



Stadt Geseke

Begründung zum
Bebauungsplan
GE XVI „Bürener Straße“



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Beteiligung der Öffentlich-
keit und der betroffenen
Behörden
gem. §§ 3 (2) und
4 (2) BauGB**

-Entwurf -

12/20



I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Übergeordnete Vorgaben	3
3.1	Darstellung in der Landes- und Regionalplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
5	Festsetzungen / Planinhalte	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	5
5.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche	8
5.3	Verkehr / Erschließung	8
5.4	Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.5	Geh – Fahr- und Leitungsrecht	9
5.6	Gestalterische Festsetzungen	9
6	Sonstiges	10
6.1	Ver- und Entsorgung	10
6.2	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
6.3	Altlasten	12
6.4	Immissionsschutz	12
6.5	Verkehr	13
7	Umweltbelange	13
8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
9	Monitoring	16

II UMWELTBERICHT

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans GE XVI „Bürener Straße“; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Dez.2020

Anlagen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans GE XVI „Bürener Straße“ der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Dez.2020



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 27.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes GE XVI – Bürener Straße beschlossen.

Die Raiffeisen Westfalen Mitte eG beabsichtigt am Standort Bürener Straße 44 die Errichtung einer Tankstelle. Hierzu ist neben der Ausweisung der überbaubaren Fläche auch die Aufweitung der Bürener Straße erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Tankstelle sowie die Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Geseke, angrenzend an die bestehende Lagerhalle für Getreide der Firma Raiffeisen Westfalen Mitte eG, westlich der Landstraße „Bürener Straße“ (L545).

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 796, 798 der Flur 30 und teilweise die Flurstücke 492 der Flur 23 (Bürener Straße) sowie die Flurstücke 648 (Bahn), 972, 829 897, 898 und 929 der Flur 30. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,3 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Landes- und Regionalplanung

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist der betreffende Aufstellungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der Bereich grenzt unmittelbar an die östlich gelegene Landstraße „Bürener Straße“, für den vorwiegend großräumigen Verkehr. Das Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB ist gewahrt.



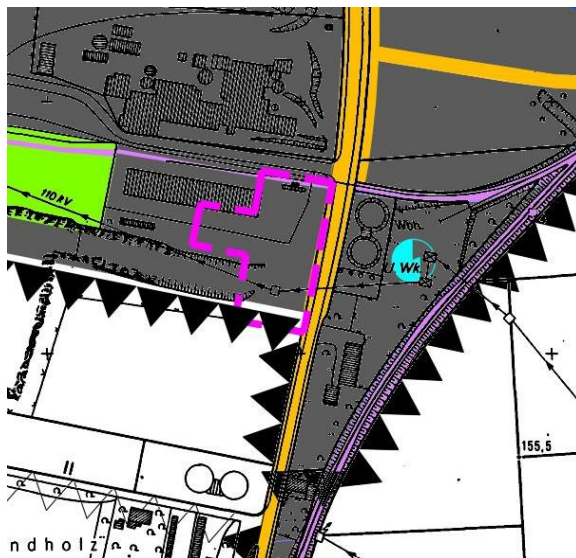
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; Blatt 3; ohne Maßstab

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Landschaftsplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geseke stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dar. Südlich an den Planbereich grenzt eine Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 5 (2) Nr. 8 und (4) BauGB an. Weitere Darstellungen werden nicht getroffen. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans GE XVI „Bürener Straße“ entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Geseke



4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplans GE XVI „Bürener Straße“ befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Geseke, angrenzend an die bestehende Lagerhalle für Getreide der Firma Raiffeisen Westfalen Mitte eG, westlich der Landstraße „Bürener Straße“ (L545).

Die Umgebung des Plangebiets ist vor allem durch industrielle und gewerbliche Nutzungen geprägt. Südlich und westlich befinden sich ein Zementwerk und zwei Steinbrüche. Im Osten grenzt es unmittelbar an ein Umspannwerk und nördlich schließt Gewerbebebauung an. Darüber hinaus befinden sich südwestlich des Plangebiets und östlich der „Bürener Straße“ landwirtschaftliche Nutzflächen.

