

# **Eingriffsbewertung**

**zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes  
GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg“ Stadt Geseke**

**Bertram Mestermann  
Büro für Landschaftsplanung**



**Brackhüttenweg 1  
59581 Warstein-Hirschberg  
Tel. 02902-66031-0  
[info@mestermann-landschaftsplanung.de](mailto:info@mestermann-landschaftsplanung.de)**

# Eingriffsbewertung

**zur 1. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg“ Stadt Geseke**

Auftraggeber:  
Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33142 Büren

Verfasser:  
Bertram Mestermann  
Büro für Landschaftsplanung  
Brackhüttenweg 1  
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:  
Nadine Faßbeck  
M. Eng. Landschaftsarchitektur und Regionalentwicklung

Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 2111

Warstein-Hirschberg, September 2021

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	I
Abbildungsverzeichnis .....	I
Tabellenverzeichnis .....	I
1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung .....	1
2.0 Bestandssituation .....	2
3.0 Vorhabensbeschreibung.....	3
4.0 Eingriffsbewertung.....	5
4.1 Methodik.....	5
4.2 Quantifizierung des Eingriffs.....	5
4.3 Nachweis des Kompensationsbedarfes .....	8
Quellenverzeichnis .....	9

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage des Vorhabens.....	1
Abb. 2 Blick in Richtung Grünland, im Hintergrund das Regenrückhaltebecken. ....	2
Abb. 3 Beginn der Erschließung des Plangebietes.....	2
Abb. 4 Fußweg am „Kahrweg“ .....	2
Abb. 5 Geschotteter Fuß- und Radweg parallel zum Kahrweg. ....	2
Abb. 6 Auszug aus der Planzeichnung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg der Stadt Geseke .....	4
Abb. 7 Bestandssituation im Bereich des Plangebietes.....	7
Abb. 8 Planungssituation im Bereich des Plangebietes.....	7

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Kompensationswertermittlung für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes GE Ila „Kahrweg / Hölter Weg der Stadt Geseke. ....	6
--	---

## 1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

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

Die Fläche für die Löschwasserversorgung wird ersatzlos aus dem Bebauungsplan gestrichen und dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet zugeschlagen.

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.

Das Vorhaben befindet sich im Stadtgebiet von Geseke, Kreis Soest, Regierungsbezirk Arnsberg.



Abb. 1 Lage des Vorhabens (rote Fläche) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:25.000.

## 2.0 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch den „Kahrweg“ im Süden und Südosten sowie den „Hölter Weg“ im Nordosten begrenzt. Nordwestlich schließt das bestehende Gewerbegebiet an.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen Grünlandflächen und ein Regenrückhaltebecken an. Im Südosten des Plangebiets befinden sich eine Ackerfläche und ein geschotterter Fuß- und Radweg, der parallel zum „Kahrweg“ verläuft. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung am 16. September 2021 wurde mit den Bauarbeiten zur Erschließung des Plangebietes bereits begonnen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Bestand, der im Rahmen einer Ortsbegehung am 16. Juli 2021 aufgenommen wurde.



**Abb. 2** Blick in Richtung Grünland, im Hintergrund das Regenrückhaltebecken.



**Abb. 3** Beginn der Erschließung des Plangebietes.



**Abb. 4** Fußweg am „Kahrweg“.



**Abb. 5** Geschotterter Fuß- und Radweg parallel zum Kahrweg.

### **3.0 Vorhabensbeschreibung**

„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 [sic] 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 Maße 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 geringfügigem 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“ (HOFFMANN & STAKEMEIER 2021A).

#### 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. [...] 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“ (HOFFMANN & STAKEMEIER 2021A).

#### 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 3 m.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der Ver- und Entsorgungsnebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO“ (HOFFMANN & STAKEMEIER 2021A).

