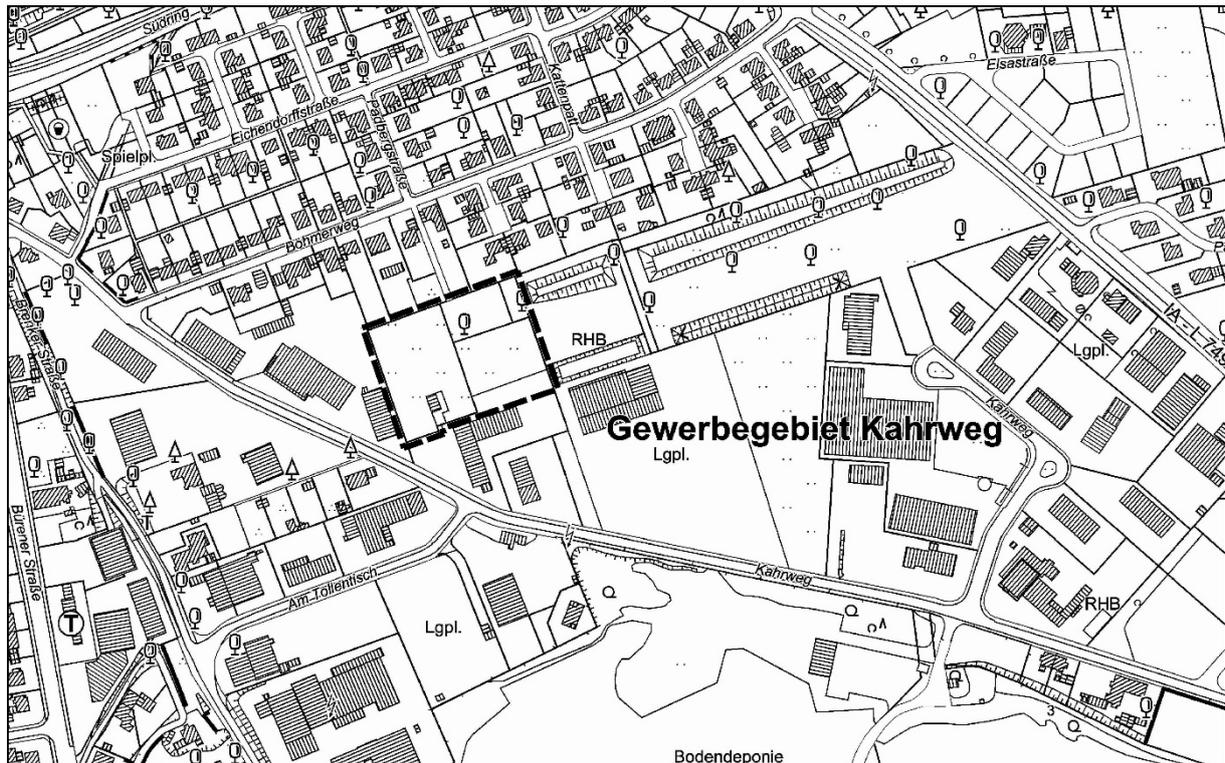


STADT GESEKE

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Kahrweg“



Ortsteil: Geske
Plangebiet: Teilbereich nordöstlich des Kahrweges



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

16.05.2023

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Planungsinstrument: Vorhabenbezogener Bebauungsplan	2
3	Verfahren	4
4	Räumlicher Geltungsbereich	4
5	Situationsbeschreibung	4
6	Planungsrechtliche Vorgaben und Randbedingungen	5
6.1	Ziele der Raumordnung – Landes- und Regionalplanung	5
6.2	Flächennutzungsplan	6
6.3	Landschaftsplan	7
6.4	Überschwemmungsgebiete.....	7
6.5	Bestehendes Planungsrecht.....	7
7	Planrechtfertigung	8
7.1	Bedarf	8
7.2	Planungsalternativen.....	8
7.3	Inanspruchnahme von öffentlicher Grünfläche	9
7.4	Rechtfertigung der Planung.....	10
8	Belange des Städtebaus / Städtebauliches Konzept	10
9	Inhalt des Bauleitplanes und Begründung der Festsetzungen sowie wesentliche Auswirkungen der Planung	12
9.1	Art der baulichen Nutzung	12
9.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen	13
9.3	Bauweise	14
9.4	Höhe baulicher Anlagen.....	15
9.5	Verkehrliche Erschließung	15
9.6	Grünfläche	15
9.7	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für Teile baulicher Anlagen: Sonstige Bepflanzungen	15
9.8	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
9.9	Entwässerung / Flächen für die Abwasserbeseitigung	17
9.10	Trinkwasser / Löschwasser	18
9.11	Elektrizitäts- / Wärmeversorgung	18
9.12	Starkregen- / Überschwemmungsvorsorge	19
9.13	Umweltbelange	21
9.13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
9.13.2	Wasser- / Bodenschutz / Altlast / Kampfmittel	22
9.13.3	Artenschutz.....	23

9.13.4	Immissionsschutz.....	26
9.13.5	Klimaschutz / Lufthygiene.....	27
9.14	Denkmalschutz.....	28
10	Beteiligungen.....	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild, TIM Online NRW (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0).....	5
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis.....	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geseke.....	7
Abbildung 4:	Vorhaben- und Erschließungsplan (Planen + Bauen Dipl. Ing. Jürgen Lindner)	11
Abbildung 5:	Ansichten (Planen + Bauen Dipl. Ing. Jürgen Lindner)	11
Abbildung 6:	Starkregengefahrenhinweiskarte NRW bei einem seltenen Ereignis	20
Abbildung 7:	Starkregengefahrenhinweiskarte NRW bei einem extremen Ereignis	20

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Kahrweg“

Ortsteil: Geseke
Plangebiet: Teilbereich nordöstlich des Kahrweges

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Bauleitplanung ist der Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Satzungsverfahrens gem. § 12 (2) Baugesetzbuch (BauGB) der Pawelski Kälte-Klimatechnik GmbH, Kahrweg 9, als Vorhabenträger.

Das beantragte Vorhaben ist eine Lagerhalle mit einer Größe von 57,00 m x 36,00 m und 5,00 m Höhe. Es handelt sich um eine Lagerhalle, die rein zur Lagernutzung des südlich des Plangebietes befindlichen Betriebes dienen soll. Von dem ursprünglichen Flächenumfang von 74,00 m x 27,00 m wird vom Vorhabenträger abgesehen.

Die Stadt Geseke macht mit der Entsprechung des Antrags mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen und durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraums der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung / Standortsicherung eines Betriebes).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Die Erweiterung des Betriebes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist sinnvoll, da die Produktionsabläufe somit am selben Standort durchgeführt und die Produkte auch ohne weitere Transportwege vor Ort zwischengelagert werden können.

Da an dem Betriebsstandort weder freie Reserven für bauliche Ergänzungen im erforderlichen Umfang vorhanden sind, noch im Bereich des baulichen Bestandes Nutzungsverdichtungen erfolgen können, ist eine Erweiterung des Betriebsareals erforderlich. Mit der Erweiterung des Betriebsstandortes werden bauliche Ausweitungen im Bereich der Logistik- und Lagerflächen angestrebt.

Das Unternehmen ist seit über 50 Jahren im Bereich der Klima-Kältetechnik tätig. Dabei stehen die Kühlung, Klimatechnik und hochwertige Komplettlösungen im Vordergrund. Die Erweiterung der

bestehenden Betriebsgebäude und der Neubau der Lagerhalle sind zur Förderung der weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung dieses Unternehmens notwendig.

Mit Blick auf die gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft ist die Stadt Geseke bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie dringend notwendige neue Arbeitsplätze geschaffen werden können. Ein Versagen der Entwicklung des vorhandenen Standortes wäre aufgrund der an dem Standort unabdingbar notwendigen betrieblichen Abhängigkeiten gleichbedeutend mit einer Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten und hätte Konsequenzen für das Arbeitsplatzangebot.

In diesem Zusammenhang hält die Stadt Geseke unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Aspekte bzw. der in § 1 (6) BauGB genannten Belange die Erweiterung des Betriebes und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Siedlungszwecke für vertretbar.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich aus den vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteressen. Um darüberhinausgehend sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es des entsprechenden Bauleitplanverfahrens, hier der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Kahrweg“ sowie der parallel erforderlichen 131. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Bauleitplanung werden folgende planerische Inhalte verfolgt:

- planungsrechtliche Entwicklung der gewerblichen Nutzung an dem Standort am Kahrweg,
- Schaffung eines Überganges von gewerblicher Nutzung in Richtung Wohnnutzung unter Berücksichtigung eines von Bebauung freizuhaltenden Bereichs (Grünfläche),
- Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer und ökologischer Aspekte bei der Bauleitplanung.

