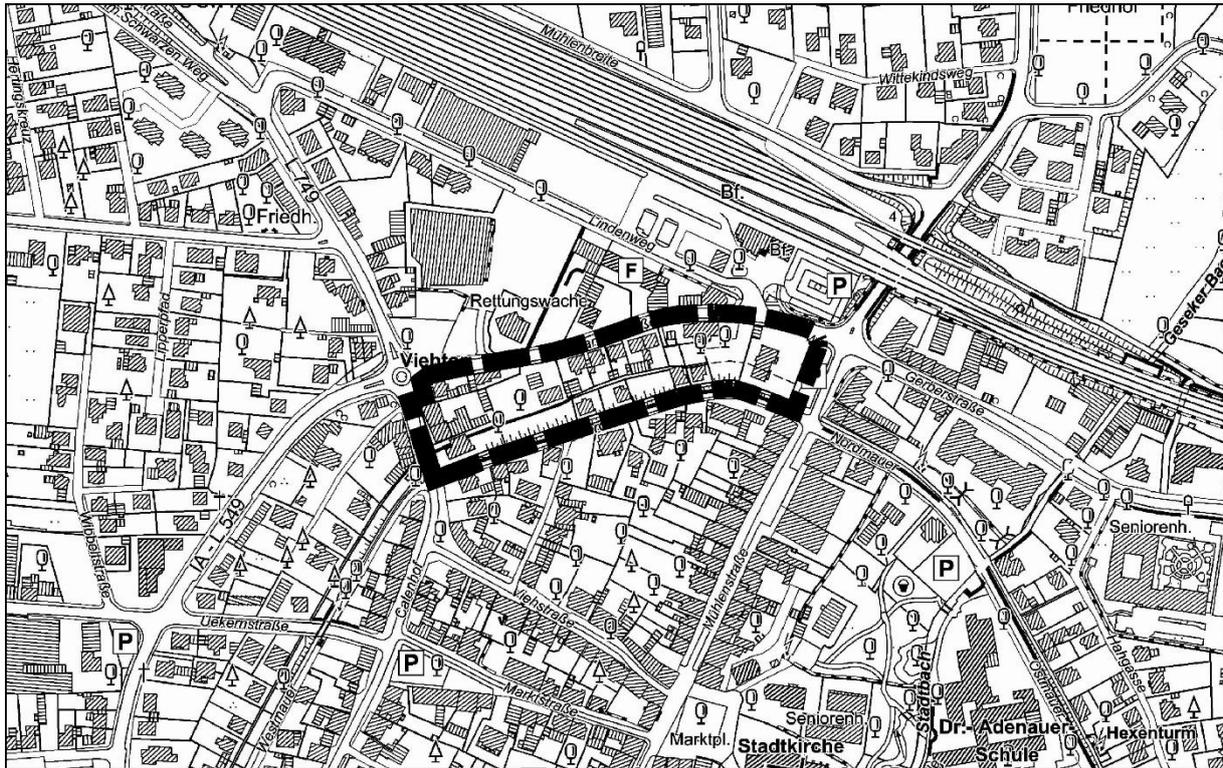


STADT GESEKE



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1/4 „Nördlich Nordmauer“

Stadtteil: Geese
Plangebiet: Nördlich Nordmauer, südlich Markusstraße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

08.01.2024

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	Verfahren und Planinstrument	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Landschaftsplan	5
6	Belange des Städtebaus / Ausblick auf Festsetzungsinhalte	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
7.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
7.5	Örtliche Bauvorschriften	7
8	Belange der Ver- und Entsorgung	8
9	Belange der Umwelt	9
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	9
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
9.3	Artenschutz.....	11
10	Auswirkungen der Planung	12
10.1	Immissionsschutz.....	12
10.2	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	12
10.3	Belange des Klimaschutzes	13
10.4	Belange des Bodenschutzes.....	13
10.5	Belange des Denkmalschutzes	13
10.6	Altlasten und Kampfmittel.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Abgrenzung des Plangebietes auf ALKIS (Kartengrundlage: www.tim-online.de)	3
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – ohne Maßstab	4
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geseke – ohne Maßstab	5

Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 1/4 „Nördlich Nordmauer“

Ortsteil: Geseke
Plangebiet: Nördlich Nordmauer, südlich Markusstraße

Verfahrensstand: **Entwurf**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1/4 „Nördlich Nordmauer“ umfasst einen zentral in der Kernstadt gelegenen Bereich zwischen der nördlich verlaufenden Markusstraße und der südlich verlaufenden Nordmauer, der bereits weitgehend mit Wohngebäuden bebaut ist und noch ergänzende Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenziale aufweist. Eine durch Bauleitplanung begründete bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage hierfür gibt es nicht, sodass Bauvorhaben nach den Maßstäben des § 34 BauGB beurteilt werden. Dieser regelt für im Zusammenhang bebaute und nicht geplante Ortsteile, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Kürzlich wurden zwei Wohngebäude auf Grundlage des § 34 BauGB errichtet, die ein Planerfordernis gem. § 1 (3) BauGB belegen: Das dreigeschossige Pultdachgebäude (Markusstraße 8b) gliedert sich gestalterisch nicht in das deutlich von Sattel- und Walmdächern geprägte Erscheinungsbild des Quartieres ein, das Wohnhaus Markusstraße 8c wurde ohne Abstand unmittelbar an der Wallanlage errichtet. Besonders im Hinblick auf die Topografie, die deutlich unterschiedliche Höhenlagen zwischen der Oberkante des historischen Walles und der Geländeoberfläche im Plangebiet aufweist, ist hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand zur Wallanlage) und der Höhe baulicher Anlagen eine intensive Auseinandersetzung und Steuerung sinnvoll. Zudem soll ein Mindestmaß an örtlichen Bauvorschriften eine ansprechende Gestaltung der weiteren Entwicklung des Planbereiches sichern und damit die Entwicklung gestalterischer Fremdkörper vermeiden.

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. F 1/4 „Nördlich Nordmauer“ verfolgt die Stadt Geseke das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch Bauleitplanung zu steuern. Hiermit wird dem stellenweise noch vorhandenen Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenzial ein städtebaulicher und gestalterischer Rahmen gesetzt.

Die Bauleitplanung entspricht damit den in § 1 (6) Nr. 4 und Nr. 5 BauGB genannten und insbesondere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Zielen

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile [...] und
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung steht zudem im Einklang mit den Vorgaben des § 1a (2) BauGB (Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden) und entspricht dem in § 1 (5) BauGB formulierten Anspruch, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

2 Verfahren und Planinstrument

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Größe des Geltungsbereiches insgesamt: rd. 1,32 ha).
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Siehe hierzu Kapitel 9.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht angestrebt, den planungsrechtlichen Beurteilungsmaßstab von Grund auf in einem qualifizierten Bebauungsplan neu zu regeln, sondern sich auf die identifizierten Planerfordernisse zu beschränken. Zudem werden lediglich begleitende Festsetzungen vor dem Hintergrund einer zeitgemäßen Bauleitplanung vorgenommen.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird mithin als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Der einfache Bebauungsplan wird im Zusammenspiel mit der Beurteilung im Sinne des „Sich-Einfügens“ in die Eigenart der näheren Umgebung künftig die Genehmigungsgrundlage für Bauvorhaben darstellen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 35 der Gemarkung Geseke. Er umfasst die Flurstücke 4, 5, 9, 20, 21, 23, 24, 28, 142-144, 150, 152, 155, 156, 160, 247, 248, 250,

264, 284, 290, 291, 297, 298, 301-306, 308, 313, 316 und 320. Der Geltungsbereich wird gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 267 (Markusstraße);
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 260;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 274 (Nordmauer);
- Im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 294 und 238 (Calenhof).

