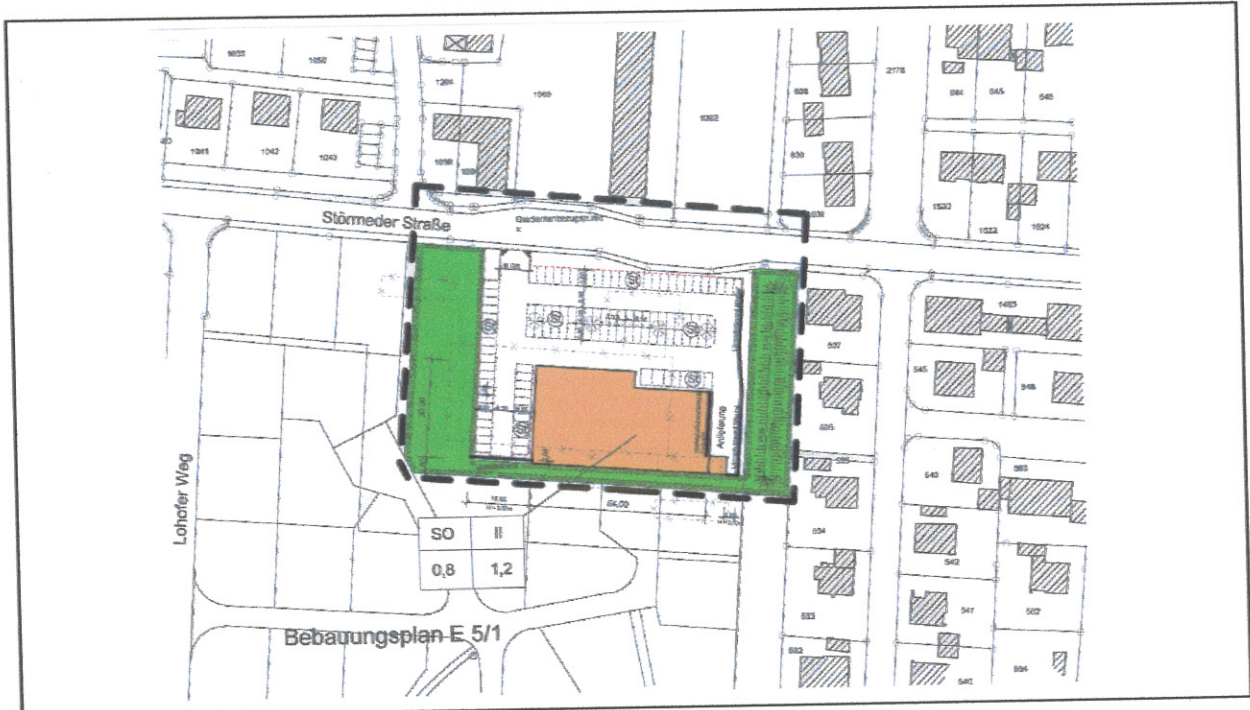




Übersichtsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 5/1a

„Störmeder Straße“

Stand: Satzungsbeschluß

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Planungskonzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Erschließung und ruhender Verkehr
7. Sonstige Belange
8. Umweltbericht und Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 09. Oktober 2003 beschlossen, für den im Bebauungsplan Nr. E 5/1 ausgesparten Bereich an der Störmeder Straße einen Bebauungsplan gemäß § 12 aufzustellen, um diese Fläche einer Bebauung zuzuführen. Es handelt sich dabei um das Betriebsgelände der ehemaligen Textilfabrik belmod.

2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen von Geseke direkt an der Störmeder Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8063qm. Eine katasterliche Abgrenzung hat noch nicht stattgefunden.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geseke weist in dem Bereich Mischbauflächen aus und soll in Richtung Sondergebiet geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren..

4. Planungskonzept, welches sich zur Zeit in der Erstellung befindet

Die Stadt Geseke hat sich in den letzten Jahren in Richtung Westen stark entwickelt. Nicht zuletzt dadurch ist der Bedarf von Einzelhandelsflächen darstellbar. Das Plangebiet wird über die Störmeder Straße erschlossen. Der Schutz der angrenzenden Wohngebiete sowie die durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen können dem Lärmprognosegutachten entnommen werden. Siehe hierzu auch den Umweltbericht.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Gelände ist die Erstellung eines Discounters(LIDL)vorgesehen. mit einer Einzelgröße von maximal 800qm Verkaufsfläche, sowie die dazu notwendigen Parkflächen. Außerdem soll ein Backshop mit einer Größe von 40 qm Verkaufsfläche Zur Ausführung kommen.