### 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“ (HOFFMANN & STAKEMEIER 2021A).

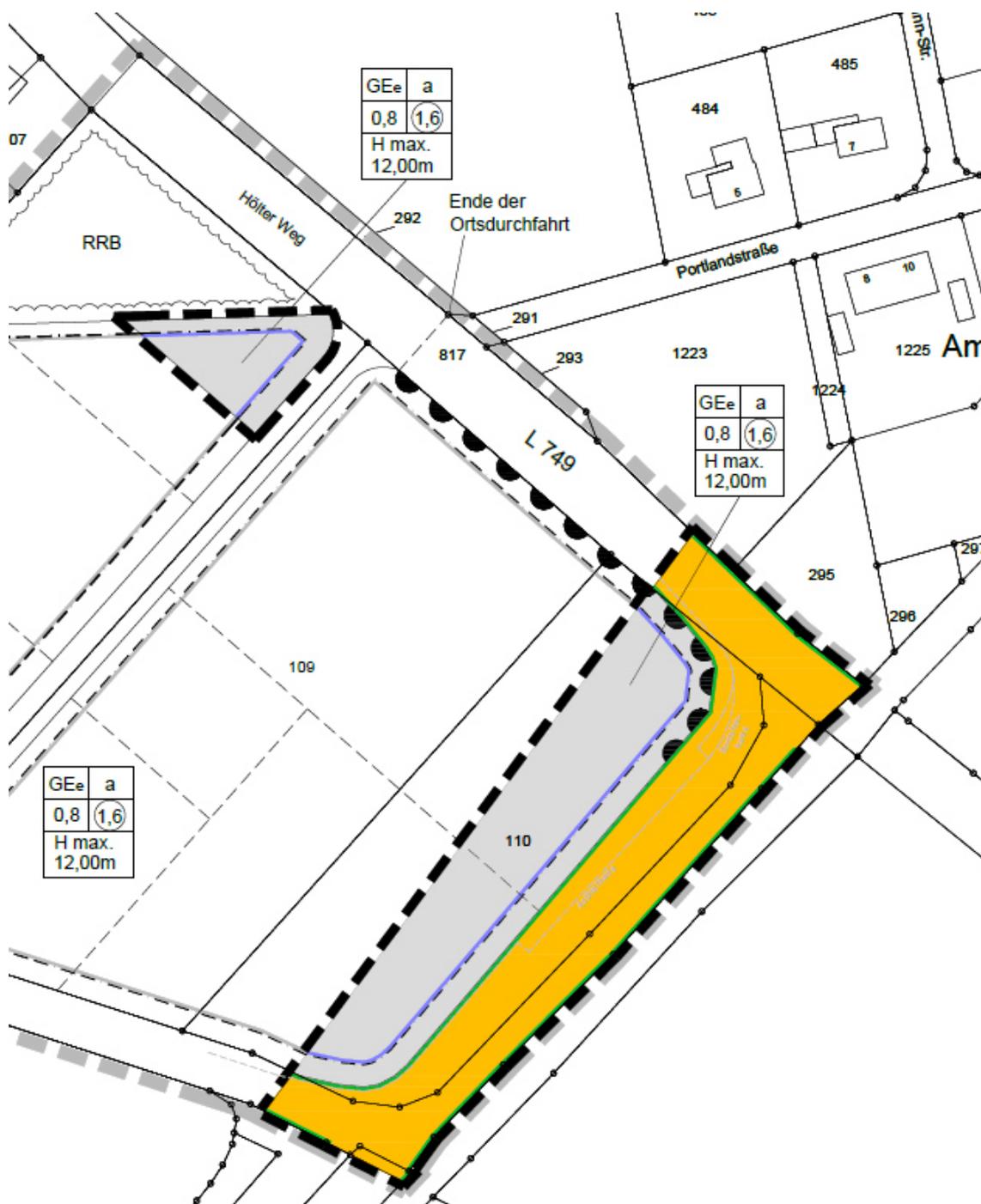


Abb. 6 Auszug aus der Planzeichnung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg“ der Stadt Geseke. Quelle: HOFFMANN & STAKEMEIER 2021B.

## **4.0 Eingriffsbewertung**

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

### **4.1 Methodik**

Von dem geplanten Vorhaben gehen Auswirkungen auf Natur und Landschaft aus, die im Sinne des § 14 BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008).

Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Die Berechnungen des Bestands- und des Planwertes basieren auf der folgenden Formel:

**Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Biotoppunkte**

Aus der Differenz der Biotoppunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechenden Kompensationsflächen, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten sind.