Ein Großteil des Plangebiets ist bereits durch die Betriebsflächen der Firma Raiffeisen, die bestehende „Bürener Straße“ sowie die Zufahrt zum westlich gelegenen Steinbruch versiegelt oder teilversiegelt. Im Bereich der Betriebsfläche befinden sich nördlich eine Fahrzeugwaage und ein Bürocontainer. Im Zentrum des Plangebiets liegt ein brachgefallener Erdwall, der mit Ruderalvegetation und vereinzelt Gehölzjungwuchs bewachsen ist. Zwischen dem Erdwall und der Zufahrt des Steinbruchs sowie südlich der Zufahrt stocken Ahorne, Kirschen und junge Birken. Entlang der „Bürener Straße“ sind Rosenbüsche und Hartriegel gepflanzt. Weitere Gehölze befinden sich zwischen der Steinbruchzufahrt und einem parallel zur Bürener Straße verlaufenden Schotterweg. Hier wachsen überwiegend Rosen, Schlehen und Hartriegel. Im Südwesten umfasst das Plangebiet einen Teil der angrenzenden Ackerfläche (vgl. Umweltbericht).

5 Festsetzungen / Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Gewerbegebiet wird mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO bzw. § (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die nicht unter die im nachfolgenden aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste des Abstandserlasses vom 06.06.2007 fallen,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,



2. Betriebe der Abstandsklasse VI in Anwendung des Punktes 2.4.1.1. der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören (i. S. d. § 6 (1) BauNVO),
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Geseker Sortimentsliste auf mehr als 10% der Verkaufsfläche,
2. Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen,
3. Vergnügungsstätten:
 - Spiel- und Automatenhallen,
 - Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
 - Wettbüros,
 - Sex- und Swinger-Clubs,
4. Bordelle, bordellartige Einrichtungen, Massagesalons mit erotischem Charakter.

Durch die etwa 350 m entfernt gelegene gemischte Wohnbebauung gem. § 1 (1) Nr.2 BauNVO östlich der „Bürener Straße“, ist eine Beschränkung der Nutzungen aufgrund der Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände nötig.

Aufgrund der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Geseke vom August 2016 mit modifizierter Sortimentsliste aus April 2018, welches als Grundlage bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dient, werden für diesen Aufstellungsbereich, der sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit mehr als 10% der Verkaufsfläche ausgeschlossen.



Geseker Sortimentsliste

(gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke, Büro Junker und Kruse; August 2016 und modifizierter Sortimentsliste, Stand April 2018)

- zentrenrelevante Sortimente, hier von: nahversorgungsrelevante Sortimente

Apothekerwaren (pharmazeutische Artikel)
Backwaren / Konditoreiwaren
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Fleisch- und Metzgereiwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften

- zentrenrelevante Sortimente

Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen
Bekleidung
Bücher
Elektrokleingeräte
Elektronik und Multimedia
Fahrräder und technisches Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren (inkl. Vasen)
Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterwaren, Wolle
Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche)
Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Medizinische und orthopädische Artikel
Musikinstrumente und Zubehör ²
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel /- kleingeräte
Sportbekleidung / Sportschuhe
Uhren / Schmuck
Wohndekorationsartikel

¹dazu gehören u.a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

²dazu gehören u.a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel

Die Grundflächenzahl wird gem. § 16 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert eröffnet einen hinreichenden Spielraum bei der Ausschöpfung des jeweiligen Baugrundstücks für bauliche Zwecke und orientiert sich an der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Zudem wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Entsprechend wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 154,50 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion. So können Gebäude, hier die Tankstelle, mit einer Höhe von gut 7 m entstehen. Untergeordnete, technisch notwendige Gebäudeteile wie beispielsweise Schornsteine, Lüftungsanlagen und Antennen als auch für Werbepylone darf die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um 6,00 m überschritten werden.