Sortimentsliste:

WB 00-13,960	Lebensmittel, Fleischwaren, Süßwaren, Spirituosen (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)	660 qm
WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	80 qm
WB 66	nicht elektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel	60 qm
WB	<u>Ergänzendes Nahversorgungsangebot:</u> z.B. Backshop	40 qm
		840 qm

6. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die Störmeder Straße. Eine Zuwegung durch das Wohngebiet ist nicht vorgesehen. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs werden ca. 100 Stellplätze erstellt. Im Einfahrtbereich wird zur Verhinderung der Nutzung des Parkplatzes außerhalb der Geschäftszeiten eine Schranke erstellt.

7. Sonstige Belange**Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Wenn, wider Erwarten, bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

8. Umweltbericht und Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**8.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens.****8.1.1 Schutzgut Mensch**

Die geplanten Maßnahmen zur Begrenzung der Emissionswerte sind dem schalltechnischen Bericht Nr. 04-09 des Ingenieurbüros für Akustik Draeger, Sophienweg 3, 59872 Meschede, welches als Anlage beiliegt, zu entnehmen. In diesem Bericht sind die, nach der Errichtung und Inbetriebnahme des geplanten Lidl Marktes an der Störmeder Str. im Bereich der vorhandenen und geplanten benachbarten Wohnbebauung, zu erwartenden Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt. Mit den nachfolgend beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen ist, bei dem vorgesehenen Betriebsumfang, keine Überschreitung der Emissionsrichtwerte zu erwarten.

Maßnahmen:

1. Liefer- und Ladebetrieb:

Ladevorgänge nicht vor 7.00 Uhr und nicht nach 20.00 Uhr. Während des Entladens ist der Motor des Lieferlastwagens abzustellen.

2. Lärmschutzwände:

Herstellen von Lärmschutzwänden in einer Höhe von 2,50 m – 3,00 m an der östlichen Begrenzungsseite des Parkplatzes und der Anlieferung. Eine weitere Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,50 m an der südlichen Begrenzung der Parkflächen im Anschluss an das Lidl Gebäude. Die östliche Wand des Lidl Gebäudes soll hoch schallabsorbierend ausgeführt werden.

8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gegenüber der bisherigen Nutzung, ehemalige Textilfabrik delmod mit den dazugehörigen Nebengebäuden und versiegelten Parkplatzflächen, ist nur mit einer sehr geringen Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen.

8.1.3 Schutzgut Boden, Wasser, Luft, Klima

Boden sowie die Luft und das Klima werden durch die geplante Baumaßnahme nicht in Mitleidenschaft gezogen. Vorfluter existieren im Bereich des Grundstücks und in dessen Nahbereich nicht. Eine Verrieselung des anfallenden Regenwassers kann nach Untersuchungen des Baugrundgutachters nicht durchgeführt werden. Dieses Wasser wird der öffentlichen Kanalisation zu geleitet.

8.1.4 Schutzgut Landschaft, Kultur- und Sachgüter

Die bestehende Ortsrandgestaltung und somit das unmittelbare Landschaftsbild wird durch die Gewerbeansiedlung nicht verändert.

8.2 Zusammenfassung

Wie jede städtebauliche Maßnahme stellt auch dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einen Eingriff in den Bestand dar. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um einen Tausch bestehender Gewerbestrukturen. Der Tausch von Textilfabrik zu einer Handelsimmobilie stellt aber nicht unbedingt eine Verschlechterung dar.

Der vorhandene rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Geseke wird zur Zeit verändert, demzufolge folgt dieser Bebauungsplan den Festsetzungen des geänderten Flächennutzungsplanes. Die einzelnen Schutzgüter in ihren Wechselwirkungen sind nach Auffassung des Planers hinreichend beachtet und stellen für die städtebauliche Entwicklung keinen wirklichen Hinderungsgrund dar. Ausgleichsflächen, bezogen auf den Eingriff, werden gemäß beiliegender Berechnung auf dem überplanten Grundstück durchgeführt.

