

# STADT GESEKE



Begründung  
zur 130. Änderung  
des  
Flächennutzungsplanes (FNP)

Geseke  
Bereich Lindenweg

Verfahrensschritte:  
Offenlage

gem. §§ 3/2 und 4/2 BauGB

Stand Mai 2023

## **INHALT**

1. Anlass und Ziele für die 130. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Geplante Nutzung
3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
4. Sonstiges
5. Umweltbericht
  - 5.1 Veranlassung
  - 5.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung
  - 5.3 Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes
    - 5.3.1 Zielaussagen der Fachgesetze
    - 5.3.2 Zielaussagen der Fachpläne/ Gutachten
    - 5.3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange
  - 5.4 Bestandsbeschreibung und- Bewertung
    - 5.4.1 Bestehende Nutzung des Plangebietes
    - 5.4.2 Geologische Verhältnisse
    - 5.4.3 Naturhaushalt
    - 5.4.4 Schutzgut Mensch
    - 5.4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte
    - 5.4.6 Landschafts- und Ortsbild
  - 5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne das Vorhaben
  - 5.6 Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihrer Erheblichkeit
  - 5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
  - 5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 5.9 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Bearbeitung
  - 5.10 Zusammenfassung
- 6.0 Artenschutz
- 7.0 Monitoring

## 1. Anlass und Ziel der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Geseke weist für diesen Änderungsbereich eine Sondergebietsfläche nach §5 (2) Nr.1 BauGB mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> aus.

Durch die geplante 130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Die Erweiterung des Marktes erfolgt ausschließlich innerhalb des bestehenden Gebäudes.

### Begründung:

Die Unternehmensgruppe Aldi- Nord hat eine Modernisierung ihrer über 2.500 Lebensmittelmärkte in Deutschland eingeleitet, um den Einkauf für ihre Kunden attraktiver und einfacher zu gestalten. Hierdurch sollen die Märkte an veränderte Kundenbedürfnisse angepasst und das Warenangebot zeitgemäß präsentiert werden.

Der Anlass für den gestiegenen Flächenbedarf ist u. a. in der Prozessoptimierung zu sehen. Großzügigere Verkehrsflächen tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei. Des Weiteren erleichtern großzügigere Warenpräsentationen und niedrigere Regalhöhen vor allem den älteren Kunden den Wareneingang.

Der Aldi- Markt wird seit 1999 am Lindenweg betrieben. Aus Sicht des Unternehmers besteht hier weiterer Handlungsbedarf, die vorhandene Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.400 m<sup>2</sup> wurde durch das Planungsbüro Junker + Kruse eine städtebauliche Wirkungsanalyse erstellt. **(Anlage 3 der Begründung)**

Diese Städtebauliche Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben zu einer sehr geringen Umverteilung der Umsätze an Wettbewerbsstandorten führt, die ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ausschließen lässt.

Die vollumfängliche Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielvorgaben ist gegeben. Gem Schreiben vom 23. August 2022 bestehen seitens der Bezirksregierung Arnsberg keine raumordnerischen Bedenken gemäß § 34 Abs. 1 LPlG. **(Anlage 7 der Begründung)**

## 2. Geplante Nutzung

Durch die geplante 130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Die Erweiterung des Marktes erfolgt ausschließlich innerhalb des bestehenden Gebäudes.

### Art der baulichen Nutzung

**SO 3** Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Art der baulichen Nutzung: Lebensmitteldiscounter mit max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### **Zulässig sind**

- Nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 1.400 m<sup>2</sup>
- Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Neben -bzw. Randsortimente auf insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 140 m<sup>2</sup>) des Lebensmitteldiscounters zulässig
- nicht- zentrenrelevante Sortimente (z.B. Tiernahrung)

### **Definition Lebensmitteldiscounter:**

Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl.