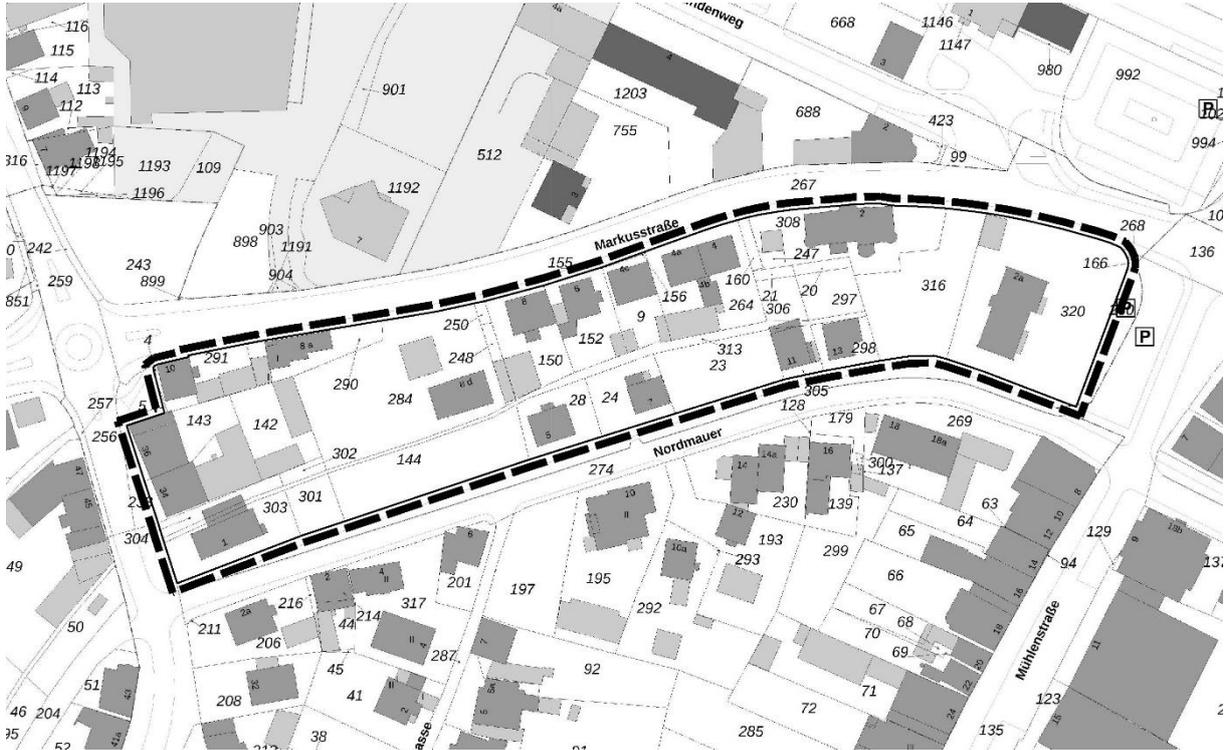


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes auf ALKIS (Kartengrundlage: www.tim-online.de)

4 Situationsbeschreibung

Der rd. 1,32 ha große Planbereich befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt und wird im Süden von der Nordmauer, dem nördlichen Teil der historischen Wallanlage eingefasst. Im Norden verläuft die Markusstraße, im Osten die Mühlenstraße und im Westen die Straße Calenhof.

Weite Teile des Plangebietes sind als faktisches Wohngebiet entwickelt. Entlang der Straße Calenhof und der Markusstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung vorzufinden, im Osten schließt das Plangebiet mit dem dort errichteten viergeschossigen Gebäude und dem vorgelagerten Parkplatz in Richtung der Mühlenstraße ab. Die bauliche Struktur weist überwiegend zwei- bis dreigeschossige Gebäude auf, bei denen gestalterisch Sattel- und Walmdächer dominieren. Mit einer Arztpraxis und einem Notar sind wohngebietstypische Begleitnutzungen in untergeordnetem Umfang vorhanden.

Eine topografische Besonderheit besteht in der Höhenlage des auf dem historischen Wall verlaufenden Fußweges, der im Vergleich zur im Plangebiet gelegenen Geländeoberfläche deutlich erhöht liegt. Eine weitere Besonderheit ist ein das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchlaufender historischer Wallgraben, der verrohrt und teilweise bereits überbaut wurde.

