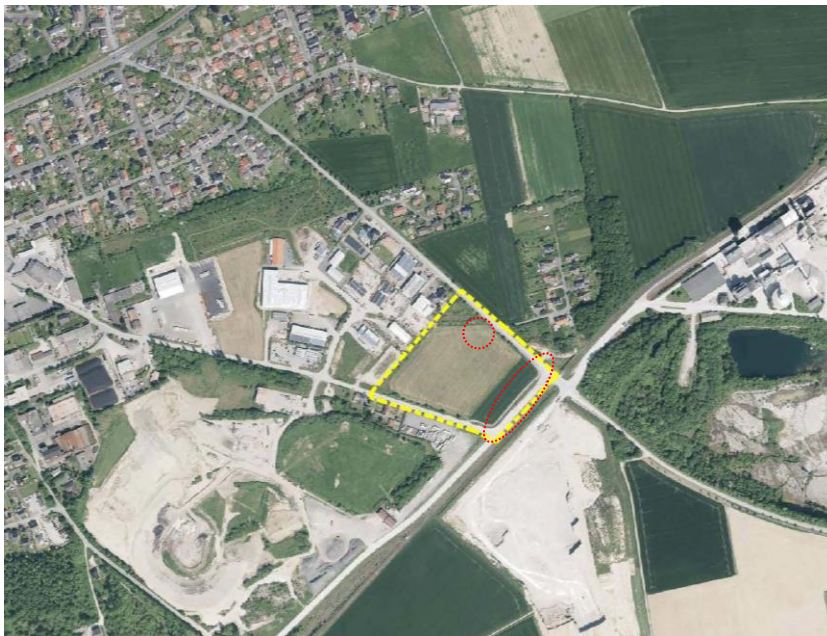




Begründung  
zur 1. vereinfachten Änderung des  
Bebauungsplan GE Ila  
„Kahrweg / Hölter Weg“



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

Verfahrensstand:  
**Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der betroffenen Behörden  
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Entwurf

09/21



### Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich .....	3
3	Übergeordnete Vorgaben .....	4
3.1	Darstellung in der Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2	Flächennutzungsplanung .....	4
4	Änderungsinhalte .....	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	5
4.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche .....	6
4.3	Gestalterische Festsetzungen .....	6
5	Sonstige Belange .....	7
5.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	7
5.2	Immissionsschutz .....	7
5.3	Ver- und Entsorgung .....	8
5.4	Erschließung/Verkehr .....	8
6	Umweltbelange .....	9
7	Monitoring .....	11

### Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“ der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im Mai 2020

Eingriffsbilanzierung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“ der Stadt Geseke; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein im September 2021

Schalltechnischer Bericht Nr. 20-21 – Bebauungsplan GE IIA „Kahrweg/Hölter Weg“ der Stadt Geseke, Schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmimmission in der Nachbarschaft; Draeger Akustik- Ingenieurbüro für Akustik, Messungen, Planung, Beratung, Meschede im Mai 2020



### 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Stadt Geseke beabsichtigte mit der Aufstellung des Bebauungsplans GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg“ im Jahr 2020 das bestehende Gewerbegebiet „Kahrweg“ um etwa 4,8 ha in Richtung Südosten zu erweitern. Geseke ist ein mittelständisch geprägter Wirtschaftsstandort mit einem gelungenen Branchenmix. Ziel der Planung war es den Wirtschaftsstandort Geseke durch ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Bauflächen in unterschiedlicher Größe langfristig zu sichern.

An dieser Zielsetzung wird weiterhin festgehalten. Die im Bebauungsplan vorgehaltenen Fläche für die Löschwasserversorgung in Form einer Zisterne wird allerdings nun nicht mehr benötigt. In Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger kann die Löschwasserversorgung in ausreichendem Maß durch das Leitungsnetz sichergestellt werden, so dass eine Zisterne nicht erforderlich und damit entbehrlich ist.