Verkaufsfläche mindestens 800- 1.000 m<sup>2</sup>, Selbstbedienung. (Junker+Kruse 2016: Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke- Entwurf der Fortschreibung- (S. 108)) **(Anlage 1 der Begründung)**

## Sortimentliste der Stadt Geseke

### zentrenrelevante Sortimente

<p>Hiervon nahversorgungsrelevante Sortimente</p>	<p>Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)          Backwaren/ Konditoreiwaren          Drogeriewaren/ Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz und Reinigungsmittel)          Fleisch- und Metzgereiwaren          Getränke          Nahrungs- und Genussmittel          Schnittblumen          Zeitungen/ Zeitschriften</p>
	<p>Bastel- und Künstlerartikel,          Sammlerbriefmarken und -münzen          Bekleidung          Bücher          Elektronikgeräte          Elektronik und Multimedia (dazu gehören u.a. Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)          Fahrräder und technisches Zubehör          Glas/ Porzellan/ Keramik,          Haushaltswaren (inkl. Vasen)          Handarbeitswaren/ Kurzwaren/          Meterware/ Wolle          Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche) /          Gardinen/ Dekostoffe          Kosmetikartikel/ Parfümeriewaren          Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen          Lederwaren/ Taschen/ Koffer/          Regenschirme          Medizinische und orthopädische Artikel (dazu gehören u.a. Hörgeräte, Optik/ Augenoptik Sanitätsartikel)          Musikinstrumente und Zubehör          Papier, Büroartikel, Schreibwaren          Schuhe          Spielwaren          Sportartikel/ -kleingeräte          Sportbekleidung/ Sportschuhe          Uhren/ Schmuck          Wohndekorationsartikel</p>

### Nicht zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

<p>Angler-, Jagdartikel und Waffen          Bauelemente, Baustoffe          Baumarkt- spezifisches Sortiment (dazu gehören u.a. Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine/ Kachelöfen, Rollläden/ Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen/ Werkzeuge, Teppiche (Rollware))          Bettwaren/ Matratzen          Büromaschinen          Campingartikel          Elektrogroßgeräte          Gartenartikel und -geräte          Kinderwagen</p>	<p>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autositze)          Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel          Möbel          Pflanzen/ Samen          Pflanzgefäße/ Terrakotta (Outdoor)          Reitsportartikel          Teppiche (Einzelware)          Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe          Sportgroßgeräte          Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere</p>
--	--

### **3. Ausgleichs -und Ersatzmaßnahmen**

Da es sich bei der geänderten Ausweisung der Sondergebietsflächen um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, ist dieser Eingriff durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet selbst und gegebenenfalls durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches auszugleichen.

Da im Änderungsbereich keine erhaltenswerten Strukturen vorhanden sind wird der Landschaftsraum nicht wesentlich negativ beeinträchtigt.

Die Änderung der Sondergebietsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über den parallel zu diesem Verfahren geänderten Bebauungsplan 3. Änderung E60 -Lindenweg - der Stadt Geseke geregelt.

Innerhalb dieser Bebauungsplanverfahren werden auch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

### **4. Sonstiges**

#### **Altablagerungen/ Altlasten**

Das Areal liegt ebenso wie sein Umfeld relativ flach vor und ist großflächig versiegelt. Hinweise/ Verdachtsmomente auf Bodenbelastungen existieren für einen Großteil des Geländes nicht. Der südliche Abschnitt des Flurstücks 917 in der Flur 13 ist im Kataster als Altlast- Verdachtsfläche unter der Nummer 06-4317-0046 registriert. Dabei handelt es sich um den „Ehemaligen Autowracklagerplatz Remmert“.

In einer früheren Untersuchung wurden Kontaminationen des Bodens mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Die Belastungsschwerpunkte wurden 1996 saniert. Es ist jedoch weiterhin mit lokalen Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:

1. Soweit Boden ausgehoben und einer anderweitigen Verwertung zugeführt werden, ist dieser im Vorfeld durch einen Bodengutachter chemisch zu untersuchen und zu bewerten. Die Untersuchungsergebnisse sind dem SG Bodenschutz unaufgefordert vorzulegen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen 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.
3. 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.

