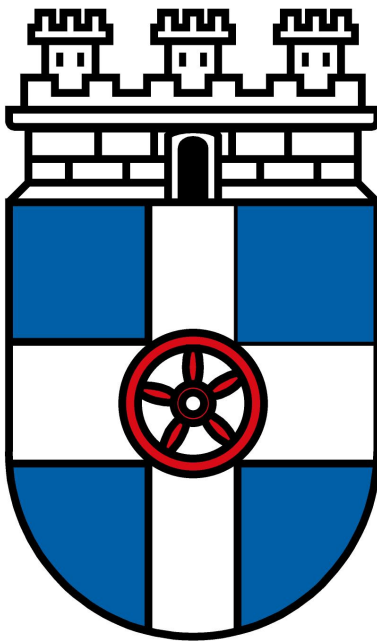


BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes E60 der Stadt Geseke
Ortsteil Geseke vom 11.07.2017



Verfahrensschritte:
Offenlage

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen zur Planung

- 1.1 Anlass und Ziel der Planung
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende Verhältnisse

2. Bauplanerische Vorgaben

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Sonstige Planungen

3. Bauleitplanung und Gestaltung

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Verkehrserschließung
- 3.3 Ver- und Entsorgung
- 3.4 Immissionsschutz
- 3.5 Denkmalschutz

4. Grünplanung

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
 - 5.3.4 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. Artenschutz

7. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

- 7.1 Bodenordnung
- 7.2 Kalkulation
- 7.3 Verfahren
- 7.4 Bürgerbeteiligung

1.0 Allgemeine Grundlagen zur Planung

Anlass und Ziel der Änderung

Im rechtsgültigen Bebauungsplan E 60 ist für diesen Änderungsbereich zum einen ein Sondergebiet SO 2 mit der zulässigen Nutzung „Getränkemarkt, maximale Verkaufsfläche 450 m²“ sowie zum anderen ein Sondergebiet SO 3 mit der zulässigen Nutzung „Discounter, maximale Verkaufsfläche 850 m²“ festgesetzt.

Der Getränkemarkt soll aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen werden. Gleichzeitig soll der vorh. Einzelhandelsbetrieb (Aldimarkt) auf 1.200 m² Verkaufsfläche vergrößert werden, um einem wirtschaftlich sinnvollen und zeitgemäßen Verkaufskonzept zu entsprechen.

Somit soll die Sondergebietsfläche SO 3 in dieser 2. Änderung als SO 3 „Verbrauchermarkt, maximale Verkaufsfläche 1.200 m²“ festgesetzt werden.

Der Betreiber des Aldimarktes plant eine Anordnung der Verkaufsfläche 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.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 917, 100 und 128 der Flur 13 der Gemarkung Geseke.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücksfläche des vorhandenen Getränkemarktes und des vorh. Aldimarktes mit einer Größenordnung von 6.166 m² - ohne Straßenflächen.

Zum Geltungsbereich gehört ebenfalls der Lindenweg.

1.3 Bestehende Verhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 917, 100 und 128 der Flur 13 der Gemarkung Geseke. 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.

2.0 Bauplanerische Vorgaben

Die bauplanerischen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes E 60 werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes E 60 an die neuen städtebaulichen Ziele angepasst.

Das Sondergebiet SO 2 (Getränkemarkt max. VK 450 m²) entfällt.

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

Die Abstandsflächen für das Sondergebiet SO 3 werden mit maximal 0,4 H festgesetzt.

Um eine direkte Anbindung an die öffentlichen Flächen im Bereich des Busbahnhofes zu erreichen wird ein privater Fußweg an der östlichen Grundstücksseite des Geltungsbereiches festgesetzt.

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 m² Verkaufsfläche

Zulässig sind

- Nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 1.200 m²
- Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Neben -bzw. Randsortimente auf insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 120 m²) des Lebensmitteldiscounters 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- 1.000 m², Selbstbedienung. (Junker+Kruse 2016: Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke- Entwurf der Fortschreibung- (S. 108)

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>
--	--

2.1 Flächennutzungsplan

Die Vergrößerung der Bauflächen des Sondergebiets SO 3 (Großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbrauchermarkt) und der Entfall der Sondergebietsfläche SO 2 (Getränkemarkt) wird im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3.0 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Die bauplanerischen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes E 60 werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes E 60 an die neuen städtebaulichen Ziele angepasst.

Das Sondergebiet SO 2 (Getränkemarkt max. VK 450 m²) entfällt.

Das SO 3 wird als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² im Bereich des aktuell vorhandenen Getränkemarktes festgesetzt.

Die Anzahl der möglichen Zufahrten wird von 4 auf **3** Zufahrten verringert. Die Zufahrt zur Andienung für den neuen Aldimarkt wird von der Ostseite auf die Westseite (aktuelle Andienung Getränkemarkt) des Grundstücks verlegt.

3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnischen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes E 60 werden durch diese Änderung nur minimal tangiert.

Die Anzahl der möglichen Zufahrten wird von 4 auf **3** Zufahrten verringert. Die Zufahrt zur Andienung für den neuen Aldimarkt wird von der Ostseite auf die Westseite (aktuelle Andienung Getränkemarkt) des Grundstücks verlegt. Die neue Warenanlieferung (Verladezone) für den geplanten Aldimarkt wird dreiseitig mit Dach eingehaust und mit einem Rolltor vorgesehen.