Die angrenzende, bestehende Halle liegt mit 12 m (First) bei etwa 158 m ü NHN.

Es gilt die abweichende Bauweise.

5.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt eine weitreichende Ausnutzung des Grundstücks durch bauliche Anlagen zu, so dass den Bauherren ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Gebäude und Anlagen auf dem Grundstück verbleibt. Die nördliche Baugrenze orientiert sich am vorhandenen Wirtschaftsgebäude. Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes schließt die Baugrenze direkt an die bestehende Halle an, um ggf. in diesem Bereich Ladesäulen und Staubsaugerplätze platzieren zu können.

Zur Straßenverkehrsfläche wird ein Abstand von 10,00 als ausreichend angesehen und festgesetzt. Die Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Sofern die unbebauten, überbaubaren Flächen nicht als Lager- und Erschließungsflächen dienen sind diese zu begrünen. Dies stellt sicher, dass nicht mehr Fläche versiegelt wird als wirklich erforderlich ist. Dies hat u.a. positive Effekte auf das Mikroklima, die Insektenwelt und dient der natürlichen Versickerung von Niederschlägen.

5.3 Verkehr / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine neu geplante Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB - Zufahrt im südlichen Planbereich auf die „Bürener Straße“. Diese sichert einerseits die Erschließung des Planbereiches und schließt gleichzeitig an die vorhandene Wegeführung zum Steinbruch an.

Zur Sicherung des fließenden Verkehrs wird für den restlichen Bereich entlang der „Bürener Straße“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit entfällt die bisherige nördliche Zufahrt zur bestehenden Halle. Diese wird zukünftig ebenfalls über die neu angelegte Zufahrt erschlossen.

5.4 Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im südlichen Planbereich, zwischen der neu angelegten Zufahrt und dem Sondergebiet, wird eine etwa 320 m² große Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt, um eine dauerhafte Begrünung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern sicherzustellen.



Die Flächen sind geschlossen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihpflanzung anzulegen; der Reihenabstand beträgt 1,00 m, der Abstand in der Reihe beträgt 1,00 m. Es sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzung anzulegen; der Anteil einer Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Artenliste

Bäume:

Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsröse (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Salweide (*Salix caprea*)

Ebenfalls sind entlang der „Bürener Straße“ neu anzulegende Bäume festgesetzt.

5.5 Geh – Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB werden in diesem Bebauungsplan Flächen zugunsten der Versorgungsträger mit einem Leitungsrecht belastet. In diesem festgesetzten Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und/oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen. Betroffen ist der nördliche Teilbereich, direkt südlich der Bahntrasse und ein Streifen westlich entlang der Bürener Straße.

Die Lage des vorgesehenen Preispylon ist in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu treffen. Ggf. ist ein Aufstellen auch im Bereich des Leitungsrechtes möglich.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Werbeträger/-tafeln nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem bedarf es bei Werbeanlagen innerhalb einer Zone von 40,00 m mit Wirkung zur Landstraße „Bürener Straße“ grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 25 StrWG NRW – bauliche Anlagen an Straßen).



6 Sonstiges

6.1 Ver- und Entsorgung

Für die Neuausweisung von Flächen gilt generell, dass die Ver- und Entsorgung des Planbereiches mit u.a. Energie, Wasser, Telekommunikationseinrichtungen im Zuge der fortschreitenden Planungen sicherzustellen sind.

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen. In der „Bürener Straße“ befinden sich sowohl ein Schmutzwasser- als auch ein Regenwasserkanal. Es ist geplant, dass anfallende Schmutzwasser dem Schmutzwasserkanal in der „Bürener Straße“ zuzuführen.

Durch einen wasserrechtlichen Bescheid vom 14.06.2019 wird gem. § 8 WHG die widerrufliche wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, Niederschlagswasser in das Grundwasser einzuleiten. Die Nebenbestimmungen des wasserrechtlichen Bescheides sind einzuhalten (Aktenzeichen 250.073.19).

