



GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

. Ausfertigung



Stadt Geseke

An der Abtei 1

59590 Geseke

Bebauungsplan E32-Hölter Weg-der Stadt Geseke

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Inhaltsverzeichnis

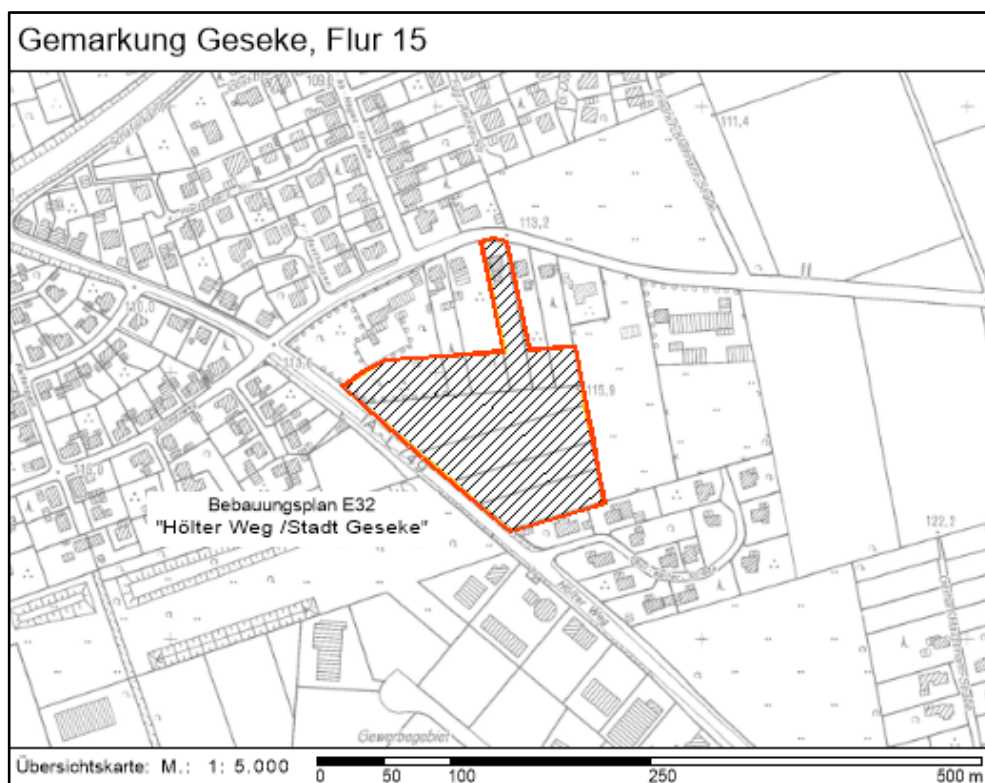
	Seite	
1.0	Inhalt des Bebauungsplans E32-Hölter Weg der Stadt Geseke	2
1.1	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	2
1.2	Planverfahren	3
2.0	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
2.1	Umweltbericht	4
2.2	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	5
2.3	Immissionsschutz	6
3.0	Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	6
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB	6
3.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	7
4.0	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9

1.0 Inhalt des Bebauungsplans E32-Hölter Weg der Stadt Geseke

1.1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet E32 - Hölter Weg - der Stadt Geseke befindet sich im östlichen Teil der Stadt Geseke. Aufgrund des großen Bedarfes an Wohnbauflächen in der Stadt Geseke soll das Plangebiet als Wohnbauland entwickelt werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grün- und Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Eine Umwandlung von Ackerland in Wohnbauland ist vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird in der 111. Änderung im Parallelverfahren geändert.

Die Fragen zur Erschließung, zur Sicherstellung des Artenschutzes und der Umweltbelange können zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans gelöst werden. Die Geltungsbereiche werden, wie in der Abbildung dargestellt, abgegrenzt:



Geltungsbereiche des Bebauungsplanes E32 –Hölter Weg-der Stadt Geseke

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Planungen berücksichtigt wurden,

und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.2 Planverfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 9. Oktober 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes E32 Hölter Weg der Stadt Geseke beschlossen, um dem hohen Bedarf an Wohnbauland mit differenzierten Wohnformen gerecht zu werden. Dabei soll durch eine individuelle Gestaltungsfreiheit für zukünftige Gebäude unter Sicherung einer im Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur ermöglicht werden.

Im Rahmen der 111. Änderung werden die bisherigen Darstellungen in diesem Planbereich in Mischbauflächen gemäß §1 (1) Nr. 2 Bau NVO geändert. Mit der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E32 Hölter Weg geschaffen.

Planverfahren Übersicht:

Aufstellungsbeschluss durch Bau-, Planung- und Umweltausschuss der Stadt Geseke	09.10.2018
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	21.12.2018
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß §3 (1) und §4 (1) Bau GB	09.10.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) Bau GB	07.01.2019-08.02.2019
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (1) Bau GB	20.12.2018-04.02.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß §3 (2) und §4 (2) BauGB	02.01.2020-03.02.2020
Satzungsbeschluss	27.02.2020

2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehende abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch die Fachdienste der Stadt Geseke sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Der Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden durch das Büro für Landschaftsplanung Bertram Mestermann in Warstein-Hirschberg erstellt. Eine schalltechnische Untersuchung und dazugehöriger Bericht zur Beurteilung der Lärmimmission wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik Draeger in Meschede durchgeführt und verfasst.