### **Schallschutz:**

Durch das Büro Goritzka Akustik wurde für die 2. Änderung des Bebauungsplanes E 60 - Lindenweg- der Stadt Geseke die schalltechnische Untersuchung, Bericht 4279E1/17 (IB goritzka akustik, Stand 14.06.2017), erstellt. (**Anlage 4 der Begründung**)

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes E 60 wurde durch das Büro Goritzka Akustik die Schalltechnische Untersuchung Projekt Nr. 6462 erstellt (Version 0.2/26.09.2022). (**Anlage 5 der Begründung**)

In der Schalltechnischen Untersuchung Projekt Nr. 6462, Version 1.0/03.04.2023 (**Anlage 6 der Begründung**) wurden die Schallimmissionsprognose 4279E1/17 und der Stellungnahme Projekt 6462 Version 0.2 unter Berücksichtigung aktueller Vorschriften zusammengeführt.

Die Zusammenführung der Schalltechnischen Untersuchung **Projekt Nr. 6462, Version 1.0/ 03.04.2023** kommt zu folgendem Ergebnis:

In 59590 Geseke, Lindenweg 5, ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche durch Entnahme einer Innenwand des Lebensmittelmarktes geplant. Im Rahmen dieser Schalltechnischen Untersuchung wurde die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten (**BILD 1**) rechnerisch ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse in der **TABELLE 22** weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 5 ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte (IRW) in den Beurteilungszeiträumen **tags** und **nachts unterschritten** werden.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehr zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes können in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden
- Die Marktanlieferung kann ohne Einschränkung der übergebenen Bewegungshäufigkeiten (s. **TABELLE 1**) innerhalb der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 6:00 Uhr) ist die Anlieferung **nicht** möglich
- Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel der im Abschnitt 5 aufgeführten Emittenten ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

# BILD 1



In der **TABELLE 22** sind die Beurteilungspegel  $L_{r, \text{tags/nachts}}$  für die

- Vorbelastung (Edeka)  $L_{r, \text{vor}}$
- Zusatzbelastung (Aldi)  $L_{r, \text{zus.}}$
- Gesamtbelastung (energetische Addition aus  $L_{r, \text{vor}}$  und  $L_{r, \text{zus}}$ )  $L_{r, \text{Gesamt}}$

an den Immissionsorten ausgewiesen und den Immissionsrichtwerte (IRW) gegenübergestellt.

**TABELLE 22:** Immissionrichtwerte (IRW)/ Beurteilungspegel  $L_r$  an den relevanten Immissionsorten (IO)

Immissionsort		IRW [dB(A)]		$L_{r, \text{vor}}$ [dB(A)]		$L_{r, \text{zus}}$ [dB(A)]		$L_r$ Gesamt [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6	7	9	10	11
IO 01	1.OG	60	45	40,8	36,3	51,2	29,4	<b>51,6</b>	<b>37,1</b>
IO 02	1.OG	60	45	53,9	41,5	52,5	38,1	<b>56,3</b>	<b>43,1</b>
IO 03	1.OG	60	45	44,1	33,2	47,7	31,7	<b>49,3</b>	<b>35,5</b>
IO 04	1.OG	60	45	42,2	31,5	46,0	34,9	<b>47,5</b>	<b>36,5</b>
IO 05	1.OG	60	60*	54,3	27,2	57,3	41,6	<b>59,1</b>	<b>41,8</b>
V-IO06	1.OG	60	45	59,7	44,1	31,9	17,1	<b>59,7</b>	<b>44,1</b>

IRW eingehalten/ **IRW überschritten**

\*Für die ausschließliche Nutzung von Büroräumen ist der Schutzanspruch für den Tagzeitraum heranzuziehen /5/

Die Ergebnisse in **TABELLE 22** weisen aus, dass an den vorhandenen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum **tags und nachts unterschritten** werden!