Im Rahmen der Bebauung des Grundstückes sind die genaue Lage und der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den Versorgungsträgern und dem Abwasserwerk der Stadt Geseke im Detail abzustimmen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird wie folgt gesichert (Schreiben vom 15.05.2020 Vereinigte Gas- Wasserversorgung GmbH) Aus den in der Nähe liegenden befindlichen Hydranten kann für den Grundschutz im Brandfall eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden entnommen werden. Ein eventuell erforderlicher Objektschutz ist darin nicht enthalten.

Auch während der Entnahme von Löschwasser muss die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein. In diesem Zusammenhang wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ hingewiesen.

Abfallentsorgung

Einsammlung, Abtransport und Entsorgung hausmüllähnlicher Abfallstoffe erfolgen durch die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung.

Des Weiteren sind die Hinweise 2- 4 der Planzeichnung zu beachten.

2. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.

3. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern. –

- Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle, sind gem. § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen



Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW- / AbfG).

- Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürliche Bodenfunktion nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenverfärbungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden, u.a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
- Seit 1995 ist in Nordrhein - Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwendung von unbelasteten Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest (ESG) in die Börse eingehen lassen. Ansprechpartner bei der ESG ist Herr Ruthe (Tel.:02921 - 353102).
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW- / AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs. 5 KrW- / AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i.S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW / AbfG im Gebiet des Kreis Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht.
- 4. Bei sämtlichen Auskofferungsarbeiten oder Arbeiten im Untergrund ist die Begleitung der Arbeiten durch einen Altlastengutachter erforderlich. Diese Arbeiten sind durch den Gutachter zu dokumentieren. Umgehend, spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Untergrundarbeiten ist der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest der gutachterliche Abschlußbericht vorzulegen.
- Vor Ort-Kontrollen sind der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz jederzeit zu ermöglichen.
- Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den entsprechenden Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Bei Erdarbeiten ist mit verschiedenartigen Auffüllungen und Untergrundkontaminationen zu rechnen. Sollten dabei Auffälligkeiten 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.
- Falls Boden ausgehoben und außerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist die Schadlosigkeit der Verwertung dem SG Bodenschutz des Kreises Soest durch eine gutachterliche Untersuchung und chemische Analyse (Deklarationsuntersuchung) im Vorfeld nachzuweisen.
- 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.



- Im Falle der Notwendigkeit der Errichtung einer Baustraße aus Recycling-Material ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Soest zu kontaktieren.

6.2 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Dennoch ist folgendes zu beachten:

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 Geseke als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

6.3 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

Die Hinweise 2 – 4 der Planzeichnung sind zu beachten.

6.4 Immissionsschutz

Bei den unmittelbar umliegenden Nutzungen handelt es sich um industrielle - gewerbliche Nutzungen (Steinbruch / Zementwerk). Im Osten grenzt die Bürener Straße mit dem gegenüberliegenden Umspannwerk an. Im Süden des Änderungsbereiches schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. In etwa 350 Entfernung befindet sich östlich der Bürener Straße Wohnbebauung. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der eingeschränkten Nutzung nicht zu erwarten.



6.5 Verkehr

Die mit der Bebauung des Plangebietes einhergehende Zunahme des Verkehrs durch die Tankstelle wird durch die Landesstraße „Bürener Straße“ (L549) aufgenommen. Durch die räumliche Lage am südlichen Stadtrand, im Bereich des Steinbruchs / Umspannwerkes, zwischen B1 und A 44 ist nicht mit einer störenden Verkehrsbelastung zu rechnen.

7 Umweltbelange

Für dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung und wird durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt. Ebenso ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

Ergebnis Umweltbericht (UWB)

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans GE XVI „Bürener Straße“ der Stadt Geseke wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Fläche und Boden führen da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme der Böden und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen. Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft wird ausgeschlossen.