Das Umfeld des Plangebietes ist der stadträumlichen Lage entsprechend relativ heterogen geprägt. Nördlich der Markusstraße befindet sich eine gemischte Nutzungsstruktur in Form von Wohnbebauung, der Rettungswache Geseke und einem Lebensmittelvollsortimenter. Das übrige Umfeld ist überwiegend wohngenutzt.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1/4 ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) als Allgemeiner Siedlungsbereich zeichnerisch dargestellt (siehe Abbildung 2).

Mit der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

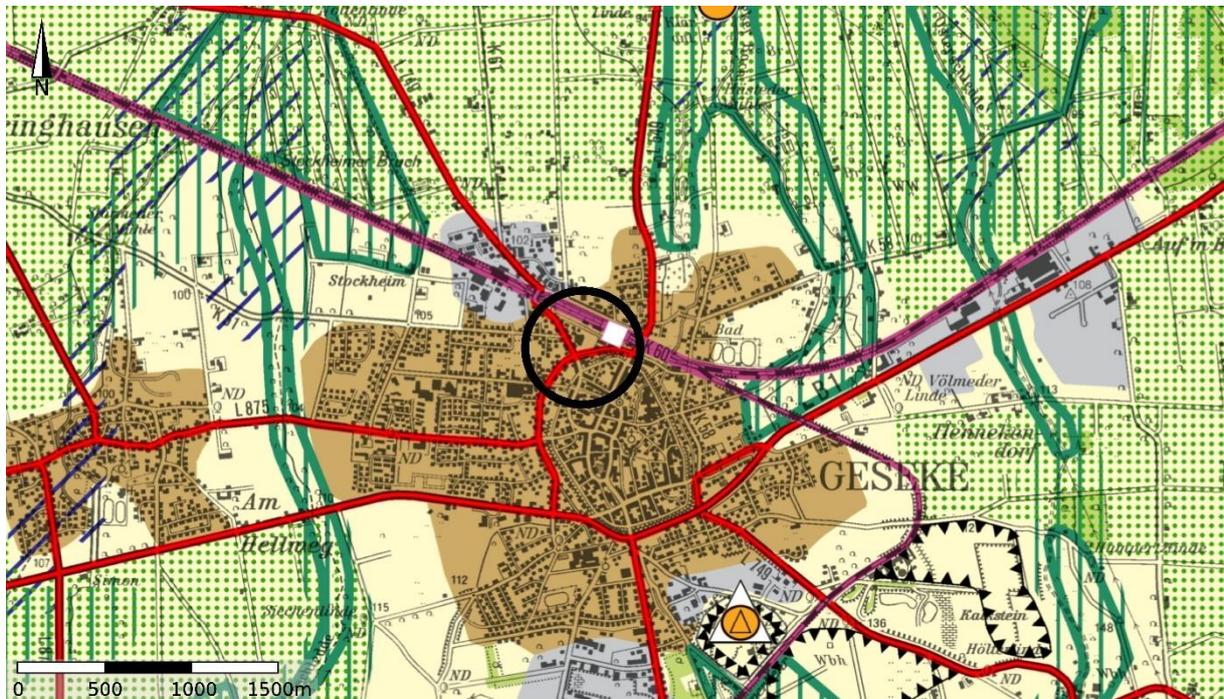


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bestandsnutzung entsprechend als Wohnbauflächen dargestellt. Da diese Darstellung der faktischen Gebietsprägung und auch den künftigen Planungs- und Entwicklungszielen entspricht, gilt der Bebauungsplan Nr. F 1/4 aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.



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

5.3 Landschaftsplan

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

6 Belange des Städtebaus / Ausblick auf Festsetzungsinhalte

Der Bebauungsplanentwurf wird aufbauend auf einer vor allem im Hinblick auf Art und Maß der Bebauung und gestalterischen Aspekten beruhenden Bestandsanalyse einen planungsrechtlichen Rahmen für künftige bauliche Entwicklungen innerhalb des Plangebietes geben. Hierbei wird der bauliche Bestand eine maßgebende Orientierung bieten.