## Lieferfahrzeuge: Fahrgeräusche und besondere Fahrzustände (Rangieren)

Die Anlieferung der LKW variiert über die Woche hinsichtlich Anzahl und Produktsortiment. Die folgend ausgewiesenen Lkw- Bezeichnungen sind daher als exemplarisch anzusehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mehr als die in **TABELLE 1** ausgewiesenen Lkw pro Tag die Anlage anfahren.

**TABELLE 1:** Im schalltechnischen Modell zum Ansatz gebrachte Fahrzeuge, **tags/ nachts**

Fahrzeug	Anzahl tags	Anzahl nachts	Fahrziel/ Fahrzweck
1	2	3	4
Lkw > 7,5 t*	4	--	Trockensortiment
Lkw > 7,5 t	3	--	Frischebrot
Lkw > 7,5 t	2	--	Frischesortiment mit Kühlaggregat
Lkw > 7,5 t	1	--	Müllfahrzeuge
<b>Summe, Gesamtfahrzeuge</b>	10	--	

\*Nach /7/ wird nicht in Gewichtsklassen unterschieden, sondern ausschließlich in Motorenleistung, so dass hier der höchste Wert zum Ansatz gebracht wird für Lkw- Motorenleistung  $\geq 105$  kW.

## Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Boden-denkmäler.

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 und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel.:02761-93750, FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und16 Denkmal-Schutzgesetz 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16(4) DschG NW).

## **5.0 Umweltbericht**

### **5.1 Veranlassung**

Im Rahmen der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Er dient damit der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials (im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB).

Maßgebend für den notwendigen Inhalt und Aufbau des Umweltberichtes ist die gesetzliche Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

### **5.2 Inhalt und Ziele der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Umweltbericht berücksichtigt die Belange der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke.

Durch die geplante Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Die Erweiterung des Marktes erfolgt ausschließlich innerhalb des bestehenden Gebäudes.

Damit wird die Grundlage für den im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplan 3. Änderung E 60 - Lindenweg - der Stadt Geseke geschaffen.

### **5.3 Berücksichtigung von Zielen des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für das Plangebiet von Relevanz sind, zu beachten. Zu den Fachgesetzen und Fachplänen gehören z. B. die einschlägigen Bundes- und Landesgesetze einschließlich der jeweiligen Verordnungen und Satzungen, nicht aber Verwaltungsvorschriften wie die TA Lärm/ Luft oder die Regelwerke der Technik.

Im Rahmen der Fachgesetze sind insbesondere zu beachten:

- das Bundesnaturschutzgesetz
- das Bundesbodenschutzgesetz
- das Bundesimmissionsschutzgesetz
- das Wasserhaushaltsgesetz und
- die für den Umweltschutz bedeutsamen Gesetze der Länder wie z.B. Naturschutzgesetze, Landesbodenschutzgesetze oder Wasserschutzgesetze.

Im Rahmen der Fachpläne sind insbesondere zu beachten:

- Die Landschaftspläne und
- Sonstige Pläne wie z.B. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechte

Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit die in den Fachgesetzen und Fachplänen formulierten Ziele und Umweltbelange berücksichtigt werden.

### **5.3.1 Zielaussagen der Fachgesetze**

#### Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen

- dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

#### Bundesbodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es,

- nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen,
- schädliche Bodenveränderungen abzuwehren,
- den Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren,
- Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen,
- Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden.

### Bundesimmissionsschutzgesetz

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens und Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und
- Vorbeugung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen

### Wasserhaushaltsgesetz

- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

#### **5.3.2. Zielaussagen der Fachpläne/ Gutachten**

Es liegen keine Umweltbelange aus dem Landschaftsplan vor.

Sonstige für das Gebiet relevante Pläne- z.B. Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts liegen nach derzeitigem Wissensstand nicht vor.

Durch das Büro Goritzka Akustik wurde eine schalltechnische Untersuchung, Projekt-Nr.: 6462, erstellt. Das Ergebnis des Gutachtens wird beschrieben in Pkt. 4. der Begründung und 5.4.4 des Umweltberichtes.

