



Stadt Geseke

Begründung zur  
3. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 1  
„Gewerbegebiet Hunold & Knoop“

OT Mönninghausen

gem. § 13a BauGB  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)



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

Verfahrensschritt:

**Offenlegung gem. § 3(2)  
BauGB und Beteiligung  
der betroffenen Behörden  
gem. § 4(2) BauGB**

04/12



### 3. Änderung des Bebauungsplans Mönninghausen Nr. 1 „Gewerbegebiet Hunold & Knoop“; Stadt Geseke

---

#### INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Änderungsinhalte .....	4
4	Sonstiges .....	4
4.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	4
4.2	Altlasten .....	4
5	Umweltprüfung /Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Eingriff in Natur und Landschaft .	5
6	Artenschutz .....	5
7	Monitoring .....	5



## 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 22.11.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Mönninghausen Nr. 1 „Gewerbegebiet Hunold & Knoop“ in einem 3. Änderungsverfahren zu ändern.

Durch die 3. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Erweiterung der vorhandenen Betriebsleiterwohnung am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt das Bauvorhaben in der beabsichtigten Form nicht zu. So muss die überbaubare Fläche geändert werden.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- die Bebauungsplanänderung einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden.

Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich ausschließlich um die planungsrechtliche Vorbereitung der besseren Ausnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche handelt. Zudem bleiben die Bereiche hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Daraus resultierend kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Daher sind die Untersuchung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter in Form eines Umweltberichtes und eine Artenschutzprüfung nicht notwendig.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 72 teilweise und 73 teilweise der Flur 1, Gemarkung Mönninghausen.

Der Änderungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich und ca. 0,1 ha groß.



### 3 Änderungsinhalte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt, von denen das westliche das Wohngebäude des Betriebsinhabers umfasst. In diesem als GE-1 bezeichneten Gebiet sind ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Diese Festsetzung soll unverändert bestehen bleiben, lediglich die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche soll erweitert werden.

Die Änderung sieht vor, im Bereich der Flurstücke 72 und 73 die Baugrenze auf einer Breite von 13,50 m um 18,50 m in nordöstliche Richtung zu erweitern und so die überbaubare Grundstücksfläche zu vergrößern.

Alle übrigen Festsetzungen wie Geschöß- und Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Traufhöhe und zulässige Dachneigung bleiben von dieser Änderung unberührt.

### 4 Sonstiges

#### 4.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem 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 LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle 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).

#### 4.2 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.



## **5 Umweltprüfung /Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Eingriff in Natur und Landschaft**

Eine Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da das Plangebiet bereits bauleitplanerisch erfasst ist und zumindest auf Teilflächen ein Baurecht gem. § 34 BauGB besteht.

Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist, ist davon auszugehen, dass die Überplanung zu keinen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts führt.

## **6 Artenschutz**

Der Änderungsbereich ist bereits weitgehend bauleitplanerisch erfasst und zu einem Teil auch bereits bebaut. Eine Nutzung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten kann mangels geeigneter Gehölz- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der örtlichen Situation (die Fläche ist bereits seit längerer Zeit intensiv genutzt) ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, dass durch die umgebende Nutzung eine Relevanz als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten unwahrscheinlich ist.

Vorhabenspezifisch wird es damit nicht zu einer Tötung besonders geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Vor dem Hintergrund der räumlichen Situation können auch eine Störung von streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 sowie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Auf der Vorhabenfläche kommen keine besonders geschützten Pflanzen vor, der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG tritt damit nicht ein.

Zusammenfassend wird deutlich, dass vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

## **7 Monitoring**

Die Stadt Geseke wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.



### 3. Änderung des Bebauungsplans Mönninghausen Nr. 1 „Gewerbegebiet Hunold & Knoop“; Stadt Geseke

---

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Stadt Geseke  
Der Bürgermeister

im April 2012

Geseke,.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....