2.1 Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans E 32 „Hölter Weg / Isoher Weg“ wird zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden und Fläche führen, da mit der geplanten Wohnbebauung der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden einhergeht. Weiterhin wird es durch die Versiegelung von Freiflächen zu einer geringfügigen Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet keine Funktion für Erholungssuchende aufweist und die geplante Bebauung zu keinen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen führen wird.

Von dem Vorhaben sind vorrangig landwirtschaftliche Flächen und mehrere Bäume im südlichen und süd-westlichen Randbereich betroffen. Eine Baum- und Gehölzstruktur an der südwestlichen Grenze des Plangebiets wird als „zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen“ festgesetzt.

Die Kompensation der landschaftsökologischen Funktionen erfolgt durch Ökopunkte der Naturschutzstiftung Geseke. Der durch die Naturschutzstiftung Geseke ausgewiesene Flurstück soll zu einer Mager-Grünlandfläche entwickelt und die vorhandenen Gehölzstrukturen durch Pflegemaßnahmen aufgewertet werden.

2.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde untersucht, ob das beabsichtigte Vorhaben zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten führen kann.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotsbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen 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.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Durch das Vorhaben betroffenen Gehölze müssen kurz vor der Inanspruchnahme auf Höhlen und Nester untersucht werden, um eine Quartiernutzung ausschließen zu können.
- Sollte eine Betroffenheit nach §44 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten), also eine Quartiernutzung durch den Feldsperling oder andere planungsrelevante Arten festgestellt werden, so sind gegebenenfalls Ersatzquartiere zu schaffen.

2.3 Immissionsschutz

Die Verkehrslärmimmission durch die benachbarten öffentlichen Straßen überschreitet auf einem etwa 29 m breiten südöstlichen Streifen am Hölter Weg die bei der Beurteilung zugrunde gelegten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 [2]. Für die lärmabgewandten Nordostseite von Gebäuden mit üblichen Grundrissen ergeben sich keine Überschreitungen. Ab einem Abstand von 9 m zur Straßennahen Grundstücksgrenze werden die Grenzwerte der Verkehrslärmverordnung 16. BImSchG[11], bei deren Überschreitungen mit wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, eingehalten.

Die Pegelminderung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen kommt hier aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht.

In dem schalltechnischen Bericht werden Vorschläge zu baulichen (passiven) Maßnahmen an Gebäuden, wie Lärmschutzfenster, schalldämmende Dächer und Wände, beschrieben.

Die resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile gehen bei wohngebäudetypischen Raumgrößen und Fensterflächenanteilen nicht beziehungsweise nicht wesentlich über die Eigenschaften bauüblicher Ausführungen hinaus.

3.0 Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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

Mit Bekanntmachung von 09.10.2018 wurde in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) Bau GB durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit sind zwei Anregungen eingegangen. Den Forderungen zur Änderung der baulichen Festsetzungen (in beiden Fällen) wurde nicht gefolgt, da bei den Einwendungen eine fachlich nachvollziehbare Argumentation nicht erkannt wurde.

Die Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert in einem Zeitraum von 20.12.2018 bis einschließlich 04.02.2019 ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB abzugeben. Insgesamt haben 15 Behörden 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.

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

Mit Bekanntmachung vom 18.12.2019 wurde in der Zeit vom 02.01.2020 bis zum 03.02.2020 die öffentliche Auslegung gem. §3 (2) Bau GB durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage sind zwei Anregungen eingegangen.

Bürger Nr.3 sprach sein Bedenken bezüglich der Emissionen aus Umgebung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes aus. Diesbezüglich wurde auf das Umweltbericht hingewiesen (s. Umweltbericht, Mestermann 2018). Mit der fachlichen Stellungnahme, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes E32 „Hölter Weg/Isloher Weg“ der Stadt Geseke keine nachteiligen und erheblichen Schallemissionen oder stoffliche Emissionen einhergehen, wurde der Anregung nicht gefolgt.

Bürger Nr.4 teilte seine Stellungnahme zur Planänderungen, wie bauliche Festsetzungen, Verschiebung der Grenzen im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit. Die Stellungnahme wurde kommentiert und mit einem dynamischen Bauleitplanverfahren begründet. Den Anregungen wurde nicht gefolgt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Bekanntmachung am 18.12.2019 über die Offenlage gemäß §4 (2) BauGB vom 02.01.2020 bis ein-

schließlich 03.02.2020 informiert. Die Stellungnahmen bestanden aus Hinweisen die zur Kenntnis genommen wurden.

Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest im Planverfahren vorgebrachte Anregung zur Festsetzung erhaltenswerten Baumbestandes wurde teilweise berücksichtigt und Gehölze entlang des Hölter Weges als „zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen“ festgesetzt.

4.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Geseker Stadtgebiet und seine Ortsteile wird das grundsätzliche Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen durch die Abbauflächen der Steinindustrie sowie das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ stark beschränkt. Der sich derzeit abzeichnende hohe Bedarf an der Schaffung von qualitativem Siedlungsraum führt somit zu einer Weiterentwicklung bzw. Anknüpfung an bereits bestehende Wohnsiedlungen in den verbleibenden Flächenpotenzialen.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass diese landwirtschaftlich genutzte Fläche in näherer Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Diese Prognose gründet sich auf verkehrsgünstigen und gut erschlossenen Lage und Größe des Plangebietes.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachteten Schutzgüter zu erwarten. Aus diesem Grund kann auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität für ein Wohngebiet innerhalb von Geseke nicht auffindbar sind.

Seitens Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Bearbeitet:

Oelde, 12. Mai 2020



GREIWE und HELFMEIER

Diplom – Ingenieure

Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser

Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo

Warendorfer Straße 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de