#### **5.3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Ziele der Fachgesetze (vgl. Kap. 5.3.1) wurden bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes E 60 der Stadt Geseke soweit wie möglich berücksichtigt. Zu beachtende Ziele und Umweltbelange aus Fachplänen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

### **5.4 Bestandsbeschreibung und Bewertung**

#### **5.4.1 Bestehende Nutzung des Plangebietes**

Der Planbereich ist bereits gem. den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes 2. Änderung E 60 –Lindenweg- der Stadt Geseke mit einem Lebensmittel Discounter und den zugehörigen Stellplatzflächen bebaut. Die im Bebauungsplan geforderten Grünflächen wurden angelegt.

#### **5.4.2 Geologische Verhältnisse**

Naturräumlich liegt das Areal im nördlichen Vorland des so genannten `Haarstrang` Höhenzuges, vor welchem Lössedimente in hohen Mächtigkeiten abgelagert wurden.

### 5.4.3 Naturhaushalt

#### Schutzgut Boden

Das Areal liegt ebenso wie sein Umfeld relativ flach vor und ist großflächig versiegelt. Hinweise/ Verdachtsmomente auf Bodenbelastungen existieren für einen Großteil des Geländes nicht. Der südliche Abschnitt des Flurstücks 917 in der Flur 13 ist im Kataster als Altlast- Verdachtsfläche unter der Nummer 06-4317-0046 registriert. Dabei handelt es sich um den „Ehemaligen Autowracklagerplatz Remmert“.

In einer früheren Untersuchung wurden Kontaminationen des Bodens mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Die Belastungsschwerpunkte wurden 1996 saniert. Es ist jedoch weiterhin mit lokalen Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:

1. Soweit Boden ausgehoben und einer anderweitigen Verwertung zugeführt werden, ist dieser im Vorfeld durch einen Bodengutachter chemisch zu untersuchen und zu bewerten. Die Untersuchungsergebnisse sind dem SG Bodenschutz unaufgefordert vorzulegen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen 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.
3. 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.

#### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Oberflächengewässer. Im Bestand sind aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

#### Schutzgut Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Innenstadtgebietes Gesekes. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der unmittelbaren Nähe der Bahntrasse sowie der geringen Flächengröße ist hier eine potentielle Auswirkung auf die Belange des Klimaschutzes nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Flora und Fauna

Das Plangebiet weist kein großes Pflanzenspektrum auf. Die vorkommende Flora und Fauna beruht auf der vorhandenen Nutzung des Umfeldes und liegt ausschließlich in Form von Straßenbegleitgrün vor. Seltene und bedrohte Arten sind an dieser Stelle nicht bekannt.

#### 5.4.4 Schutzgut Mensch

Nach § 1(6) Nr. 7 c) BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Umweltbericht aufzuführen.

Bedeutend für den Menschen ist das Wohnumfeld, wozu neben dem Wohnen auch Mischgebietsnutzungen wichtige Faktoren sind. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke ist der Änderungsbereich bereits als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Eine Verschiebung innerhalb der Flächen bedeutet für diesen Bereich keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensfunktionen bzgl. des Schutzgutes Mensch dar.

##### Schallschutz:

Durch das Büro Goritzka Akustik wurde für die 2. Änderung des Bebauungsplanes E 60 - Lindenweg- der Stadt Geseke die schalltechnische Untersuchung, Bericht 4279E1/17 (IB goritzka akustik, Stand 14.06.2017), erstellt. (**Anlage 4 der Begründung**)

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes E 60 wurde durch das Büro Goritzka Akustik die Schalltechnische Untersuchung Projekt Nr. 6462 erstellt (Version 0.2/26.09.2022). (**Anlage 5 der Begründung**)

In der Schalltechnischen Untersuchung Projekt Nr. 6462, Version 1.0/03.04.2023 (**Anlage 6 der Begründung**) wurden die Schallimmissionsprognose 4279E1/17 und der Stellungnahme Projekt 6462 Version 0.2 unter Berücksichtigung aktueller Vorschriften zusammengeführt.

Die Zusammenführung der Schalltechnischen Untersuchung **Projekt Nr. 6462, Version 1.0/ 03.04.2023** kommt zu folgendem Ergebnis:

In 59590 Geseke, Lindenweg 5, ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche durch Entnahme einer Innenwand des Lebensmittelmarktes geplant. Im Rahmen dieser Schalltechnischen Untersuchung wurde die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten (**BILD 1**) rechnerisch ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse in der **TABELLE 22** weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 5 ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte (IRW) in den Beurteilungszeiträumen **tags** und **nachts unterschritten** werden.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehr zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes können in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden
- Die Marktanlieferung kann ohne Einschränkung der übergebenen Bewegungshäufigkeiten (s. **TABELLE 1**) innerhalb der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 6:00 Uhr) ist die Anlieferung **nicht** möglich
- Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel der im Abschnitt 5 aufgeführten Emittenten ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

**BILD 1**



In der **TABELLE 22** sind die Beurteilungspegel  $L_{r, \text{tags/nachts}}$  für die

- Vorbelastung (Edeka)  $L_{r, \text{vor}}$
- Zusatzbelastung (Aldi)  $L_{r, \text{zus.}}$
- **Gesamtbelastung** (energetische Addition aus  $L_{r, \text{vor}}$  und  $L_{r, \text{zus}}$ )  $L_{r, \text{Gesamt}}$

an den Immissionsorten ausgewiesen und den Immissionsrichtwerte (IRW) gegenübergestellt.

**TABELLE 22:** Immissionsrichtwerte (IRW)/ Beurteilungspegel  $L_r$  an den relevanten Immissionsorten (IO)

Immissionsort		IRW [dB(A)]		$L_{r, \text{vor}}$ [dB(A)]		$L_{r, \text{zus}}$ [dB(A)]		$L_r$ Gesamt [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6	7	9	10	11
IO 01	1.OG	60	45	40,8	36,3	51,2	29,4	<b>51,6</b>	<b>37,1</b>
IO 02	1.OG	60	45	53,9	41,5	52,5	38,1	<b>56,3</b>	<b>43,1</b>
IO 03	1.OG	60	45	44,1	33,2	47,7	31,7	<b>49,3</b>	<b>35,5</b>
IO 04	1.OG	60	45	42,2	31,5	46,0	34,9	<b>47,5</b>	<b>36,5</b>
IO 05	1.OG	60	60*	54,3	27,2	57,3	41,6	<b>59,1</b>	<b>41,8</b>
V-IO06	1.OG	60	45	59,7	44,1	31,9	17,1	<b>59,7</b>	<b>44,1</b>

IRW eingehalten/ **IRW überschritten**

\*Für die ausschließliche Nutzung von Büroräumen ist der Schutzanspruch für den Tagzeitraum heranzuziehen /5/

Die Ergebnisse in **TABELLE 22** weisen aus, dass an den vorhandenen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum **tags und nachts unterschritten** werden!

### Lieferfahrzeuge: Fahrgeräusche und besondere Fahrzustände (Rangieren)

Die Anlieferung der LKW variiert über die Woche hinsichtlich Anzahl und Produktsortiment. Die folgend ausgewiesenen Lkw- Bezeichnungen sind daher als exemplarisch anzusehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mehr als die in **TABELLE 1** ausgewiesenen Lkw pro Tag die Anlage anfahren.

**TABELLE 1:** Im schalltechnischen Modell zum Ansatz gebrachte Fahrzeuge, **tags/ nachts**

Fahrzeug	Anzahl tags	Anzahl nachts	Fahrziel/ Fahrzweck
1	2	3	4
Lkw > 7,5 t*	4	--	Trockensortiment
Lkw > 7,5 t	3	--	Frischebrot
Lkw > 7,5 t	2	--	Frischesortiment mit Kühlaggregat
Lkw > 7,5 t	1	--	Müllfahrzeuge
<b>Summe, Gesamtfahrzeuge</b>	10	--	

\*Nach /7/ wird nicht in Gewichtsklassen unterschieden, sondern ausschließlich in Motorenleistung, so dass hier der höchste Wert zum Ansatz gebracht wird für Lkw- Motorenleistung  $\geq 105$  kW.

### Hochwasserschutz:

Der Bereich liegt gem. Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW **nicht** innerhalb potentieller Überflutungsbereiche.

#### **5.4.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Im Plangebiet der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke liegen keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte, so dass diese Belange nicht berührt oder beeinträchtigt werden.

#### **5.4.6 Landschafts- und Ortsbild**

Das Landschaftsbild wird durch seine Topographie und seine Nutzung bestimmt.

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um eine Verschiebung innerhalb bestehender Sondergebietsstrukturen.

Kulturgüter und Sachgüter werden durch die 130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke nicht negativ berührt.

#### **5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne das Vorhaben**

Unter Berücksichtigung der jetzigen Entwicklung des Planbereiches sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Da durch die Veränderung einer Sondergebietsfläche keine Situationsveränderung bezüglich der Umweltaspekte zu erwarten sind, ist auch keine Veränderungen des gegenwärtigen Umweltzustandes zu erkennen.

#### **5.6 Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihrer Erheblichkeit**

Durch das Vorhaben werden mögliche umweltbezogene Auswirkungen bzw. Belastbarkeiten auf die Schutzgüter ausgelöst, die wie folgt zu charakterisieren sind:

##### Schutzgut Mensch

Es sind keine nennenswerten Störungen hinsichtlich der Gesundheit des Menschen insbesondere durch Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen zu erwarten.

##### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Die für die 2. Änderung des Bebauungsplan E 60 durch das Büro für Landschaftspflege Bertram Mestermann durchgeführte Artenschutzprüfung, Stand März 2017 bleibt Bestand.

Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Basierend auf den gewonnenen Untersuchungsergebnissen und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann eine vorhabenspezifische, artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Tierarten nach § 44 BNatSchG für die Gebäude ausgeschlossen werden.

Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09 – 01.03. erfolgen.

Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach §44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet Sie jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen. In einem solchen Fall informieren Sie bitte unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde.

### Schutzgut Boden

Das Areal liegt ebenso wie sein Umfeld relativ flach vor und ist großflächig versiegelt. Hinweise/ Verdachtsmomente auf Bodenbelastungen existieren für einen Großteil des Geländes nicht. Der südliche Abschnitt des Flurstücks 917 in der Flur 13 ist im Kataster als Altlast- Verdachtsfläche unter der Nummer 06-4317-0046 registriert. Dabei handelt es sich um den „Ehemaligen Autowracklagerplatz Remmert“.

In einer früheren Untersuchung wurden Kontaminationen des Bodens mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Die Belastungsschwerpunkte wurden 1996 saniert. Es ist jedoch weiterhin mit lokalen Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten:

1. Soweit Boden ausgehoben und einer anderweitigen Verwertung zugeführt werden, ist dieser im Vorfeld durch einen Bodengutachter chemisch zu untersuchen und zu bewerten. Die Untersuchungsergebnisse sind dem SG Bodenschutz unaufgefordert vorzulegen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen 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.
3. 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.

### Schutzgut Wasser

Eine Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen und eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist für den Änderungsbereich nicht zu erwarten, da sich die zulässige Bebaubarkeit im Vergleich zum bestehenden Baurecht nicht verändert.

### Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Stadtbereich Gesekes unmittelbar angrenzend an die Bahntrasse der DB. Daher stellt es kein potenzielles Frischluftentstehungsgebiet dar. Des Weiteren ist auch mit einer Behinderung von Luftströmen in diesem Bereich nicht zu rechnen. Die durch die Zunahme des Straßenverkehrs resultierenden Emissionen können zu minimalen Beeinträchtigungen der Luftqualität führen.

