



# Stadt Geseke

## 101. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Markusstraße, Geseke



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB

# **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a Baugesetzbuch (BauGB) zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke im Bereich Markusstraße, Geseke**

[Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. i. S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung]

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Inhalt der 101. FNP-Änderung	3
1.1	Anlass und Ziel der FNP-Änderung	3
1.2	Planverfahren	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3.	Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	5
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)	5
3.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)	5
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6

# 1. Inhalt der 101. FNP-Änderung

## 1.1 Anlass und Ziel der FNP-Änderung

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. 750m<sup>2</sup> 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.

## 1.2 Planverfahren

- Landesplanerische Anpassung: 29.11.2017
- Änderungsbeschluss: 06.07.2016
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB 06.07.2016

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB 18.10.2017 – 21.11.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB 11.10.2017 – 13.11.2017
  
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB 02.01.2019 – 03.02.2019
  
- Feststellungsbeschluss 27.02.2020
  
- Genehmigung durch Bezirksregierung Arnsberg 21.04.2020
  
- Bekanntmachung 29.05.2020

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

### 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 Böden 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.

### **3. Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Im Folgenden werden die Kernaussagen der wesentlichen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zusammenfassend wiedergegeben und die zugehörigen Abwägungsentscheidungen dargelegt. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zum Offenlagebeschluss sowie zum Satzungsbeschluss zu entnehmen.

### **3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)**

Mit Bekanntmachung vom 11.10.2017 wurde in der Zeit vom 18.10.2017 bis einschl. 21.11.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit ist eine Anregung zur 101. FNP-Änderung eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2017 aufgefordert, ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB bis zum 13.11.2017 abzugeben. Insgesamt 20 Behörden haben Stellung genommen. Der weitaus größte Teil der Stellungnahmen bestand aus Hinweisen, die zur Kenntnis genommen wurden oder aber lediglich das Bebauungsplanaufstellungsverfahren betrafen und somit in diesem Rahmen nicht weiter behandelt wurden. Einzig die Stellungnahme des Kreises Soest zum Immissionsschutz betrifft auch die Änderung des Flächennutzungsplans. Dem Hinweis wurde gefolgt und die Immissionsschutzgutachten entsprechend überarbeitet.

### **3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Mit Bekanntmachung vom 20.07.2018 wurde in der Zeit vom 27.07.2018 bis einschl. zum 28.08.2018 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage wurde eine Stellungnahme seitens der Bürger in das Verfahren eingebracht. Diese betrifft den Immissionsschutz und konnte durch eine ergänzende Stellungnahme zum Lärmgutachten ausgeräumt werden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.07.2018 über die Offenlage informiert. Der weitaus größte Teil der Stellungnahmen bestand aus Hinweisen, die zur Kenntnis genommen wurden oder aber lediglich das Bebauungsplanaufstellungsverfahren betrafen und somit in diesem Rahmen nicht weiter behandelt wurden.

## **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel der 101. Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans E 13 und der 2. Änderung des Bebauungsplans E 60/II ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche und die Errichtung eines Getränkemarktes zu schaffen. Mit der Änderung der Bebauungspläne wird die vorhandene Flächennutzung im Plangebiet umgestaltet und erweitert.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung der Vorhabensträger nicht gerecht. Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl würden entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach einem Getränkemarkt Flächen für einen Getränkemarkt an anderer Stelle geschaffen.

Geseke, den 29.05.2020

gez. **Dr. Remco van der Velden**  
Bürgermeister