Um hinsichtlich möglicher überbaubarer Grundstücksflächen angemessen auf die Besonderheit der Lage an der historischen Wallanlage mit zum Teil altem und hochwertigem Baumbestand Rücksicht nehmen zu können, wurde der vorhandene Baumbestand vermessungstechnisch aufgenommen. Gleiches gilt für die Höhenlage des baulichen Bestandes und des Geländes, um hier an den baulichen Bestand angelehnt verträgliche Festsetzungen zu entwickeln.

Örtliche Bauvorschriften sollen zudem gestalterisch unverträgliche Entwicklungen ausschließen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gegenwärtige planungsrechtliche Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage ist § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach den in § 34 (1) BauGB definierten Maßstäben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der in Kapitel 1 dargelegte Anlass sowie die Ziele der Planung zeigen ein Planerfordernis bzgl.

- Der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherstellung eines Mindestabstandes von Gebäuden zur historischen Wallanlage in Verbindung mit der Festsetzung von, den Baumbestand im Bereich der Wallanlage betreffenden, Erhaltgeboten
- Der Regelung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen
- Örtlicher Bauvorschriften zur Sicherstellung einer gestalterisch verträglichen Gebietsentwicklung (Dachgestaltung, Gestaltung von Einfriedungen und Fassadengestaltung).

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Planfall liegt wie vorstehend beschrieben kein Planerfordernis zur abschließenden Regelung zur Zulässigkeit der Nutzungsart vor. Das Plangebiet ist weitgehend als faktisches Wohngebiet zu klassifizieren, wobei das Gebäude Markusstraße Nr. 2 nicht dem Gebietstypen eines Wohngebietes nach Baunutzungsverordnung entspricht, da sich die darin ausgeübten freien Berufe (hier: Notar) nicht nur auf Räume, sondern das gesamte Gebäude erstrecken. Eine Festsetzung als Wohngebiet scheidet daher für das gesamte Plangebiet aus. Eine Festsetzung als Mischgebiet kommt in Ermangelung entsprechender gewerblicher Nutzungsarten nicht in Frage und auch ein urbanes Gebiet, das das zwingende Mischungsverhältnis von wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung nicht gleichgewichtig aufweisen muss, entspricht gleichermaßen nicht der Gebietsprägung und den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Gebiet.

Daher soll die Zulässigkeit von Bauvorhaben auch künftig den Tatbestand des „Sich-Einfügens“ im Sinne des § 34 BauGB erfüllen, sodass auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung verzichtet wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ab. Da innerhalb des Plangebietes über die Vorgabe örtlicher Bauvorschriften ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig sein sollen, wird die Höhe baulicher Anlagen über die Festsetzung maximaler Firsthöhen geregelt. Die Festsetzung ist auch vor dem Hintergrund der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erforderlich, da die Beeinflussung des Plangebietes durch Starkregenereignisse eine Empfehlung zur erhöhten Anordnung der Erdgeschossrohfußböden zur Folge hat (siehe hierzu Kapitel 10.2). Da die zum Teil deutlich über der vorhandenen Geländeoberfläche gelegenen empfohlenen Höhenlagen der Erdgeschossfußböden auf Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB zu einer Schlechterstellung der Grundstückseigentümer*innen führen kann, wurden die vorhandenen Gebäudehöhen auf Basis einer vermessungstechnischen Aufnahme ausgewertet und mit einem Aufschlag versehen, um den empfohlenen Sockel im Sinne einer hochwasserangepassten Bebauung bei Umbauten und/oder Neuerrichtungen berücksichtigen zu können. Die Firsthöhen werden spezifisch für die einzelnen Teilbereiche festgesetzt.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Auswertung des baulichen Bestandes des Plangebietes hat gezeigt, dass die entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden Wallanlage errichteten Gebäude zum Teil sehr nah an dieser errichtet worden sind. Die Stadt Geseke verfolgt jedoch das Ziel, dass eine Bebauung künftig grundsätzlich einen gewissen Achtungsabstand zum Wall einhält, sodass eine Bebauung sich harmonischer in das Stadtgefüge eingliedert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an der Südseite daher bewusst mit einem einheitlichen Abstand von 3,00 m zur südlichen Grenze des Plangebietes festgelegt, wenngleich der bauliche Bestand hier zum Teil nicht eingefasst wird.