Des Weiteren wurde im Rahmen der weiterführenden Planung und der nun vorliegenden Vermessung festgestellt, dass eine Anpassung der Festsetzung der Verkehrsfläche entlang der Bahntrasse in geringfügigen Maße erforderlich ist.

Die Grundzüge der bestehenden Planung werden durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans GE IIa „Kahrweg / Hölterweg“ nicht geändert, sodass die Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

Daher hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke in seiner Sitzung am 24.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan GE IIa „Kahrweg / Hölterweg“ im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung anzupassen.

### 2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südosten der Stadt Geseke, südöstlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens.

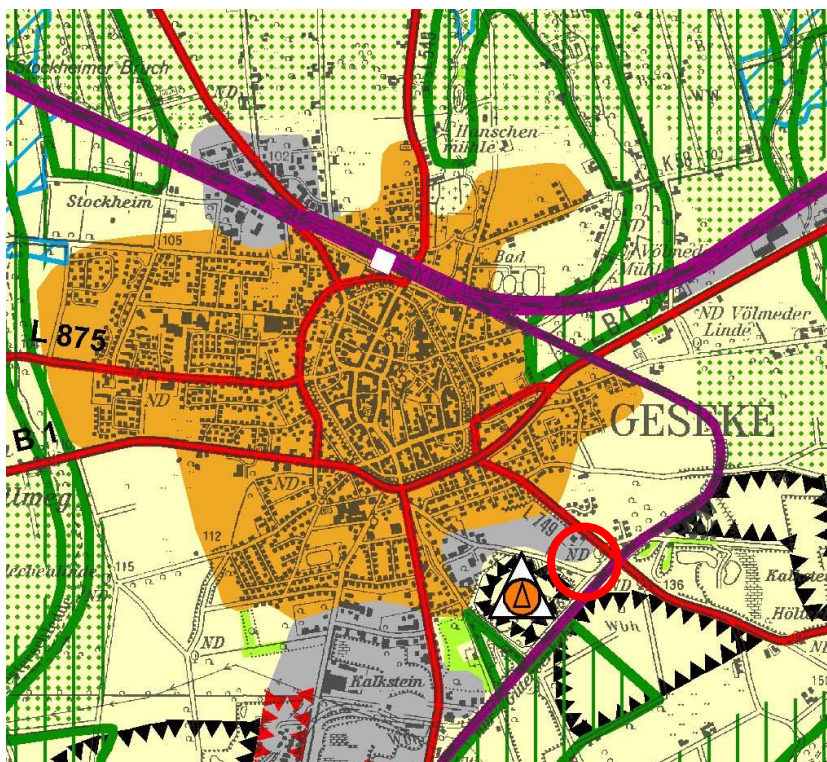
Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 7150 qm und beinhaltet die Grundstücke: Gemarkung Geseke, Flur 33; Flurstück 108 tlw., 110 tlw., 596 tlw., 627 tlw. und 817 tlw.



### 3 Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Darstellung in der Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Änderungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg  
Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; Blatt 3 (ohne Maßstab)

#### 3.2 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan ist nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke im Zuge der 27. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt worden.

Damit entspricht der rechtskräftige Flächennutzungsplan der beabsichtigten Planung.



## 4 Änderungsinhalte

Gemäß der Zielsetzung aus Kapitel 1 wird die Fläche für die Löschwasserversorgung ersatzlos aus dem Bebauungsplan gestrichen und dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet zu geschlagen.

Des Weiteren wird eine Anpassung der vorhandenen Straße zwischen Kahrweg und Hölterweg entlang der Bahntrasse vorgenommen. Mittlerweile liegt eine Vermessung für das Plangebiet vor, was eine Anpassung der Verkehrsfläche und in diesem Zuge auch der Baugrenze in diesem Bereich erfordert.