Schutzgut Tiere

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. 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 vorhandenen befestigten Flächen oder auf 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.
- Zum Schutz planungsrelevanter Amphibienarten im Zeitraum der Laichwanderungen ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Amphibienzaun um den Eingriffsbereich zu installieren, die so umzäunte Fläche auf vorhandene Individuen abzusuchen und gefundene Individuen sind in geeignete, angrenzende Strukturen umzusetzen.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Schutzgut Fläche

Für die durch das Vorhaben beanspruchte Fläche kann im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3 des Umweltberichtes verwiesen.

Schutzgut Boden

Für die im Plangebiet anstehenden Böden kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden. Hinsichtlich der gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen im Kap. 4.3 des Umweltberichtes verwiesen.



Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden (natürlicher oder auch anthropogen geprägter Böden) in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Ergebnis Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASF)

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der obenstehenden Vermeidungsmaßnahmen (Schutzgut Tiere) ausgeschlossen.

Lebensraumtypen, die als Standort für das im Messtischblatt genannte Sumpf-Glanzkraut geeignet sind, kommen im Plangebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Aufstellung des Bebauungsplans GE XVI „Bürener Straße“ der Stadt Geseke löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.



8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

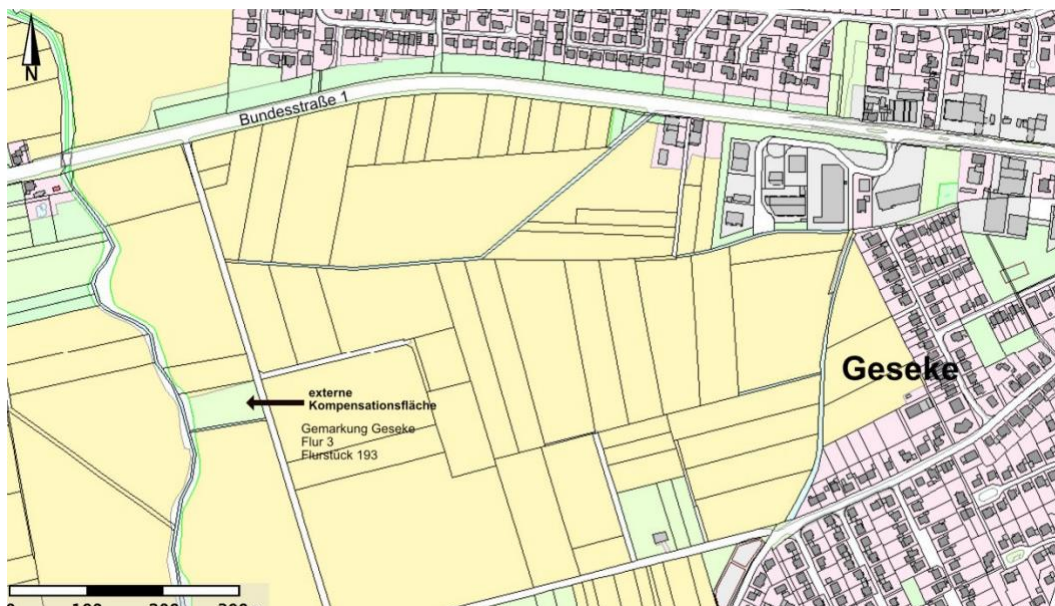
Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von **23.705** Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf **6.026** Biotoppunkte.

Dabei wurde ein Biotopwertdefizit von 8.976 Punkten im Bereich der Straßenverkehrsfläche und von 8.703 Punkten im Bereich des Gewerbegebiets ermittelt.

Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt **17.679** Biotoppunkte erforderlich.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt bedarf es des Nachweises von **17.679** Biotoppunkten.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ in der Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193, „Auf dem Lohofe“ vgl. Umweltbericht S. 40)



9 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Stadt Geseke. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.



Hinsichtlich der Einhaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei sind die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.

Die Stadt Geseke ist dafür zuständig, dies innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplans zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

im Dez 2020

Geseke,.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....

H:\Projekte\294-Raiffeisen Büren\011-00 Geseke, Aufst. B-Plan Bürener Str\03 Entwurf\Begründung_B-Plan_GE_VE.docx