In den Bereichen, in denen die auf der Wallanlage stockenden Altbäume in das Plangebiet hineinragen, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugunsten eines dauerhaften Baumerhalts hinter die eingemessene Ausdehnung der Baumkronen zurückgenommen (siehe hierzu auch Kapitel 7.4). Ansonsten werden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig gefasst, was die bereits weitgehend erfolgte Bebauung des Plangebietes berücksichtigt und eine hohe Flexibilität für weitere Maßnahmen der Nachverdichtung schafft.

7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorgaben zur Dacheindeckung

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.

Begrünung privater Grundstücksflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die nicht überbauten oder unterbauten Grundstücksflächen zu begrünen sowie wasseraufnahmefähig zu gestalten und unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Festsetzung gibt eine strukturreiche Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden vor und schließt die aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen unerwünschten Steingärten/Schottergärten an den Gebäuden aus.

Zweck der Pflanzungen ist, den Verlust von Lebensräumen durch die Versiegelung von Böden im Bereich der überbaubaren Grundstückflächen im räumlichen Zusammenhang in Teilen abzumildern, sodass Flora und Fauna geschützt werden und sich entwickeln können.

Erhaltgebote

Die Bestandsaufnahme des Plangebietes und des direkten Umfeldes hat gezeigt, dass im Bereich des Fußweges auf dem historischen Wall alter und erhaltenswerter Baumbestand vorhanden ist, der zwar außerhalb des Geltungsbereiches stockt, mit den Baumkronen jedoch in das Plangebiet hineinragt. Da vor allem auch die Kronentraufbereiche von Bäumen für die Vitalität und Standfestigkeit von Bäumen relevant sind, wurden diese vermessungstechnisch aufgenommen und werden im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Erhaltgebot festgesetzt. Die Festsetzung zielt somit darauf ab, eine Beeinträchtigung des außerhalb des Plangebietes gelegenen Baumbestandes zu vermeiden.

Die festgesetzten Flächen umfassen die Kronentraufbereiche von im Bereich der Wallanlage (außerhalb des Geltungsbereiches) stockenden Bäumen. In den festgesetzten Flächen sind jegliche die Vitalität dieser Bäume beeinträchtigenden Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) untersagt (vgl. DIN 18920).

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Baugestalterische Festsetzungen sollen auf Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung von Einfriedungen beschränkt werden, da diese die Wahrnehmung eines bebauten Bereiches maßgeblich beeinflussen.

Dachgestaltung

Ein kürzlich errichtetes dreigeschossiges Pultdachgebäude, das sich mit seiner **Dachform** gestalterisch nicht in das deutlich von Sattel- und Walmdächern geprägte Erscheinungsbild einfügt, hat ein Regelungserfordernis diesbezüglich aufgezeigt, da die Dachgestaltung kein Beurteilungskriterium des „Sich-Einfügens“ nach § 34 BauGB ist. Die deutliche Prägung des baulichen Bestandes mit Sattel- und Walmdächern wird in den örtlichen Bauvorschriften abgebildet und künftig werden

ausschließlich diese beiden Dachformen als zulässig festgelegt. Die örtliche Bauvorschrift sichert ein harmonisches Einfügen neuer Hauptbaukörper in das bauliche Erscheinungsbild des Quartieres, da Dachformen für die gestalterische Wahrnehmung eine besonders hohe Relevanz aufweisen.

Die Vorgaben zu den zulässigen Farben bei der **Dacheindeckung** haben den Zweck, die im Plangebiet dominierenden Farben aufzugreifen, um damit ein stimmiges Ortsbild zu bewahren. Das blaue Dach des im äußersten Osten des Plangebietes vorhandenen Gebäudes wird explizit nicht in der zulässigen Farbwahl mit abgebildet, da es eine ortsuntypische Gestaltung aufweist. Somit bilden rote, anthrazitfarbene und braune Dacheindeckungen das zulässige Farbspektrum, wobei klarstellend festgesetzt wird, dass die Dächer ausschließlich einfarbig errichtet werden dürfen.