Um eine direkte Anbindung an die öffentlichen Flächen im Bereich des Busbahnhofes zu erreichen wird ein privater Fußweg an der östlichen Grundstücksseite des Geltungsbereiches festgesetzt.

Entlang des Lindenweges wird im Bereich der geplanten Andienung ein absolutes Haltverbot eingerichtet.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes E 60 werden durch diese Änderung nicht tangiert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.

3.4 Immissionsschutz

Schallschutz:

Durch das Büro Goritzka Akustik wurde eine schalltechnische Untersuchung, Bericht 4279E1/17, erstellt (Anlage 1). 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 Mischgebiets-charakters 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 einzeltonfrei 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.

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

Emittent	Benennung	L _{p,1m} [dB(A)]	LWA [dB(A)]	LWA, 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	78,0

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

3.5 Denkmalschutz

Die Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes E 60 werden durch diese Änderung nicht tangiert.

4.0 Grünplanung

Die Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes E 60 werden durch diese Änderung positiv tangiert.

Die in der 2. Änderung geplanten Grünflächen sind mit rd. 671 m² deutlich größer als im rechtsgültigen Bebauungsplan (580 m²), so dass hier eine deutlich positive Entwicklung vorliegt.

Durch Nebenbestimmungen zum weiteren Baugenehmigungsverfahren soll sichergestellt werden, dass „Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“

Die vorhandenen Bäume entlang der Straße Lindenweg werden als zu erhaltene Bäume festgesetzt.

Auf dem Parkplatz und innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind im Planblatt zu pflanzende Bäume dargestellt.

Einzelbaumpflanzung Hochstamm, 2xv, Stammumfang 16 – 18cm
Zulässig sind Spitzahorn, Hainbuche, Esche und Stieleiche.

5.0 Umweltbericht

5.1 Veranlassung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes E60 der Stadt Geseke ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach

§ 1 Abs. 6 Nr. 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 § 2 Abs. 3 BauGB).

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

5.2 Inhalt und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 60

Der Umweltbericht berücksichtigt die Belange der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 60 der Stadt Geseke.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan E 60 ist für diesen Änderungsbereich zum einen ein Sondergebiet SO 2 mit der zulässigen Nutzung „Getränkemarkt, maximale Verkaufsfläche 450 m²“ sowie zum anderen ein Sondergebiet SO 3 mit der zulässigen Nutzung „Discounter, maximale Verkaufsfläche 850 m²“ festgesetzt.

Der Getränkemarkt soll aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen werden. Gleichzeitig soll der vorh. Einzelhandelsbetrieb (Aldimarkt) vergrößert werden (1.200 m² Verkaufsfläche), um einem wirtschaftlich sinnvollen und zeitgemäßen Verkaufskonzept zu entsprechen.

Somit soll die Sondergebietsfläche SO 3 in dieser 2. Änderung als SO 3 „Verbrauchermarkt, maximale Verkaufsfläche 1.200 m²“ festgesetzt werden.

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.

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 Bebauungsplanes 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 Immissionsschutzrechts liegen nach derzeitigem Wissensstand nicht vor.

Durch das Büro Goritzka Akustik wurde eine schalltechnische Untersuchung, Bericht 4279E1/17, erstellt (Anlage 1). Das Ergebnis des Gutachtens wird beschrieben in Pkt. 3.4 der Begründung und 5.4.4 des Umweltberichtes.

5.3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ziele der Fachgesetze (vgl. Kap. 5.3.1) wurden bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 60 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.

5.4.2 Geologische Verhältnisse

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

5.4.3 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 die vorhandene Nutzung des Umfeldes und liegt ausschließlich in Form von Straßenbegleitgrün vor. Seltene und bedrohte Arten sind an dieser Stelle nicht bekannt.

5.4.4 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 1). 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) 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.

5.4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 60 der Stadt Geseke liegen keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte, so dass diese Belange nicht berührt oder beeinträchtigt werden.

5.4.6 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 2. Änderung des Bebauungsplans E60 der Stadt Geseke 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

Es 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 vorhabenspezifische, 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

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

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.

Schutzgut	sehr empfindlich	bedingt empfindlich	nicht empfindlich
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 2. Änderung des Bebauungsplanes E60 ist die Verschiebung innerhalb bestehender Sondergebietsflächen. 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 § 2a BauGB 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 vorhabensspezifischen 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 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Geseke **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

6.0 Artenschutz

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 vorhabenspezifische, 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.

7.0 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

7.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind erfolgt. Das für die 2. Änderung des Bebauungsplan E 60 der Stadt Geseke relevante Gebiet ist in Besitz des Investors.

7.2 Kalkulation

Die für die Realisation des Baugebietes notwendigen Kosten werden durch den Investor getragen.

7.3 Verfahren

Gem. § 3 UVPG Anlage 1 Nr.18.7 fällt ein Bauvorhaben in den Anwendungsbereich des UVPG, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegen. Die maßgebliche Grundfläche im Planbereich liegt weit unter diesen Größen. Daher sind eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

7.4 Bürgerbeteiligung

Geseke, 11.07.2017