2 Planungsinstrument: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Schaffung des Bauplanungsrechtes soll in dem betroffenen Plangebiet aufgrund des hier ausschließlich gegebenen Vorhabenbezugs der Planung mittels der Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Im Rahmen eines zugehörigen Durchführungsvertrags können über den Bebauungsplan hinausgehende Vereinbarungen, z. B. hinsichtlich der Umsetzungsdauer des Vorhabens, getroffen werden.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten grundsätzlich dieselben verfahrensrechtlichen und materiellen Regelungen, die auch sonst für Bebauungspläne maßgeblich sind. Spezielle Sonderregelungen sind dadurch bedingt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan seiner Konzeption nach eine objektbezogene Vorhabenplanung und keine Angebotsplanung ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat drei Bestandteile:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP – (objektbezogene Vorhabenplanung),
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- den Durchführungsvertrag.

Die Begründung wird gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Die Begründung ist unterteilt in

Teil A: Inhalte und Auswirkungen der Planung und

Teil B: Angaben nach § 2a BauGB im Umweltbericht mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (gesonderter Teil)

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird ebenfalls vorgenommen und im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Zudem werden in dem Bauleitplanverfahren die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt.

Als Fachgutachten wurden für die Bauleitplanung bereits erstellt:

- Geotechnischer Bericht (Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH, Münster)

Als Fachgutachten wurden für die Bauleitplanung erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Mai 2023)
- Geräuschtechnische Prognose (Ingenieurbüro M. Rahm, Gütersloh, März 2023)

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte „Regelungspaket“ (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen zum einen und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag zum anderen) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des zuständigen Organes der Stadt gemacht werden; keines der drei Elemente ist entbehrlich. Verzichtet man auf das Erfordernis eines eigenen Vorhaben- und Erschließungsplanes, so würde sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht von einem herkömmlichen Angebotsbebauungsplan unterscheiden.

Das durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben ist mit all seinen städtebaulich relevanten Parametern textlich und zeichnerisch so konkret zu beschreiben, dass eine Umsetzung der Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin eindeutig feststellbar ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan inhaltlich übereinstimmt, muss daher das zulässige Gesamtvorhaben textlich und zeichnerisch hinreichend regeln. Durch die textlichen Festsetzungen sind die im Einzelnen zulässigen Nutzungen ihrer Art nach hinreichend zu bestimmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständige und genehmigungsreife Bauanträge für die Errichtung der geplanten Lagerhalle einzureichen.

Sofern der Vorhabenträger seiner Bauverpflichtung nicht nachkommt, ist die Stadt Geseke berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ganz aufzuheben bzw. zu ändern.

3 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lagerhalle Kahrweg“ sowie die parallel erforderliche 131. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen als sogenanntes Vollverfahren nach BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss	Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Geseke	31.05.2022
Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB	Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Geseke	

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 0,95 ha große räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Geseke in der Flur 33 und umfasst die Flurstücke 489, 494, 496, 498 und 558.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 494, 489, und 558.

Im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 558 und 498.

Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 498, 496 und 494.

Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 494.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Flurstücke 494 tlw. und 496 sollen der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Flurstücke 494 tlw., 489, 558 sowie 498 werden aus Gründen des städtebaulichen Zusammenhangs gem. (§ 12 (4) BauGB) in den Geltungsbereich einbezogen. Hier soll die Festsetzung einer Grünfläche erfolgen.

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt Geseke, südlich der Bundesstraße 1. Der Bereich stellt einem Übergang von überwiegender Wohnnutzung im Norden zur gewerblichen Nutzung im Süden dar. Die für die Errichtung der Lagerhalle vorgesehene Fläche liegt am Nordrand der Gewerbegrundstücke beidseitig des Kahrweges. Die räumliche Trennung zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung wird hier durch einen Grünbereich geschaffen, der in West-Ost-Richtung bis zum Hölter Weg im Osten verläuft. Die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes beidseitig des Kahrweges sind als gewerbe- bzw. teilweise als mischgebiets-typisch zu bezeichnen.



Abbildung 1: Luftbild, TIM Online NRW (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), ohne Maßstab

6 Planungsrechtliche Vorgaben und Randbedingungen

6.1 Ziele der Raumordnung – Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) zeichnerisch festgelegt (siehe Abbildung 2).

Zu den vorrangigen Nutzungen und Funktionen innerhalb von ASB gehört nach der LPIG DVO (Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz NRW) auch wohnverträgliches Gewerbe. Dies bedeutet, dass zum einen innerhalb der Bestandgebiete der ASB entsprechende gewerbliche Nutzungen vorhanden sein dürfen; zum anderen bedeutet es aber auch, dass auf bisher unbebauten Freiflächen der ASB gewerbliche Nutzungen neu geplant werden können. Solche gewerblichen Neuausweisungen innerhalb von ASB müssen allerdings wohnverträglich ausgestaltet werden, d. h. benachbarte wohnbauliche oder andere immissionsempfindliche Nutzungen müssen durch planerische Vorkehrungen und Maßnahmen vor Immissionen geschützt werden. Sofern der Immissionsschutz gewährleistet wird, können innerhalb dieser neu ausgewiesenen Gewerbegebiete auch emittierende gewerbliche Betriebe oder Betriebsanlagen untergebracht werden.

Aus Sicht der Regionalplanung ist im LEP NRW eine konsequente und starke Trennung von Wirtschaftsflächen aufgrund ihrer Emissionsintensität und deren Auswirkungen auf benachbarte

Nutzungen angelegt. Danach soll für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ein geeignetes Flächenangebot – i. d. R. im GIB – durch Regional- und Bauleitplanung vorgehalten werden. Nicht störende Gewerbebetriebe sind hierbei eher Bestandteil des ASB.

Unter dem Begriff des „nicht störenden“ Gewerbebetriebes ist hier der „nicht erheblich belästigende Gewerbebetrieb“ i. S. des § 8 BauNVO zu verstehen. Mithin erlaubt sich die Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ nach § 8 BauNVO in einem Bebauungsplan bzw. die Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ innerhalb eines Flächennutzungsplanes innerhalb einer ASB-Darstellung im Regionalplan.

Die Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes für eine Gewerbebebauung ist somit regionalplanerisch gegeben. Die Bauleitplanung gilt mit dem Ziel der Entwicklung von gewerblicher Fläche somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnshausen, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, ohne Maßstab

Zur formalen Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB ist eine landesplanerische Anfrage nach § 34 (1) Landesplanungsgesetz bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnshausen zu der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes (Lagerhalle Kahrweg) gestellt worden. Die Regionalplanungsbehörde teilt mit Schreiben vom 08.03.2022 mit, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

6.2 Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke als Grünfläche dargestellt. Umliegend grenzen sowohl Wohnbauflächen im Norden, Westen und gewerbliche Bauflächen im Süden an. Östlich setzt sich die Darstellung von Grünfläche fort.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, sodass die Planung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ändern (131. Änderung des Flächennutzungsplanes – Lagerhalle Kahrweg).

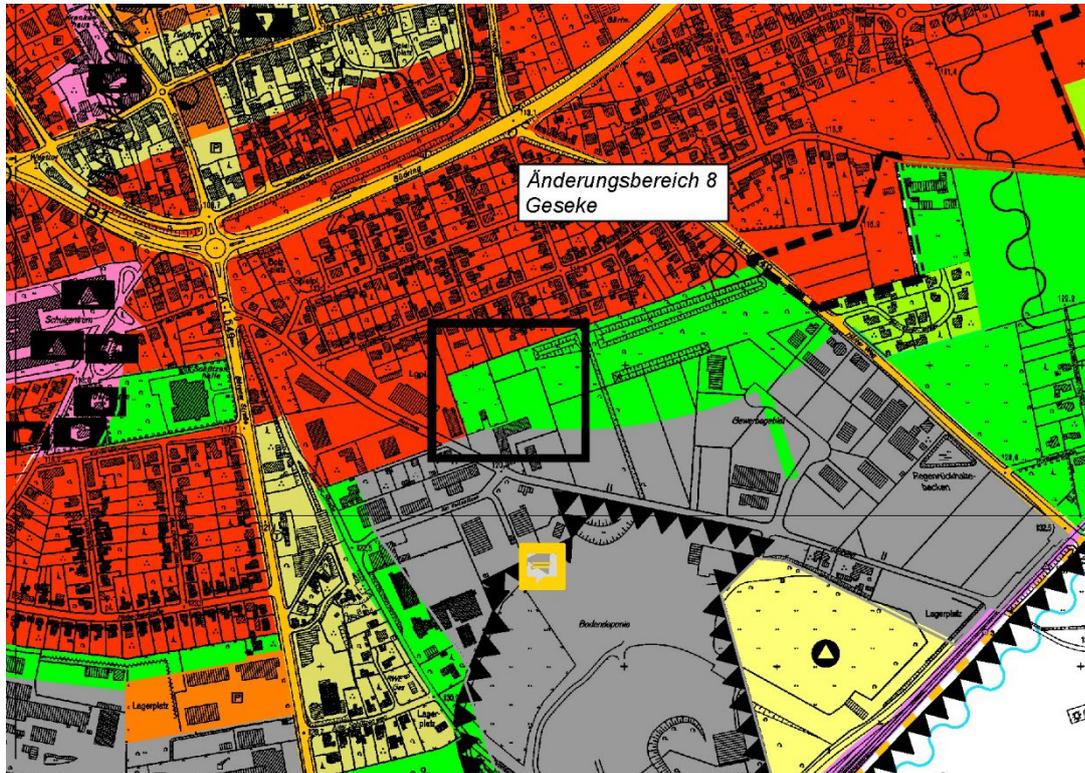


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geseke, ohne Maßstab

6.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes.

6.4 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Der Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) bedarf hier keiner Berücksichtigung, da das Hochwasserrisiko eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, hier nicht relevant ist.

6.5 Bestehendes Planungsrecht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert mit seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan E 28 „Kahrweg / Am Tollentisch“. Dieser regelt als ausschließlicher Text-Bebauungsplan die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Grundsätzlich werden die Regelungen dieses Bebauungsplanes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

nicht außer Kraft gesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt dennoch einen entsprechenden Verweis auf den Bebauungsplan E 28 „Kahrweg / Am Tollentisch“ auf.

Östlich und südlich grenzt unmittelbar der Bebauungsplan GE II „Kahrweg“ an. Dieser setzt für die östlich angrenzende Fläche „Öffentliche Grünfläche“ fest und für die südlich angrenzende Fläche „Gewerbegebiet“ nach § 8 Baunutzungsverordnung BauNVO. Es wird eine abweichende Bauweise, mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15,00 m bei einer maximalen Zwei-Geschossigkeit festgesetzt.

7 Planrechtfertigung

7.1 Bedarf

Der Bedarf für die gewerbliche Baufläche ist durch den an das Gebiet unmittelbar angrenzenden Betrieb begründet.

Der notwendige Flächenbedarf für die geplante gewerbliche Entwicklung des Betriebes ergibt sich konkret aus den betrieblichen Anforderungen, den bekannten und an dem Standort weiter vorgesehenen Betriebsabläufen sowie den relevanten Anforderungen an Lagerhaltung, Warenein- und -ausgangsparametern.

Die zu erweiternden Nutzungen sind zwingend in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu der heutigen Produktion zu entwickeln.

Mit der von dem Unternehmen beabsichtigten Erweiterung ist es dem Betrieb möglich, an dem heutigen Standort dauerhaft zu verbleiben und den Markterfordernissen langfristig gerecht zu werden.

Ein Versagen der Entwicklung des vorhandenen Standortes wäre aufgrund der oben skizzierten unabdingbar notwendigen betrieblichen Abhängigkeiten gleichbedeutend mit einer Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten und hätte Konsequenzen für das Arbeitsplatzangebot. Die Stadt Geseke sieht daher den dringenden Bedarf an der Erweiterung betriebsgebundener Flächen. Erst bei einer sich unmittelbar an das vorhandene Betriebsgelände anschließenden Erweiterung können Produktionsprozesse störungsfrei und vollumfänglich funktional betrieben werden. Eine wirtschaftliche Verzahnung der jeweiligen Betriebsbereiche wäre damit sichergestellt.

Darüber hinaus sind für den Standort relevant:

- die Einbindung in vorhandene Zulieferungsstrukturen und Kooperationen und
- das Vorhandensein qualifizierter Mitarbeiter.

Je weiter der heutige Standort von den Zulieferungen, Kooperationen und dem Wohnstandort der Beschäftigten entkoppelt und entfernt wird, desto höher ist hier der Aufwand, dieses zu kompensieren.

7.2 Planungsalternativen

Es wurden folgende Alternativlösungen diskutiert:

- a) Vollständige *Umsiedlung des Betriebes in ein anderes Gewerbegebiet bzw. Verlagerung von Unternehmensteilen in Gewerbeflächen und Objekte außerhalb des Standortes,*
- b) *Flächenreserven des Unternehmens; Veränderung betriebsinterner Abläufe zur Reduzierung des Flächenbedarfes.*

Zu a) Vollständige Umsiedlung des Betriebes in ein anderes Gewerbegebiet bzw. Verlagerung von Unternehmensteilen in Gewerbeflächen und Objekte außerhalb des Standortes:

Aufgrund der vorhandenen und nicht veränderbaren betrieblichen Voraussetzungen ist die Expansion in Form von zusätzlichen Produktions- und Logistikflächen ausschließlich am Standort sinnvoll. Im Fall der Pawelski Kälte-Klimatechnik GmbH ist dieses aufgrund der gebotenen Nähe zwischen der Warenproduktion und der Lagerung an dem Standort unabdingbar.

Neben diesen organisatorischen Aspekten bedarf es weiterhin einer räumlichen Verknüpfung der am Standort bereits bestehenden Betriebsteile sowie Lagernutzungen mit den beabsichtigten Kapazitätserweiterungen, um die technischen bzw. logistischen Betriebsabläufe sicherzustellen bzw. zu optimieren.

Eine Auslagerung von Teilen der an dem vorhandenen Standort bestehenden Betriebsteile bzw. der in diesem Zusammenhang vorgesehenen Betriebserweiterungen an einen Standort ohne räumliche Verknüpfung zum vorhandenen Betriebsstandort wird auf Grund der Komplexität der Fertigungsabläufe aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht in Erwägung gezogen.

Eine Erweiterung der Fläche der Pawelski Kälte-Klimatechnik GmbH in Form eines zweiten Standortes in Geseke ist nicht sinnvoll, da die schnelle Reaktionsfähigkeit des Unternehmens auf Kundenwünsche / Auftragserteilung nicht oder lediglich zu deutlich höheren Verwaltungs-, Transport- und Managementkosten möglich ist.

Eine Verlagerung des Betriebes an einen anderen Gewerbebestandort ist betriebswirtschaftlich nicht vertretbar, so dass eine Entwicklung des Betriebes an seinem heutigen Standort geboten ist. Die Diskussion einer kompletten Verlagerung des Betriebes aus dem Standort heraus steht in keinem Verhältnis zu der hier in Rede stehenden betrieblich notwendigen Erweiterung.

Die notwendige enge räumliche und funktionale Verknüpfung der Betriebsteile für den gesamten Betrieb ist die Standort- und Betriebsvoraussetzung.

Zu b) Flächenreserven des Unternehmens; Veränderung betriebsinterner Abläufe zur Reduzierung des Flächenbedarfes:

Aufgrund der notwendigen zusätzlichen Flächen ist eine Umstrukturierung innerhalb der vorhandenen Betriebsflächen für die Erweiterung ausgeschlossen. Flächenreserven sind nicht vorhanden. Das Betriebsgelände wird heute intensiv durch Produktions- und Lagerhalle sowie Bürogebäude genutzt.

Der Betrieb der Pawelski Kälte-Klimatechnik GmbH ist vor dem Hintergrund der notwendigen betrieblichen Abläufe und des wirtschaftlichen Ineinandergreifens der verschiedenen Aufgaben von Anlieferung, Produktion, Lager und Warenausgang räumlich zu konzentrieren und zu verbinden.

Alternativen innerhalb des bestehenden Bereiches am Kahrweg scheiden aufgrund der notwendigen betrieblichen Grundfläche für die Erweiterung aus. Eine komplette Neuordnung / Verlagerung von Betriebsteilen im Bestand, um Fläche für die Erweiterung zu generieren, scheidet aus.

7.3 Inanspruchnahme von Grünfläche

Die Inanspruchnahme von Grünfläche zum Zwecke der betrieblichen Erweiterung ist vertretbar. Die Puffer-Funktion der Grünfläche zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Norden und dem zukünftig in deren Richtung rückenden Lagerhalle wird mit einer verbleibenden Breite der Grünfläche von ca. 30,00 m weiterhin gewährleistet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die

Lagerhalle eine Attikahöhe von 5,00 m nicht überschreiten wird und somit eine Verschattung der Wohnbaugrundstücke aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten ist.

Die Möglichkeit der Verbindungsfunktion der Grünfläche mit ihren Wegebeziehungen in Richtung Böhmerweg bleibt – wie in dem Bebauungsplan GE II „Kahrweg“ annonciert - zudem erhalten.

7.4 Rechtfertigung der Planung

Vor dem Hintergrund der oben genannten betrieblichen Standortanforderungen und den daraus resultierenden fehlenden Planungsalternativen kommt eine Standorterweiterung aus Sicht des Betriebes ausschließlich im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem vorhandenen Betriebsstandort in Betracht.

Reserveflächen des Flächennutzungs- bzw. Regionalplanes außerhalb des Standortes können diese Standortvoraussetzungen nicht bieten und kommen daher für Betriebserweiterungen der Pawelski Kälte-Klimatechnik GmbH am Standort in Geseke nicht in Frage.

Außerhalb der für die Erweiterung vorgesehenen Flächen für die betrieblichen Erweiterungen stehen im räumlichen sowie funktionalen Zusammenhang zu dem vorhandenen Betriebsstandort keine anderen Flächen zur Verfügung. Dagegen stehen die für die gewerbliche Entwicklung beabsichtigten Flächen zur Verfügung.

Die Pawelski Kälte-Klimatechnik GmbH erwartet in Zukunft eine weiterhin positive Auftragsentwicklung. Auf mittlere Sicht setzt der Betrieb daher auf einen Ausbau der Betätigungsfelder bzw. Produktionskapazitäten im Bereich des Standortes an dem Kahrweg.

Da an dem Betriebsstandort weder freie Siedlungsreserven für bauliche Ergänzungen im erforderlichen Umfang vorhanden sind, noch im Bereich des baulichen Bestandes Nutzungsverdichtungen erfolgen können, ist eine Erweiterung des Betriebsareals erforderlich.

8 Belange des Städtebaus / Städtebauliches Konzept

Das geplante Vorhaben besteht aus einem Hochbau, wobei die Errichtung eines west-ost-gerichteten Baukörpers vorgesehen ist. Auf dessen Südseite soll der Warenumschlag erfolgen. An den Giebelseiten (Ost- und Westseite) sind Fenster vorgesehen mit einer Fensterlänge von jeweils 4 m. An der Südseite sind insgesamt 3 Tore geplant von jeweils 12 m² Fläche. Die Nordseite soll ohne Öffnungen ausgeführt werden.

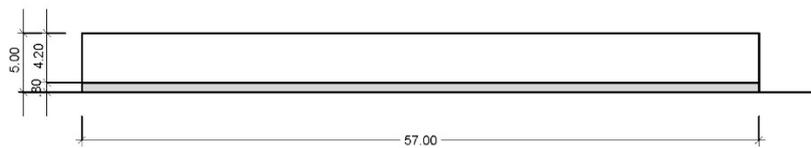
Die gewerbliche Bebauung soll durch die umgebenden Grünflächen einen Abstand zu der im Norden befindlichen Wohnbebauung bzw. zu dem potenziellen Grünzug einhalten.

Stadt Geseke – Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 „Lagerhalle Kahrweg“

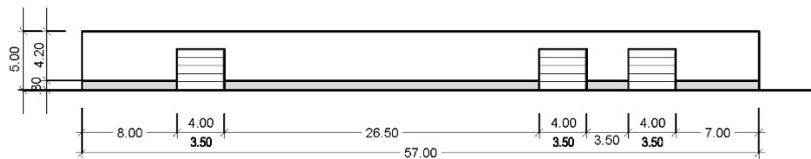


Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan (Plänen + Bauen Dipl. Ing. Jürgen Lindner), ohne Maßstab

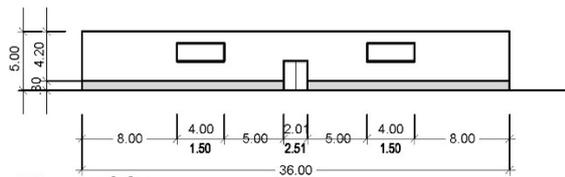
Nordansicht



Südansicht



Ostansicht



Westansicht

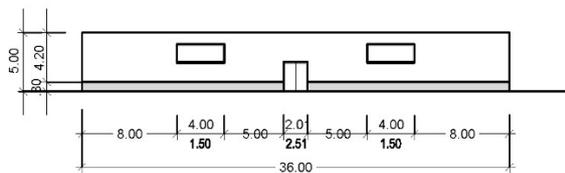


Abbildung 5: Ansichten (Plänen + Bauen Dipl. Ing. Jürgen Lindner), ohne Maßstab

9 Inhalt des Bauleitplanes und Begründung der Festsetzungen sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele und Zwecke der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen und die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Betrieb der Pawelski Kälte-Klimatechnik GmbH, Kahrweg 9, ist bzgl. seiner genehmigten Betriebstätigkeit nicht als Industriegebietstypisch anzusehen. Der Betrieb stellt keine Betriebsform mit Anspruch auf Immissionsschutz-Vorkehrungen dar, das in einem GIB zu verorten wäre. Der Betrieb ist als „nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb“ nach § 8 BauNVO, teils sogar als „nicht störender Gewerbebetrieb“ nach § 4 BauNVO anzusehen bzw. erfüllt den Anspruch an „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ nach § 6 BauNVO. In keinem Fall handelt es sich bei dem Betrieb um einen „Betrieb, der in anderen Baugebieten unzulässig ist“ nach § 9 BauNVO. Weder der vorhandene Betrieb bzw. Betriebsteile davon sind nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) „BImSch-pflichtig“ genehmigt oder bedürfen einer Festsetzung eines Industriegebietes (GI) nach BauNVO.

Die Planung in dem Plangebiet stellt keine Betriebsform dar,

- mit immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen nach 4. BImSchV,
- mit einem immissionsschutzrechtlich erforderlichen Mindestabstand von über Hundertmeter und mehr zu schutzwürdigen Nutzungen (nach Abstandserlass NRW),
- mit Anlagen nach Störfall-Verordnung,
- mit Betrieben und Anlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen insbesondere im Güterverkehr,
- mit Betrieben mit 3-Schichtbetrieb und erheblichem Personalaufkommen oder Betrieben mit notwendiger Nacharbeit und Lieferverkehr vor 6.00 Uhr oder nach 22.00 Uhr,
- mit stark emittierenden Betrieben (z. B. Lärm, Staub, Gerüche).

Es wird festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- *Lagerhäuser gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO*

Unzulässig sind:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,*
- *Einzelhandelsbetriebe* als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO*
- *Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO*
- *Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO*
- *Vergnügensstätten* gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO*

** Hinsichtlich des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügensstätten gelten die Festsetzungen des Text-Bebauungsplanes E 28 „Kahrweg / Am Tollentisch“.*

Das Plangebiet soll ausschließlich der gewerblichen Nutzung i. S. der Lagerung gewerblicher Güter zur Verfügung gestellt werden (Vorhabenbezug). Aus diesem Grund werden jene Nutzungen ausgeschlossen, die keinen Bezug zu diesem Entwicklungsziel haben.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Eine solche Regelungsnotwendigkeit ergibt sich hier aufgrund der ausschließlichen Zulässigkeit von Lagerhäusern nicht.

9.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen sind für die Bauleitplanung nicht strikt bindend. Sie gelten als Orientierungswerte. Ihre Überschreitung kann für zulässig festgesetzt werden. Bis zur Novelle der BauNVO 2021 war für die Überschreitung der Obergrenzen die Existenz und das Ausmaß der Beeinträchtigungen bzw. nachteiligen Auswirkungen festzustellen, um sicherstellen zu können, dass die angeführten Umstände oder gewählten Maßnahmen tatsächlich den erforderlichen Ausgleich bewirken und sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Es mussten städtebauliche Gründe vorliegen, die sich aus einer Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und aus der von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Konzeption ergeben.

Das gilt heute nicht mehr, sehr wohl sind dennoch in der Abwägung die Gründe für die Überschreitung der Orientierungswerte darzulegen.

Es wird festgesetzt:

Abweichend von dem Orientierungswert der Obergrenze des § 17 (1) BauNVO darf die Grundflächenzahl von 0,8 für die gesamte Grundfläche der baulichen Anlagen bis zu 1,0 überschritten werden, wenn Fassaden und Dächer entsprechend der Festsetzung „Für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Fassaden- und Dachbegrünung“ begrünt werden.

Im vorliegenden Einzelfall sprechen die folgenden städtebaulichen Ziele nach der Planungskonzeption dafür, die Obergrenze des Orientierungswertes für die Grundflächenzahl von 0,8 zu überschreiten. Die Überschreitung ist erforderlich, um die zweckbestimmte Nutzung der gewerblichen Nutzung im Allgemeinen und der Lagerhallenerrichtung im Besonderen an diesem Standort innerhalb des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Die den Standort umgebenden Bedingungen (Grünfläche, Wohnnutzung im Norden) bestimmen die zur Verfügung stehende Fläche / Grundstücksgröße und begrenzen somit die Entwicklungsmöglichkeit. Da die Grundstücksgröße nicht erweiterbar ist, muss eine höhere Ausnutzung des Baugrundstückes toleriert werden. Diese Toleranz ist erforderlich, um das Gewerbegebiet im Sinne der beabsichtigten planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung an dem Standort effizient nutzen zu können.

Die Einhaltung des Orientierungswertes der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 kann zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die Festsetzung der Überschreitung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes, um einer ggf. im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beantragenden Ausnahme nach § 31 (1) BauGB bereits zu begegnen. Bei der Ausnahme muss stets das „Regel-Ausnahme-Verhältnis“ gewahrt bleiben. Das heißt, die Ausnahme (hier die Überschreitung der GRZ) muss der Einzelfall bleiben und nicht die Regel. Räumliche Bezugsgröße hierfür ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. das einzelne Baugebiet.

Die Grundsätze des § 1 (5) und (6) BauGB werden berücksichtigt. Hier sind die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen und die Bodenschutz- bzw. Flächenschutzklausel des § 1a BauGB im Speziellen zu nennen. Die Überschreitung ist möglich, wenn diese durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Durch die Planung kommt es nicht zu einer Nachbarschaft „extremer“ Dichte und Versiegelung. Der Standort ist mit seiner Randlage nach Westen zum Landschaftsraum geöffnet. Beeinträchtigungen des Bodens können über den multifunktionalen Ansatz der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ berücksichtigt und ersetzt werden. Dementsprechend sind multifunktionale Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzuwenden, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren. (siehe Kapitel 9.14.1 *Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung*)

Aufgrund der örtlichen Umstände mit der vorhandenen gewerblichen Prägung und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Freiraum erfolgen (Ausgleichs-) Maßnahmen durch die Fassaden- und Dachbegrünung. Dabei wird mit der Regelung einer mindestens 30%-igen Begrünung der Fassaden sowie einer mindestens 50%-igen Begrünung der Dachflächen die hier in Rede stehende maximal 20%-ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche deutlich kompensiert. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass zu den baulichen Anlagen auch Lagerplätze etc. gehören.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen werden zur Umsetzung des Ziels einer gewerblich zu nutzender Fläche, orientiert an die Vorhabenplanung gefasst: mit einer Größe von 57,00 m x 36,00 m.

9.3 Bauweise

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass von der offenen Bauweise abweichend Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Damit wird den gewerbegebietstypischen Gebäudelängen entsprochen, wie sie bei dem hier in Rede stehenden Planungsziel notwendig werden können.

9.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 5,00 m vorgesehen. Damit bleibt die Höhe unterhalb des Rahmens, der durch die südlich angrenzenden Gewerbegrundstücke geprägt wird.

Der obere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird durch den Abschluss der Attika bei Flachdächern, dem Schnittpunkt der Dachflächen (First bei Satteldächern) bzw. dem oberen Punkt des geneigten Dachs bei Pultdächern bestimmt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zu der zulässigen Dachform.

Es wird festgesetzt:

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit einer Höhe von 125,00 m ü. NHN (Normalhöhennull - Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel) bestimmt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

9.5 Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Plangebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Da die in dem Plangebiet zulässige Lagerhalle in unmittelbarem Bezug zu der südlich angrenzenden Gewerbefläche und dem dortigen Gewerbegrundstück steht, ist über dieses Grundstück die Erschließung gesichert.

9.6 Grünfläche

Die im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Flurstücke 494 tlw. und 498 werden als private Grünfläche (Begünstigter: Pawelski Kälte-Klimatechnik GmbH, Kahrweg 9) festgesetzt.

Der Bereich der Flurstücke 489 und 558 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Für diese Grünfläche wird analog zu der Regelung in dem angrenzenden Bebauungsplan GE II „Kahrweg“ festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Anlage eines lückenlosen Grüngürtels mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen. In der festgesetzten Fläche sind Fuß- und Radwege, die der Erschließung der Grünfläche sowie der Anbindung an das Umfeld dienen, allgemein zulässig, ohne dass hierfür eine lagegemäße Festsetzung getroffen wird. Fuß- und Radwege sind ausschließlich mit einer wassergebundenen Decke zulässig.

9.7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für Teile baulicher Anlagen: Sonstige Bepflanzungen

Mit der Begrünung baulicher Anlagen (Bestimmung zur Dach- / Fassadenbegrünung sowie den Stellplatz-Materialien / -Bepflanzung nach (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB: Für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) will die Stadt Geseke folgende Effekte erzielen:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO₂-Bindung,
- Drosselung des Abflusses des Niederschlagswassers

Es sind positive Auswirkungen der begrünten Fassaden auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung) und die Fauna (Lebensraum) zu erwarten. Die Dachbegrünung hat ebenfalls positive Eigenschaften auf das Mikroklima und die Fauna.

Hinzu kommt die Reduzierung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers. Die Festsetzungen dienen zudem der Eingriffsminimierung.

Die Festsetzung der Mindestfläche von 30 % der Fassaden- bzw. 50 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Dieses ist auch bei einem – wie hier vorliegend – vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevant. Die Festsetzung berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile der Fassade / des Daches begrünt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Fassaden-/Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist im Einzelfall zu überprüfen, ob Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Wenn beispielsweise die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen führen würde (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten), der Vorteil für den Naturhaushalt aber lediglich geringfügig ist, kann eine solche Maßnahme nicht verpflichtend vorgeschrieben werden. Daher hier die Forderung nach einer mindestens extensiven Begrünung.

Mit der Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze sowie einer Zuführung von unbelastetem Regenwasser in den natürlichen Kreislauf wird zu einem schonenden Umgang mit den Ressourcen Grundwasser, Boden und Klima beigetragen. Wasserdurchlässige Materialien sorgen dafür, dass Regenwasser dezentral versickert, zu Grundwasserneubildung führt und nicht gesammelt in die Kanalisation eingeleitet werden muss.

Es wird festgesetzt:

Fassadenbegrünung

Außenfassaden sind außerhalb von Fassaden mit Wandöffnungen zu mindestens 30 % der Wandfläche mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Es sind Selbstklimmer und Gerüstkletterpflanzen als bodengebundene Fassadenbegründung (Pflanzfläche mind. 0,5 m²) zulässig. Nicht-bodengebundene Fassadenbegrünung, also in Kübeln oder anderen Systemen wachsende Pflanzen, ist zulässig, wenn der hierfür erforderlichen Einrichtung keine bauordnungsrechtlichen Gründe entgegenstehen. Die Möglichkeit, örtliche (bauordnungsrechtliche) Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu erlassen, bleibt unberührt. Von der Fassadenbegrünung kann abgesehen werden, wenn im räumlichen Zusammenhang mit der Fassade Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bepflanzt werden.

Für die Fassadenbegrünung gilt folgende Vorschlagsliste:

<i>Hydrangea petiolaris</i>	<i>Kletterhortensie</i>
<i>Vitis vinifera subsp. Sylvestris etc.</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Fallopia baldschuanica</i>	<i>Schlingknöterich</i>

Dachbegrünung

Flachdächer bzw. Dächer mit einer Dachneigung < 20° sind außerhalb von Öffnungen, technischen Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu mindestens 50% zu begrünen. Es ist mindestens ein dünnschichtiger Substrataufbau (Dachsubstrathöhe zwischen 5 und maximal 15 cm) herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung). Bei begrünten geneigten Dächern ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Dachneigung von über 15° in der Regel konstruktive Maßnahmen zur Rutsch- und Schubsicherung des Gründachaufbaus erforderlich werden.

Flächenmaterialien

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind befestigte Wege, sofern sie dem Objektschutz sowie zur Erreichbarkeit von Notausgängen dienen, ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

9.8 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Gehölzreihen werden unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung mit einer überlagernden Festsetzung zugunsten des Erhalts dieser Gehölze festgesetzt. Aus artenschutzfachlichen Gründen und zum Erhalt bzw. der Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang den gehölzbrütenden Vogelarten sind die bestehenden Gehölzreihen zu erhalten. Zudem werden innerhalb der Grünfläche zu erhaltende Baumstandorte festgesetzt.

9.9 Entwässerung / Flächen für die Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch noch nicht erschlossen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden.

Der Geotechnische Bericht (Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH, Münster, Februar 2023) kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die im Untergrund anstehenden bindigen Böden nicht für eine Versickerung geeignet sind.

Für das Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen ausgewiesen.

Laut Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die der Kategorie schwach belastetes Niederschlagswasser bzw. Kategorie stark belastetes Niederschlagswasser der Anlage 1 zuzuordnen sind, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Runderlasses. Zum Umgang mit bzw. zur geordneten Beseitigung des Niederschlagswassers sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Dachbegrünung mit mind. 50% der Dachfläche zur Reduzierung des Abflusses des unbelasteten Dach-Niederschlagswassers und
- Ableitung von belastetem Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation im Zusammenhang mit dem Gewerbegrundstück südlich des Plangebietes

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen einschließlich der Anlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Ermöglichung einer Brauchwassernutzung fehlt es mangels eines bodenrechtlichen Bezugs an einer Rechtsgrundlage in § 9 (1) BauGB.

Es wird deshalb als Hinweis aufgenommen:

Nutzung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke vor Ort in Form von Zisternen zu sammeln und z.B. für Bewässerung / Löschwasservorsorge zu nutzen. Für den Speicherinhalt der Zisterne ist das im Bauantrag durch ein Entwässerungskonzept ermittelte Volumen der abflusswirksamen Fläche vorzusehen.

9.10 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet kann über die vorhandene Versorgungsleitung im Zusammenhang mit dem Gewerbestandteil südlich des Plangebietes an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 96m³/h über eine Dauer von 2 Stunden sicherzustellen.

Die Bedingungen der örtlichen Löschwasserversorgung sind **im weiteren Planverfahren** zu ermitteln.

9.11 Elektrizitäts- / Wärmeversorgung

Mit Blick auf das Gebot der Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch i.S. der Dekarbonisierung der Energie- und Wärmeversorgung werden Festsetzungen getroffen.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetz (GEG)¹ bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Infolge des „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

Es wird festgesetzt:

Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen. Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen sind nicht zu berücksichtigen. Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 14 (3) BauNVO geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden. Die Verpflichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

¹ Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Die Festsetzung der Mindestfläche von 50 % der Dachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Dieses ist auch bei einem – wie hier vorliegend – vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevant. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile des Daches genutzt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Dachfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung z. B. einer mindestens für eine Solareinstrahlung nutzbaren Dachfläche führt nicht zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten) und ist daher vertretbar.

Eine Nutzungsverpflichtung lässt sich auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 23 b BauGB neben der Errichtungsverpflichtung nicht begründen. Festsetzungen, die eine Nutzung zu ihrem Vollzug zwingend voraussetzen, bspw. ertragsbezogene Festsetzungen, sind damit unzulässig.

9.12 Starkregen- / Überschwemmungsvorsorge

Die Starkregenkarte für NRW des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie (Geobasis-DE/BKG 2020) weist für das Plangebiet keine wesentliche mögliche Überflutung aus.

Die Situation wird sich auch nicht durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes ändern. Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

Starkregen

Räume unterhalb der Erdgeschossfußböden sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und -schächte, Zugänge sowie Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert der „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2018).

Für Grundstücke mit einer befestigten Fläche von 800 m² und mehr ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.

Stadt Geseke – Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 „Lagerhalle Kahrweg“

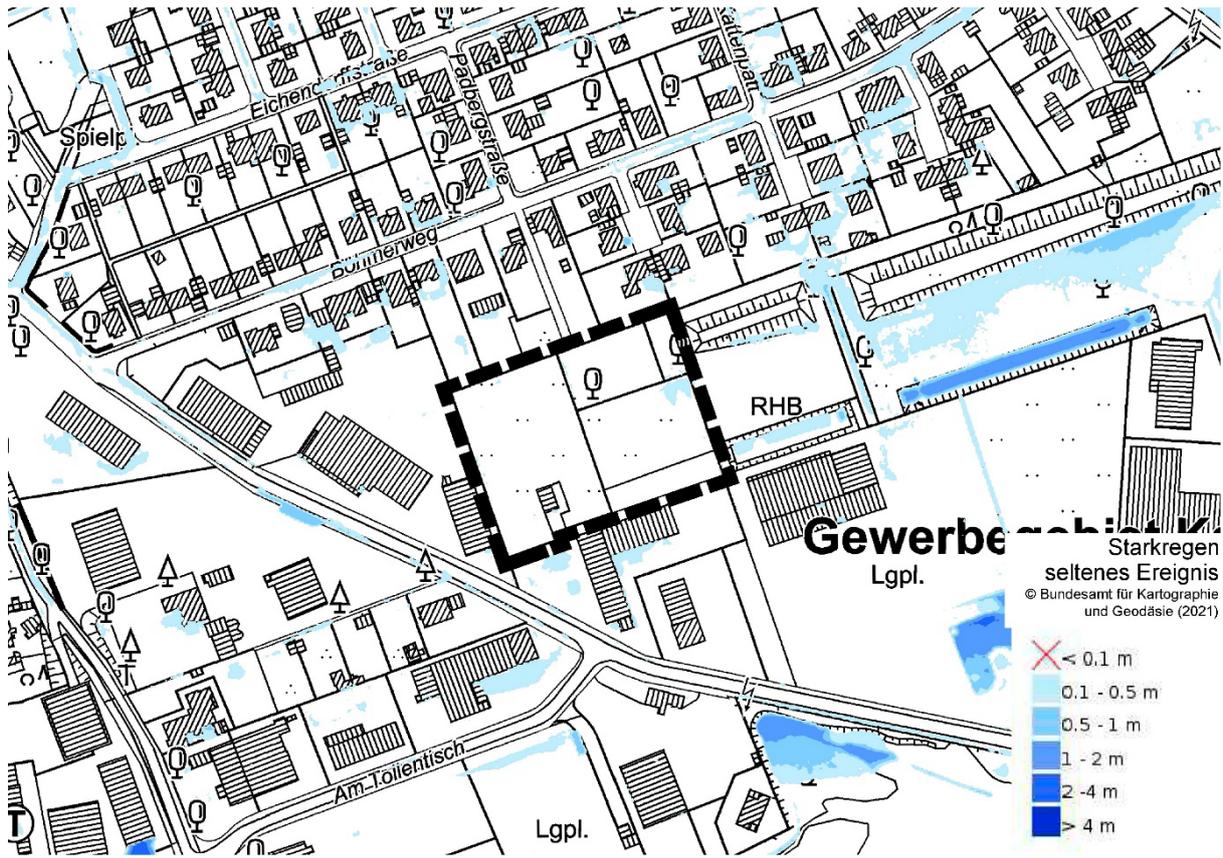


Abbildung 6: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW bei einem seltenen Ereignis, ohne Maßstab

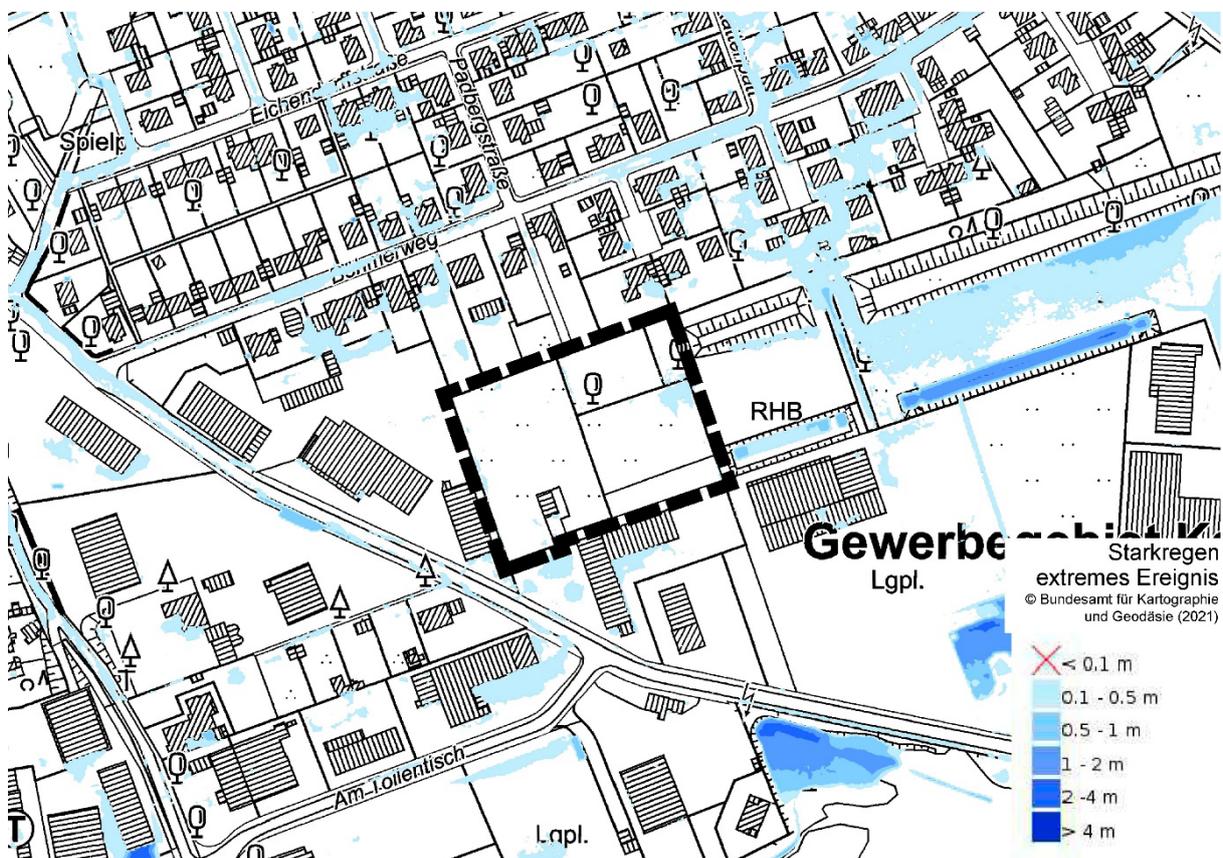


Abbildung 7: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW bei einem extremen Ereignis, ohne Maßstab

9.13 Umweltbelange

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Büro Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Mai 2023) einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung.

Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Nr. 7 werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter mit folgendem Ergebnis geprüft:

Schutzgut	Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch – Erholung	keine
Mensch – Immissionen	keine
Tiere	keine
Pflanzen	keine
biologische Vielfalt	keine
Fläche	gering
Boden	gering

Wasser - Grundwasser	keine bis gering
Wasser - Oberflächenwasser	keine
Klima und Luft	gering
Landschaft	keine
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine
Wechselwirkungen	keine

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden und die geringen Beeinträchtigungen kompensiert bzw. ausgeglichen werden können.

9.13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Die Bilanzierung des Eingriffs bzw. der Kompensation und des Ausgleichs erfolgt im Rahmen des o.g. Umweltberichts.

Auch nach der Umsetzung der planinternen Grünfestsetzungen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis der „Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ein erforderlicher externer Kompensationsbedarf von 14.442 Biotopwertpunkten ermittelt wurde.