### Schutzgut Landschaft

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart sowie der Verlust von Freiräumen liegt nicht vor. Das Landschaftsbild wird nach Umsetzung der Vorhaben vielmehr der Umgebung angepasst.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorliegen, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.

### Zusammenfassende Darstellung

In der folgenden Tabelle erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der einzelnen Schutzgüter sowie deren Empfindlichkeit auf die angesprochenen Auswirkungen, die durch das Vorhaben möglicherweise ausgelöst werden.

<b>Schutzgut</b>	<b>sehr empfindlich</b>	<b>bedingt empfindlich</b>	<b>nicht empfindlich</b>
Mensch		X	
Pflanzen			X
Tiere			X
Boden			X
Wasser			X
Klima			X
Luft			X
Landschaft			X
Kulturgüter			X
Sachgüter			x

## **5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation**

Mit dem Vorhaben werden ausschließlich bereits bebaubare Bereiche beansprucht, eine Überplanung von höherwertigen Biotopen wird somit vermieden.

Eine nähere Differenzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## **5.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verschiebung innerhalb bestehender Sondergebietsflächen. Dabei wird eine bereits überbaubare Fläche (Sondergebietsfläche) in Anspruch genommen. Aufgrund dessen werden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten für das entsprechende Vorhaben in Betracht gezogen.

## 5.9 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Der vorliegende Umweltbericht wurde unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB erstellt, welche u.a. die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans, die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Umweltzustandes sowie dessen Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens oder aber auch die Beschreibung und Bewertung der vorhabensspezifischen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter fordert.

Besondere Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten. Durchgreifende Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

## 5.10 Zusammenfassung

Mögliche umweltbezogene Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sind nur in minimalem Ausmaß oder gar nicht vorhanden, so dass hierdurch keine negativen Folgewirkungen zu erwarten sind.

Unter Abwägung aller umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planungen und den daraus eventuell resultierenden geringen Veränderungen entstehen können, sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich und nachhaltig, so dass sie den Anlass und die Durchführung der Planung verhindern sollten.

Die Auswirkungen haben keinen grenzüberschreitenden Charakter und sind auch in ihrer Komplexität von geringer Schwere.

Die Gesamtbetrachtungen der verschiedenen Schutzgüter sowie die Darlegung der durch das Vorhaben umweltrelevanten Auswirkungen auf diese Schutzgüter führen insgesamt zu der Feststellung, dass durch die 130. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geseke **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

## 6.0 Artenschutz

Die für die 2. Änderung des Bebauungsplan E 60 durch das Büro für Landschaftspflege Bertram Mestermann durchgeführte Artenschutzprüfung, Stand März 2017 **bleibt Bestand**.

Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09 – 01.03. erfolgen.

Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach §44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet Sie jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen. In einem solchen Fall informieren Sie bitte unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde.

## 7.0 Monitoring

In der Anlage zu §2 Abs.4 und §2aBauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des §4cBauGB erfolgt eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Geseke in Verbindung mit den zuständigen Fachbehörden des Kreises Soest. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die durch die geplante Sondergebietsflächenausweisung erforderliche Kompensation durchgeführt wird.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.

Geseke, Mai.2023

- Anlage 1: Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke- Entwurf für die Fortschreibung
- Anlage 2: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Geseke Nahversorgungssituation- Erweiterungsfragen
- Anlage 3: Städtebauliche Wirkungsanalyse, Juni 2022
- Anlage 4: schalltechnische Untersuchung, Bericht 4279E1/17
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung, Projekt -Nr. 6462, Version 0.2/26.09.2022
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung, Projekt -Nr. 6462 Version 1.0/ 03.04.2023
- Anlage 7: Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Bezirksregierung Arnsberg, 23.08.2022