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Der Änderungsbereich sowie der bestehende Bebauungsplan liegt in der Nähe von Wohnbebauung im Außenbereich. Es wird demnach ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässig sind demnach:

1. Die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

nicht zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Vergnügungsstätten, insbesondere:
  - Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
  - Sex- und Swingerclubs,
  - Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Massagesalons mit erotischem Charakter.
3. Einzelhandelsbetriebe allgemein  
Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbrauchern nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Servicedienstleistungen des Betriebes steht und eine Verkaufsfläche von 200m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
4. Betriebe der Optik und Feinmechanik



## 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg“

---

Um die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Kernort, angemessen zu berücksichtigen, sind Einzelhandelsbetriebe nur in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben zulässig. Voraussetzung ist, dass der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Servicedienstleistungen des Betriebes steht und eine Verkaufsfläche von 200m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ausgenommen hiervon sind Betriebsarten, die eine größere Ausstellungsfläche benötigen und keine innerörtlichen einzelhandelsrelevanten Sortimente vertreiben.

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt und entspricht somit der definierten Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebieten gem. § 17 BauGB. Die GFZ wird mit 1,6 festgelegt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei abweichend hiervon die zulässige Gebäudelänge von 50m überschritten werden darf. Außerdem darf die Gebäudehöhe maximal 12,00 m betragen. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Höhe der Erschließungsstraße, gemessen am höchsten Punkt der Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks.

### 4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt im Gewerbegebiet eine weitreichende Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen zu, so dass den Investoren ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Bauten auf dem Grundstück verbleibt. Der Abstand zu Straßenverkehrsfläche beträgt 5 m und zum angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet sowie dem Regenrückhaltebecken 3m.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der Ver- und Entsorgungsnebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.

### 4.3 Gestalterische Festsetzungen

Durch die gewerbliche Bauweise wird ein hoher Versiegelungsanteil erwartet. Um den Versiegelungsgrad auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen möglichst gering zu halten, wird den Bauherren durch Gestaltungssatzung auferlegt, die Anlegung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien durchzuführen sowie für je vier Stellplätze einen großkronigen standortgerechten Laubbaum zu pflanzen und diesen dauerhaft zu unterhalten.



## 5 Sonstige Belange

### 5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Es bestand ein Verdacht auf Bodendenkmäler, der sich jedoch durch Untersuchungen der LWL-Archäologie nicht erhärtet hat. Dennoch wird folgender allgemeine Hinweis gegeben:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02947/888-600, Fax: 02947/888-80) und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02961/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).

### 5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“ grenzt im Nordwesten unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Kahrweg“ und im Südosten an eine Bahnlinie, die der Zementindustrie dient. Südlich der Bahnlinie befinden sich Steinbrüche. In Abstimmung mit der Firma Heidelberg Cement wird mittlerweile der Sicherheitsabstand von 300 m zum geplanten Gewerbegebiet eingehalten. In dieser 300 m-Zone findet zukünftig keine Sprengung mehr statt, so dass ein ausreichender Sicherheitsabstand gewahrt ist.

Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“ befinden sich südöstlich der vorhandenen Ortslage. Zu der Wohnbebauung am Böhmerweg beträgt der Abstand mindestens 370m. Der Abstand zu den Splittersiedlungen „Paul-Keller-Straße“ und „Gerhart-Hauptmann-Straße“ beträgt ca. 140m bzw. 56m sowie zu den einzelnen Wohngebäuden im Außenbereich am Kahrweg 17 m.

Die Schutzansprüche der Bewohner der genannten Wohngebiete und Splittersiedlungen im Außenbereich werden angemessen berücksichtigt. Der Art der Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, zulässig sind demnach nur die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Des Weiteren wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sicherzustellen ist, dass an den Standorten der mittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung im Außenbereich die Immissionsschutzrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden.