### **4.2 Quantifizierung des Eingriffs**

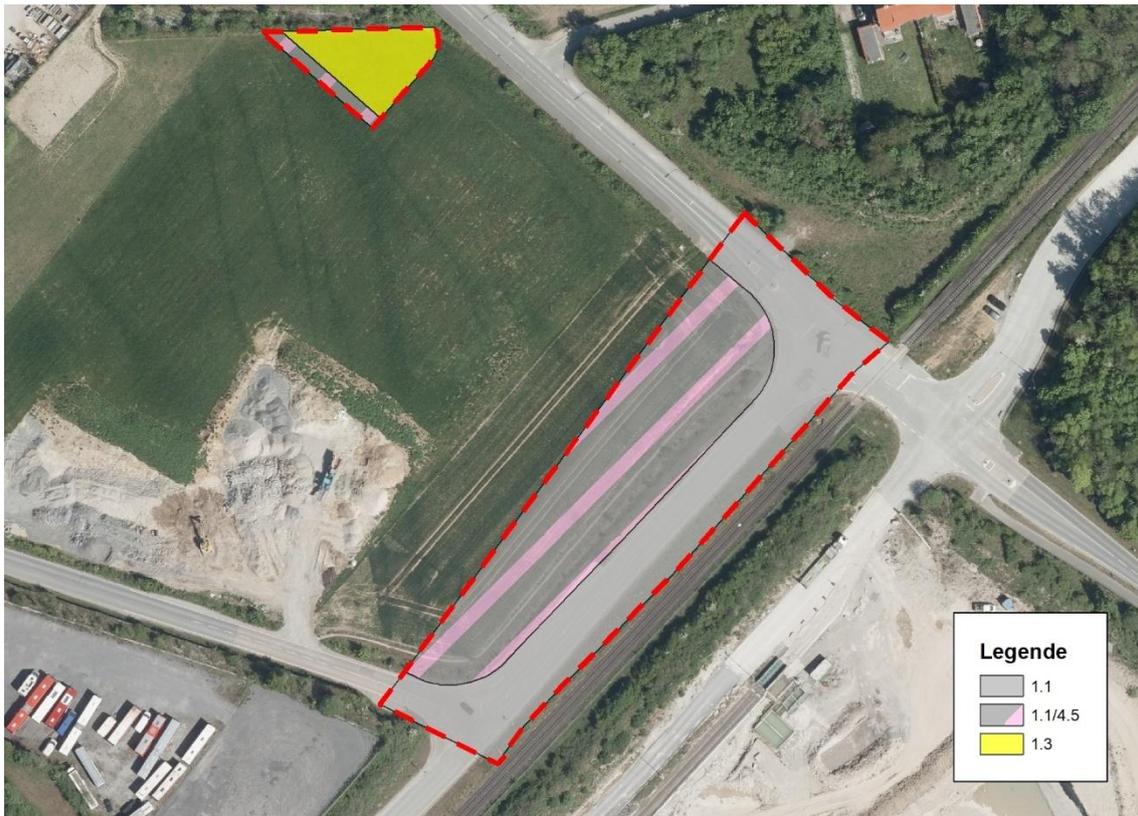
Bewertungsgrundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg“ der Stadt Geseke. Dementsprechend werden die Straßenverkehrsflächen als „versiegelte Fläche“ (Code 1.1) angesetzt. Der Bebauungsplan legt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Demnach können 80 % der Flächen versiegelt werden (Code 1.1). Für 20 % der Fläche wird „Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker“ (Code 4.5) festgelegt. Die Versorgungsfläche wird als „teilversiegelte Betriebsfläche“ (Code 1.3) berechnet.

Bewertungsgrundlage für die Planungssituation ist die Planzeichnung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg“. Die Versorgungsfläche wird vollständig dem Gewerbegebiet mit der GRZ von 0,8 zugeschlagen, im südlichen Bereich wird die Straßenverkehrsfläche etwas vergrößert. Es werden die oben genannten Biotope angesetzt.

Die nachstehenden Abbildungen zeigen die Bestands- und die Planungssituation. In Tabelle 1 erfolgt die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungssituation mit Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

**Eingriffsbewertung****Tab. 1 Kompensationswertermittlung für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg der Stadt Geseke.**

<b>Flächenanteile Bestand</b>				
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wert- faktor</b>	<b>Biotop- punkte</b>
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) (Verkehrsflächen)	3.165	0	0
1.3	Teilversiegelt oder unversiegelte Betriebsflächen (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen), Rasengittersteine	539	1	539
1.1	Gewerbegebiet anteilig 80 %: versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	2.757	0	0
4.5	Gewerbegebiet anteilig 20 %: Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	689	2	1.378
	<b>Summe:</b>	<b>7.150</b>		<b>1.917</b>
<b>Flächenanteile Planung</b>				
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wert- faktor</b>	<b>Biotop- punkte</b>
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) (Verkehrsflächen)	3.570	0	0
1.1	Gewerbegebiet anteilig 80 %: versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	2.858	0	0
4.5	Gewerbegebiet anteilig 20 %: Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	714	2	1.428
	<b>Summe:</b>	<b>7.150</b>		<b>1.428</b>
Differenz der Biotoppunkte vor und nach Umsetzung des Vorhabens				
<b>1.917 – 1.428 = 489 (Defizit)</b>				



**Abb. 7 Bestandssituation im Bereich des Plangebietes (rote Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.**



**Abb. 8 Planungssituation im Bereich des Plangebietes (rote Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.**

### **4.3 Nachweis des Kompensationsbedarfes**

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.

Die Kompensation erfolgt auf einer Ackerfläche im Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ in der Gemarkung Geseke, Flur 3, Flurstück 193, „Auf dem Lohhofe“. Die Fläche wird zeitnah von der Stadt Geseke erworben, sodass sich im Zuge des Erwerbs und der damit verbundenen Flächenvereinigung noch eine neue Flurstücksnummer ergeben wird.

Vorgesehen ist auf einer insgesamt rund 2,5 ha großen Maßnahmenfläche der Naturschutz-Stiftung Geseke die Herstellung und dauerhafte Erhaltung bzw. die 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.

Warstein-Hirschberg, September 2021



Bertram Mestermann  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

**Quellenverzeichnis**

---

**Quellenverzeichnis**

HOFFMANN & STAKEMEIER (2021A): Begründung. 1. Änderung des Bebauungsplans GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg“. Büren.

HOFFMANN & STAKEMEIER (2021B): Planzeichnung. 1. Änderung des Bebauungsplans GE IIa „Kahrweg / Hölter Weg“. Büren.

LANUV (2008): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung. Recklinghausen.