Fasadengestaltung

Die Vorgaben zur Fasadengestaltung sollen sicherstellen, dass die Baukörper in das städtebauliche Umfeld passen. Das direkte städtebauliche Umfeld weist sowohl verlinkerte als auch verputzte Fassaden und im äußersten Südwesten auch ein Fachwerkgebäude auf. Die Farbwahl ist dabei insgesamt heterogen, wobei helle Farben in Weiß- und Beigetönen überwiegen. Um die gestalterische Situation aufzugreifen, soll im Bebauungsplan die Farbwahl für Fassaden auf diese bereits im Gebiet genutzten Fassadenfarben beschränkt werden und darüber hinaus auch verlinkerte Fassaden ermöglicht werden, da diese ortstypisch sind.

Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die äußere Wahrnehmung von Baugrundstücken und damit das Erscheinungsbild eines Quartieres maßgeblich. Um ein durchgrüntes und möglichst offenes Straßenbild im Plangebiet sicherzustellen, werden Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke gemacht. So sind Einfriedungen nur als Laubhecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen sowie als freiwachsende Sträucher oder durchaus als ortstypisch zu wertenden Natursteinmauern zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Innerhalb der Hecke sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich, sodass diese von außen bzw. vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan schafft kein neues Planungsrecht, welches nicht ohnehin im Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB anwendbar wäre. Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits hergestellt. Eine potenziell zukünftig hinzutretende Neubebauung kann die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze nutzen.

In Ost-West-Richtung verläuft der historische Wallgraben – als Teil der historischen Befestigungsanlage (Wall = Bodendenkmal) – durch das Plangebiet. Dieser liegt im Eigentum der Anlieger insgesamt, ist somit nicht Bestandteil der öffentlichen/städtischen Abwasseranlage und dient somit offiziell auch nicht der Niederschlagswasserbeseitigung.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass historisch gewachsen, Niederschlagswasser von Privatgrund eingeleitet wird. Aus diesem Grund ist die Durchgängigkeit im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen zu gewährleisten.

Der Wallgraben kann überbaut werden, wenn dieser (bau-)technisch gesichert wird, ist dies nicht möglich, ist der Wallgraben zu verlegen. Eingriffe dieser Art sind mit der Stadt Geseke abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten.

Schutzgut	Derzeitige Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet hat keine relevante Erholungsfunktion für den Menschen.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Die Flächen sind bereits bebaut und überwiegend als faktisches Wohngebiet entwickelt.
Pflanzen und Tiere	Abgesehen von privaten Gartenflächen ist das Plangebiet bereits zu großen Teilen versiegelt. Das Plangebiet weist keine Biototypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf. Im Bereich der historischen Wallanlage ragen zum Teil Baumkronen von alten und erhaltenswerten Bäumen in das Plangebiet hinein.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergebenden Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden (siehe Kapitel 9.3).
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden und Fläche	Abgesehen von privaten Gartenflächen ist das Plangebiet bereits zu großen Teilen versiegelt.	Der Boden ist bereits zu großen Teilen versiegelt. Diese Situation besteht in der Örtlichkeit bereits seit vielen Jahren und wird durch die vorliegende Planung nicht neu ausgelöst. Auf Grundlage des § 34 BauGB besteht zudem bereits Baurecht für mögliche Nachverdichtungen des Plangebietes. Der Bebauungsplan sorgt nicht für eine Neuversiegelung ökologisch wertvoller Flächen im Stadt- und Siedlungs-