## 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“

---

Außerdem befinden sich im Nahbereich der Splittersiedlungen und Wohnbebauung in Außenbereich Abgrabungsflächen sowie die bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen, so dass durch die Planung voraussichtlich keine erhöhten Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Zur objektiven Überprüfung dieser Einschätzung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“ im Jahr 2021 eine Lärmprognose durch das Ingenieurbüro Dräger erstellt und den Offenlegungsunterlagen beigelegt.

Auch das Ingenieurbüro Dräger kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte eines Mischgebiets an den umgebenden Wohnnutzungen unter den Festsetzungen des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg/Hölterweg“ eingehalten werden kann. Gleiches gilt analog damit auch für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas soll durch die Erweiterung vorhandener Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt werden. Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die noch zu errichtende Erweiterung der Schmutzwasserkanäle erfolgen. Das aus dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über entsprechende Leitungen dem im Plangebiet vorhandenen nördlichen Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

Die Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von zwei Stunden kann nach Absprache mit dem örtlichen Wasserversorger durch das Trinkwassernetz ausreichend gewährleistet werden.

### 5.4 Erschließung/Verkehr

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Kahrweg und die L749 „Hölter Weg“, die auf die B1 führen. Das Plangebiet liegt ca. sechs Fahrminuten zu der BAB 44 Ruhrgebiet-Kassel „Auf-/Abfahrt Geseke“ und wird dadurch an das überregionale Netz angebunden.

Die Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“ erfolgt sowohl direkt über den Kahrweg als auch über die neue 8,50 breite geplante Erschließungsstraße, die den Kahrweg mit dem Hölterweg verbindet. Da es sich bei dem Hölter Weg östlich der Einmündung Portlandstraße um eine klassifizierte Landesstraße handelt, wird in diesem Bereich ein Verbot der Ein- und Ausfahrt für die zukünftigen Gewerbegrundstücke festgesetzt.

Des Weiteren ergeht der Hinweis, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung





## 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“

---

und Einhaltung der DIN 15920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“

## 6 Umweltbelange

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Nach § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich Folgendes festhalten:

Eine Artenschutzprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“ im Jahr 2020 durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann erstellt und liegt dieser Begründung bei.

Die Aufstellung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“ der Stadt Geseke löst unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

### Häufige und verbreitete Vogelarten

- 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 umweltfachliche 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 vorhandene befestigte 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.

### Planungsrelevante Tierarten

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für den Kammmolch nicht vollständig ausgeschlossen werden konnten.



## 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“

---

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte die Inanspruchnahme der Flächen außerhalb Wanderphasen des Kammmolchs (März bis Mai, August bis Oktober), also zwischen dem 1. November und 28. Februar erfolgen. Ist eine Inanspruchnahme der Fläche nicht innerhalb dieses Zeitraumes möglich, sollte im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung sichergestellt werden, dass sich während der Bauphase keine Kammmolche im Plangebiet aufhalten.

Des Weiteren wird generell darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

## 7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der 1. vereinfachten Änderung ist eine Anpassung der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg“ aus 2020 erforderlich.

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 1.917 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 1.428 Biotoppunkte. 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 489 Biotopwertpunkte erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet "Hellwegbörde" in der Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193, "Auf dem Lohof". Die Fläche wird zeitnah von der Stadt Geseke erworben, so dass sich im Zuge des Erwerbs und der damit verbundenen Flächenvereinigungen noch eine neue Flurstücksnummer ergeben wird. Vorgesehen ist auf einer insgesamt rd. 2,5 ha großen Maßnahmenfläche der Naturschutz-Stiftung Geseke die Herstellung und dauerhafte Erhaltung / Pflege von artenreichem Grünland mit besonderer Eignung für Ziele des Vogelschutzes gemäß Vogelschutzmaßnahmenplan des Landes NRW. Die Fläche soll anschließend dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes grundbuchlich gesichert werden.



## 8 Monitoring

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Stadt Geseke  
Der Bürgermeister

im September 2021

Geseke,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari