folgewirkungen zu erwarten sind.

Unter Abwägung aller umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planungen und den daraus eventuell resultierenden geringen Veränderungen entstehen können, sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich und nachhaltig, so dass sie den Anlass und die Durchführung der Planung verhindern sollten.

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter und sind auch in ihrer Komplexität von geringer Schwere.

Die Gesamtbetrachtungen der verschiedenen Schutzgüter sowie die Darlegung der durch das Vorhaben umweltrelevanten Auswirkungen auf diese Schutzgüter führen insgesamt zu der Feststellung, dass durch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

## 6.0 Artenschutz

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Sondergebietsfläche, mit Gewerbegebäuden und einer großflächigen Stellplatzanlage.

Es gibt keinen weiteren relevanten Holzwuchs auf dem Grundstück, so dass das Vorhaben zu keinen Auswirkungen durch Beschädigung, Zerstörung von Lebensräumen, Tötung, Verletzung sowie einer Störung von Individuen führt. Basierend auf den gewonnenen Untersuchungsergebnissen und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann eine vorhabensspezifische, artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Tierarten nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG und Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG werden unter den genannten Voraussetzungen nicht erforderlich.

Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09 – 01.03. erfolgen.

## 7.0 Monitoring

In der Anlage zu §2 Abs.4 und §2aBauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des §4cBauGB erfolgt eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Geseke in Verbindung mit den zuständigen Fachbehörden des Kreises Soest. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.



Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die durch die geplante Sondergebietsflächenausweisung erforderliche Kompensation durchgeführt wird. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.

Geseke, Juli 2017

Anlage 1: Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke- Entwurf für die Fortschreibung

Anlage 2: schalltechnische Untersuchung, Bericht 4279E1/17

Anlage 3: Artenschutzprüfung