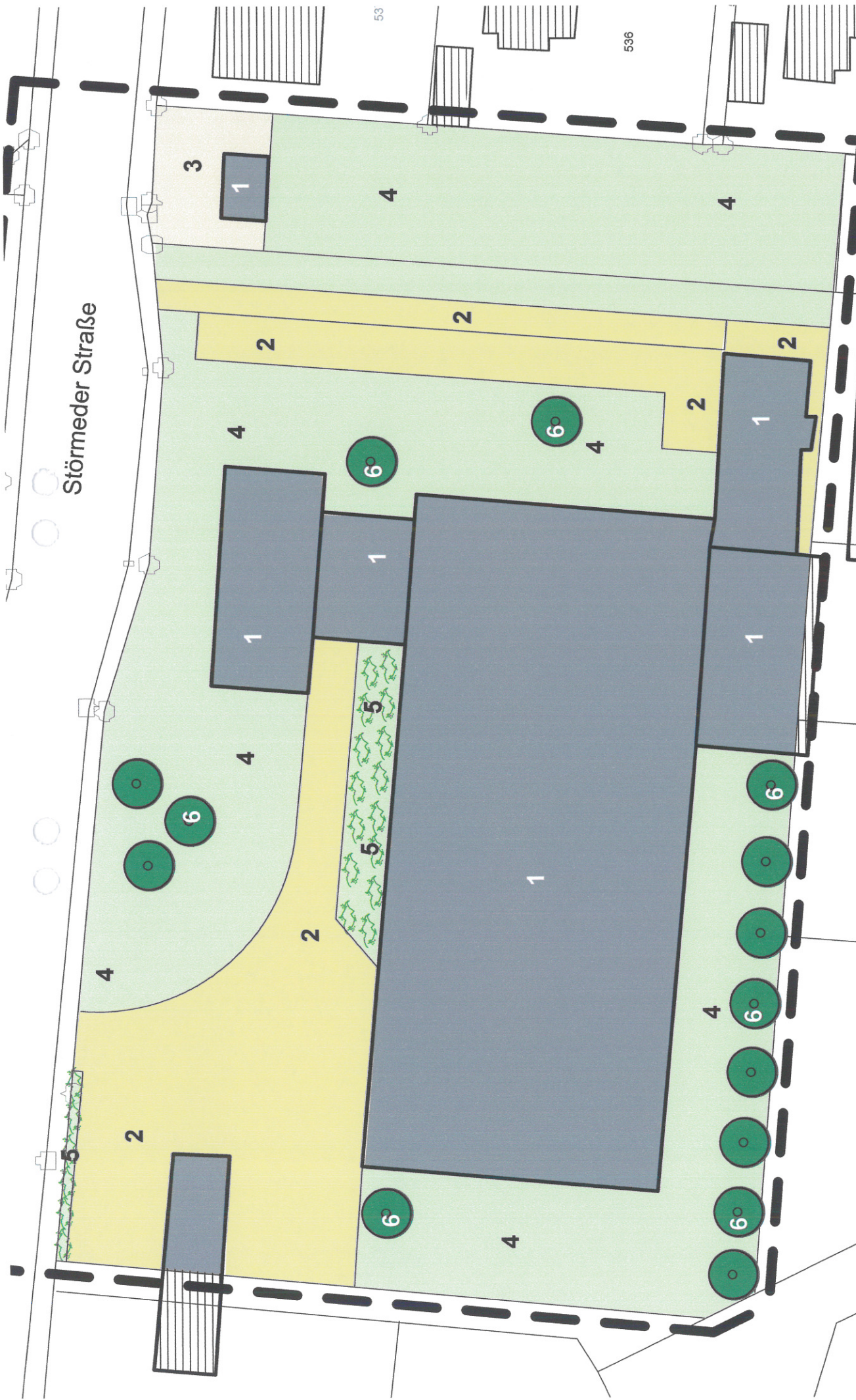
Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zum Bebauungsplan E 5/1 a "Störmeder Straße"

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen Nr. (s. Plan Zustand gem. Fest- setzungen des Bebauungsplanes)	Code (lt. Biotoptypen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypen- wertliste)	Fläche		Grundwert A (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 * Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 * Sp 7)
			q ^m	%				
1	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude)	1.554,70		0	1	0	0
2	1.1	versiegelte Fläche (Pflaster, Asphalt)	2.998,23		0	1	0	0
3	4.5	Extensivrasen, Bodendecker	2.810,35		3	1	3	8.431,05
4	8.2	Einzelbäume	699,71		8	1	8	5.597,68
			8.062,99	100,00				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)							14.028,73	

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	14.028,73 - 13.829,36	199,37
---	-----------------------	--------



Störmeder Straße

Eingriffsbilanzierung
zum Bebauungsplan Nr. 5/1 a
"Störmeder Straße" der Stadt Geseke



Störmeder Straße

Eingriffsbilanzierung
zum Bebauungsplan Nr. 5/1 a
"Störmeder Straße" der Stadt Geseke