Zum derzeitigen Planungsstand werden noch keine Maßnahmen zur Kompensation des Biotopwerts benannt. Der Nachweis der Kompensation (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) folgt **im weiteren Verfahren**.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen die in noch zu bestimmenden externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie alle für das Anwachsen erforderlichen Maßnahmen einschließlich Ersatzpflanzung im Falle von Abgängen auf die Dauer von mindestens 3 Jahren auf seine Kosten durchzuführen. Die zeitliche Länge der Entwicklungs- und Fertigstellungspflege richtet sich nach den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

9.13.2 Wasser- / Bodenschutz / Altlast / Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Heilquellenschutz- oder Trinkwasserschutzzonen. Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Zum erforderlichen Versiegelungsgrad siehe Kapitel 9.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet „Gley-Parabraunerde“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Die Schutzwürdigkeit wurde als fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit bewertet.

Zu möglichen Alternativen siehe Kapitel 7.2 Planungsalternativen

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenverdachtskataster des Kreises Soest aufgeführt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch in dem Durchführungsvertrag, das Grundstück auf etwaige Bodenverunreinigungen untersuchen zu lassen, soweit sich bei der Baumaßnahme ein Verdacht auf Altlasten ergibt. In diesem Fall ist die Baumaßnahme umgehend zu unterbrechen.

Sofern sich bei der Bodenanalyse ergibt, dass im Boden Kontaminationen vorhanden sind, die eine Gefahr für die geplante bzw. spätere Folgenutzung darstellen, werden diese durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten saniert. Art und Umfang der Sanierung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger auf seine Kosten zur Erstellung eines projektbezogenen Bodengutachtens mit orientierender Hinweisgebung hinsichtlich der Bebauung mit einer Lagerhalle.

Kampfmittelfunde sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

9.13.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn. Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Mai 2023) dargestellt.

Es fand eine Vorprüfung (Stufe I) statt, bei der alle im Rahmen der Datenrecherche für das Plangebiet ermittelten Arten hinsichtlich einer vorhabenbedingten Betroffenheit überschlägig beurteilt wurden. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die folgenden Arten als potenzielle Konfliktarten ermittelt:

- Fledermäuse: Großes Mausohr, Teichfledermaus, Zwergfledermaus
- Vögel: Bluthänfling, Girlitz, Kuckuck, Nachtigall, Rauchschwalbe

Im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) wurde die etwaige Betroffenheit tiefer gehend beurteilt. Es wurden Maßnahmen benannt, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG für alle Konfliktarten abwenden.

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung bau-, anlage- oder betriebsbedingter Beeinträchtigungen anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Konflikte für die ermittelten Konfliktarten können durch die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden. Unter deren Berücksichtigung lösen die

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lagerhalle Kahrweg“ und die 131. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geseke keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus. Der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

Zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sind folgende artenschutzrechtliche Auflagen zwingend zu berücksichtigen:

- Festsetzen zu erhaltender Gehölze zum Erhalt und zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang der gehölzbrütenden Vogelarten Bluthänfling, Girlitz und Nachtigall

Die bestehenden Gehölzreihen werden unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung mit einer überlagernden Festsetzung zugunsten des Erhalts berücksichtigt.

- Sicherung der Maßnahmen zur Schaffung von Nisthilfen - Rauchschnalben

Aufgrund des Verlusts eines Brutplatzes der Rauchschnalbe ist vor Beginn der Abbrucharbeiten ein Ausgleich im Umfang von zwei geeigneten Nistkästen zu schaffen (offene Halbschalen von etwa 16 cm; alternativ zum Nistkasten ist ein Brett von ca. 12 x 12 cm als Nistsims geeignet). Um eine erhaltende Wirkung auf die Lokalpopulation zu gewährleisten sind die Nistkästen nach Möglichkeit im näheren Umfeld des Eingriffsorts, mindestens jedoch innerhalb des Stadtgebiets anzubringen. Die Kunstnester sind mind. alle zwei Jahre außerhalb der Brutzeit zu reinigen. Die Maßnahme ist innerhalb von bis zu zwei Jahren wirksam, sofern ein Standort ausgewählt wird, der auf eine vorherige Nutzung der Rauchschnalbe hindeutet.

Es werden als Hinweise aufgenommen:

Zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sind folgende artenschutzrechtliche Auflagen zwingend zu berücksichtigen:

Schaffung von Nisthilfen - Rauchschnalbe

Aufgrund des Verlusts eines Brutplatzes der Rauchschnalbe ist vor Beginn der Abbrucharbeiten ein Ausgleich im Umfang von zwei geeigneten Nistkästen zu schaffen (offene Halbschalen von etwa 16 cm; alternativ zum Nistkasten ist ein Brett von ca. 12 x 12 cm als Nistsims geeignet). Um eine erhaltende Wirkung auf die Lokalpopulation zu gewährleisten sind die Nistkästen nach Möglichkeit im näheren Umfeld des Eingriffsorts, mindestens jedoch innerhalb des Stadtgebiets anzubringen.

Die Kunstnester sind mind. alle zwei Jahre außerhalb der Brutzeit zu reinigen. Die Maßnahme ist innerhalb von bis zu zwei Jahren wirksam, sofern ein Standort ausgewählt wird, der auf eine vorherige Nutzung der Rauchschnalbe hindeutet.

Darüber hinaus sind folgende Anforderungen zu beachten:

- *Ausreichender Abstand zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen*
- *Günstige Nahrungshabitate im Umfeld von ca. 300 m vorhanden*
- *Gewährleistung der Zugänglichkeit zu den Räumen während der Fortpflanzungszeit (mind. Ende Mai bis Ende September) durch eine Öffnung von mind. 20 cm Durchmesser sowie freie Anflugmöglichkeit der Nisthilfen*
- *Katzen-, marder- und rattensichere Stellen mit möglichst wenig Zugluft*
- *Abstand der Oberkante des Nistkastens zur Decke etwa 5 - 10 cm*

- Sicherung der Maßnahmen zur Schaffung Ersatzquartieren für Fledermäuse

Zur Kompensation des Verlusts potenzieller Fledermausquartiere ist ein Ersatz durch zwei Fledermausflachkästen (z. B. Fassadenflachkästen der Firma Hasselfeldt oder anderer Hersteller) zu leisten. Diese sind im räumlichen Zusammenhang an Gebäuden ab etwa 3 m Höhe, mit freiem Anflug abseits von Lichtquellen und außerhalb von Gefahrenquellen anzubringen. Aufgrund der

Einschätzung einer lediglich geringen Eignung des abzubrechenden Gebäudes als Quartier für Einzeltiere ist anzunehmen, dass der Quartierverlust übergangsweise ausreichend von dem unmittelbaren Umfeld abgefangen werden kann und die Ersatzmaßnahme nicht zwingend als vorzuziehende Maßnahme vor Gebäudeabbruch umzusetzen ist.

Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Zur Kompensation des Verlusts potenzieller Fledermausquartiere ist ein Ersatz durch zwei Fledermausflachkästen (z. B. Fassadenflachkästen der Firma Hasselfeldt oder anderer Hersteller) zu leisten. Diese sind im räumlichen Zusammenhang an Gebäuden ab etwa 3 m Höhe, mit freiem Anflug abseits von Lichtquellen und außerhalb von Gefahrenquellen anzubringen. Aufgrund der Einschätzung einer lediglich geringen Eignung des abzubrechenden Gebäudes als Quartier für Einzeltiere ist anzunehmen, dass der Quartierverlust übergangsweise ausreichend von dem unmittelbaren Umfeld abgefangen werden kann und die Ersatzmaßnahme nicht zwingend als vorzuziehende Maßnahme vor Gebäudeabbruch umzusetzen ist.

Hinweis: Es eignet sich bspw. die Nordfassade der im Rahmen dieses Plangegegenstands vorgesehenen, neu zu errichtenden Lagerhalle als Montageort der Flachkästen. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können zudem fassadenintegrierte Fledermausquartiere / Fledermauseinbausteine eingeplant werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu Umsetzung der zum Vollzug des Bebauungsplans erforderlichen artenschutzrechtliche Auflagen.

Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehende und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen umfassen die folgenden Maßnahmen.

Es werden als Hinweise aufgenommen:

Artenschutzmaßnahmen zur Berücksichtigung auf der Ebene der Bauleitplanung nachfolgender Genehmigungsverfahren

Abbruchzeitbeschränkung und abbruchbegleitende Besatzkontrolle

Durchführung der Abbrucharbeiten innerhalb der Winterruhe der Fledermäuse (im Zeitraum vom 15. November bis 15. März im Anschluss an mehrere frostigen Nächte). Bei Terminierung der Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraums wird eine abbruchbegleitende Besatzkontrolle durch eine fachkundige Person erforderlich.

Bauzeitliche Regelung Baufeldräumung und Besatzkontrolle

Durchführung von Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln (im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar). Die Ersatzquartiere können u. U. nach dem Gebäudeabbruch an der neu zu errichtenden Lagerhalle angebracht werden. Bei Terminierung der Abbruch- oder Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums ist eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Zudem wird eine begleitende Kontrolle auf den Besatz durch Brutvögel durch eine fachkundige Person erforderlich.

Darüber hinaus empfehlen sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgende, dem Vollzug des Bauleitplans und nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei Nichtberücksichtigung jedoch nicht entgegenstehende artenschutzrechtliche Maßnahmen, die als Hinweise aufgenommen werden:

Empfehlungen zu Artenschutzmaßnahmen, die dem Vollzug des Bauleitplans und nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei Nichtberücksichtigung nicht entgegenstehen

Vermeidung von dauerhafter nächtlicher Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten. Ausrichtung von Lichtquellen auf die zu beleuchtenden Flächen unter Verwendung von Leuchtmitteln mit angepasster Lichttemperatur.

Große Glasflächen sollen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

9.13.4 Immissionsschutz

Mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet

Gewerbenutzungen sind gegenüber äußeren Einwirkungen wie Gerüche, Stäube und Lärm weniger empfindlich als Wohngebiete. Allerdings besteht für sie auch ein Mindestschutz.

Schalleinwirkungen sind nur von der bestehenden gewerblichen Nutzung südlich des Plangebietes zu erwarten. In dem Plangebiet ist Wohnnutzung unzulässig. Nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Gewerbliche Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Etwaige Konflikte, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen wären, sind aufgrund der örtlichen Situation nicht erkennbar.

Die Ortschaft Geseke besitzt in dem in Rede stehenden Teilbereich um das Plangebiet nur eine geringe landwirtschaftliche Prägung. Es muss dennoch mit Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch Viehhaltung und Düngeeintrag auf den landwirtschaftlichen Betriebsflächen und Hofstellen sowie mit sonstigen landwirtschaftlichen Immissionserscheinungen gerechnet werden. Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sieht für Gewerbegebiete einen Geruchsimmissionsrichtwert von 0,15 vor, also 15 % der Jahresstunden sind als Beurteilungsmaßstab hier für das Gewerbegebiet mit dem dort zulässigen Betrieb heranzuziehen. Ab diesem Wert kann es für das Gebiet zu einer Beeinträchtigung kommen, die Einzelfall bezogen zu prüfen und zu bewerten ist. Es ist nicht zu erkennen, dass durch landwirtschaftliche Gerüche dieser Wert in dem Plangebiet erreicht wird und somit eine Konfliktlösung erforderlich ist.

Mögliche Auswirkungen des Plangebiets

Durch eine erweiterte Gewerbenutzung sind Lärmeinwirkungen an bestehenden Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes/Änderungsgebietes nicht auszuschließen. Diese genießen aufgrund ihrer Lage im Innenbereich einen wohngebietstypischen Schutzanspruch.

Die Situierung der Lagerhalle in dem Plangebiet sowie der Ausschluss von Fassadenöffnungen auf der Nordseite lassen zunächst keine Lärmeinwirkung in Richtung der Immissionsorte erwarten.

Ein Lärmgutachten wurde erstellt (Geräuschtechnische Prognose, Ingenieurbüro M. Rahm, Gütersloh, März 2023) und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass nach der Errichtung einer neuen Halle, die als Lagerhalle genutzt werden soll, die geltenden bzw. hier angesetzten Richtwerte gemäß der TA-Lärm bzw. die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 eingehalten werden. Die einzuhaltenden Richtwerte werden an den Immissionspunkten um deutlich mehr als 15 dB(A) unterschritten.

Emissionsrelevante Spitzenwerte können im Rahmen des Betriebes der Lagerhalle nicht auftreten; Spitzenwerte sind auf dem Freigelände möglich, wenn Anlagenteile, die mittels Stapler bewegt werden, mit anderen Geräten kollidieren. Die jeweils geltende Spitzenwertbegrenzung am Tag wird dabei deutlich unterschritten.

Die anteiligen Beurteilungspegel der Geräuschquellen aus dem Plangebiet sowie die Beurteilungspegel des Gesamtbetriebes der Fa. Pawelski befinden sich mehr als 10 dB(A) unterhalb des jeweils einzuhaltenden Richtwertes. Eine weitere Betrachtung einer geräuschtechnischen Vorbelastung in der Nachbarbebauung ist somit nicht notwendig.

Durch den geänderten Betrieb der Anlage der Fa. Pawelski ist mit keinem höheren Anlagenzielverkehr zu rechnen. Durch die Erstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sich die verkehrliche Situation nicht wesentlich verändern. Eine emissionsrelevante Zunahme des Verkehrs auf der öffentlichen Straße wird nicht erwartet.

Insgesamt ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der in dem Bericht genannten Eingangsparemeter weitergehende Lärminderungsmaßnahmen nicht notwendig sind.

Im Plangebiet ergeben sich keine Festsetzungen zum Immissionsschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Die nachfolgenden Nebenbestimmungen können Bestandteil der Genehmigung werden.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Auflagen zum Immissionsschutz

Folgende lärmtechnische Anforderung können Bestandteil der Genehmigung und in den Bauschein aufgenommen werden:

Das Hallendach und die Außenwände müssen ein Bauschalldämmmaß von $R'w = 35$ dB aufweisen.

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen dürfen im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb des Betriebes nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nr. 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der aktuell gültigen Fassung beitragen.

Die Betriebszeit der Halle ist von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Ein Nachtbetrieb sowie ein Betrieb an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.

Geruchsemissionen gehen von dem zu erwartenden anzusiedelnden Betrieb mit der Kälte-Klimatechnik nicht aus.

9.13.5 Klimaschutz / Lufthygiene

Bei dem Plangebiet handelt es sich (nach VDI-Richtlinie 3787 Blatt 1 Umweltmeteorologie - Klima- und Lufthygienekarten für Städte und Regionen. In: VDI/DIN Handbuch Reinhaltung der Luft, Band 1b Umweltmeteorologie. September 2015) um ein sog. „Freiland-Klimatop“ (windoffen, ungestört, stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, starke Frisch-/Kaltluftproduktion). Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist ein Wandel zu einem sog. „Gewerbe-/Industrie-Klimatop“ gegeben. Dieses ist durch eine mit der Flächenversiegelung verbundenen Aufheizung geprägt. Das Windfeld kann verändert und der Luftaustausch reduziert werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

In dem Plangebiet sind bzgl. des Klimaschutzes / der Klimafolgenanpassung folgende Maßnahmen in den Festsetzungen / den Bestimmungen des Bauleitplanes berücksichtigt:

- Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Flächen-Materialien (siehe Kapitel 9.7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. für Teile baulicher Anlagen: Sonstige Bepflanzungen)
- Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien (siehe Kapitel 9.10 Elektrizitäts- / Wärmeversorgung)

Es werden Maßnahmen für klimaangepasstes Planen und Bauen berücksichtigt, die hier aufgrund der örtlichen Situation und der zugrunde liegenden Planung sinnvoll umgesetzt werden können und einen Ausgleich zwischen verschiedenen Interessen darstellen.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzungen ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahmen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die Realisierung einer z.B. mindestens extensiven Dachbegrünung

führt nicht zu erheblichen baulichen Mehraufwendungen (höhere statische Anforderungen durch erhöhte Dachlasten) und ist daher vertretbar.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergieGesetz (GEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Bezüglich der Fassadenfarbe und ihrer Helligkeit muss berücksichtigt werden, dass sowohl zu dunkle als auch zu helle Farbe aus klimatischer Sicht Nachteile haben. Eine dunkle Fassade weist eine niedrige Albedo (Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung)) und damit einen geringeren Reflexionsgrad bzw. hohen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf. Dadurch würde sich die Gebäudehülle stärker aufheizen und die Energie als Wärmestrahlung sowohl in den Innenraum als auch an den Außenbereich abgeben. In der unmittelbaren Umgebung kommt es dadurch zur Erhöhung der Lufttemperatur.

Die erwärmte Luft wird anschließend mit dem Wind als Warmluftblase in die Umgebung transportiert, wobei sie sich allerdings nach wenigen Dezimetern wieder auf das Temperaturniveau des Umfeldes abkühlt.

Eine helle Fassade hingegen weist eine hohe Albedo und damit einen hohen Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad für die kurzwellige Sonnenstrahlung auf. Auf diese Weise wird zwar das Gebäude vor Aufheizung geschützt, allerdings führt die in die Umgebung reflektierte Sonnenstrahlung zur Erhöhung der Wärmebelastung im Außenbereich.

Gerade in Anbetracht der Flächengrößen der Süd- und Westfassaden wäre dieser Effekt deutlich ausgeprägt. Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne (orange, türkis, grün, etc.).

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Fassadenfarbe

Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden (Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad der Sonneneinstrahlung) zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne (orange, türkis, grün, etc.).

Mit der Festsetzung der Fassaden- und Dachbegrünung in Kombination mit der Fassadenfarbe und dem Fassadenmaterial kann somit ein Beitrag zur Verminderung der Wärmebelastung an dem Standort geleistet werden.

9.14 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalsbereiche gem. §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Es wird folgender allgemeiner Hinweis aufgenommen:

Bodendenkmalschutz

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen / Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die

Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16(4) DSchG NRW).

10 Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

– folgt –

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

– folgt –

Öffentliche Auslegung

– folgt –

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

– folgt –

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de