		gefüge, sondern steuert lediglich die ohnehin bereits zulässige Möglichkeit zur Nachverdichtung. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.
Gewässer/Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer/ Grundwasser.
Luft/Klima	Das Plangebiet hat eine innerstädtisch integrierte Lage und weist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine besondere Relevanz für stadtklimatische Prozesse auf. Gemäß dem Fachinformationssystem Klimaanpassung vom LANUV ist das Plangebiet dem Klimatop „Vorstadtklima“ zuzuordnen. Nach den Klimaanalysekarten besteht für das Plangebiet in der Kategorie „Siedlung“ tagsüber eine starke thermische Belastung. In der Gesamtbetrachtung wird dem Plangebiet eine ungünstige thermische Ausgleichsfunktion zugewiesen. Eine Relevanz für Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschprozesse hat das Plangebiet nicht.	Von der Planung gehen keine bis keine merklichen Veränderungen aus.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die Bauleitplanung ist als eingriffsneutral zu werten. Baurechte bestehen auf Grundlage des § 34 BauGB für die letzten verbliebenen Freiflächen bereits heute. Der Bebauungsplan steuert lediglich die ohnehin bereits zulässige Möglichkeit zur Nachverdichtung.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Hierzu wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I + II von einem Fachbüro durchgeführt (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 08/2022).

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung werden Maßnahmen benannt, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 (Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG abwenden.

Der Abbruch von Gebäuden ist im Zeitraum zwischen Mitte November und Mitte März durchzuführen, da sich Fledermäuse dann noch in ihren Winterquartieren befinden. Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, ist kurz vor dem Abbruch durch Kontrolle oder Verschluss von Quartierstrukturen sicherzustellen, dass Strukturen zum Abbruchtermin nicht genutzt werden. Wird ein Besatz festgestellt, ist der Abbruch zu verschieben oder der Besatz durch einen Verschluss nach Ausflug der Tiere in den Abendstunden zu unterbrechen. In diesem Fall sind als Quartierersatz Fledermausspalkästen (gem. Ausführungen in Kapitel 6.1.2 der Artenschutzprüfung) anzubringen. Es wird empfohlen, auch ohne Nachweis einer tatsächlichen Nutzung zwei Fledermausspalkästen an den neuen Gebäuden im Plangebiet anzubringen. Außerdem wird empfohlen, geeignete Maßnahmen vorzusehen, um vermeidbare Beeinträchtigungen der lokalen Fledermauspopulation durch Lichtemissionen in Folge der neuen Bebauung zu minimieren.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sind Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, mithin zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Konflikte für die ermittelten Konfliktarten können durch die dargestellten Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden. Unter deren Berücksichtigung löst die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus. Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen somit bezüglich des Artenschutzes keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

Die Maßnahmen beziehen sich auf eine mit den Belangen des Artenschutzes verträgliche Umsetzung des Bebauungsplanes und damit auf die Umsetzungs- und Genehmigungsebene. Die Maßnahmen berühren die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht unmittelbar und sind auf die Ebene der Vorhabenzulassung adressiert. Die Maßnahmen werden daher im Bebauungsplan als textlicher Hinweis geführt.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt hinsichtlich ausgelöster Emissionen nicht zu einer veränderten Situation, da der Planbereich bereits als faktisches Wohngebiet entwickelt ist und keine relevante Nutzungsintensivierung zu erwarten ist. Auch hinsichtlich der Immissionen erfolgt keine Verschärfung einer potenziellen immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage, da in keine Richtung eine räumliche Ausweitung einer Wohnnutzung aus der Planung resultiert.

10.2 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Gewässerunterhaltung

Im Plangebiet und dem direkten Umfeld sind keine Gewässer mit Gewässereigenschaft vorhanden. Die Belange der Gewässerunterhaltung werden von der Planung somit nicht berührt.

Hochwasserschutz/Starkregen

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Neben diesem Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 (6) Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist eine Darstellung auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde).

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses für die Freiflächen zwischen den Gebäuden Wasserpegel prognostiziert werden, die stellenweise Wasserstände von rd. 1 m aufweisen.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Hierzu wurden die Prognosedaten der Starkregenhinweiskarte NRW mit den vorhandenen Geländehöhen ausgewertet und eine auf die Höhenlage der Erdgeschossfußböden der (künftigen Neu-)Bebauung bezogene Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebietes wird konkret eine Mindest-Höhenlage der Rohfußböden in der Erdgeschossebene empfohlen, die oberhalb der prognostizierten Wasserstände im extremen Starkregenereignis liegt und damit überflutungsbedingte Schäden vermieden werden können.

Zudem sollten unterhalb der empfohlenen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens verbleibende Gebäudeteile (z. B. Sockelgeschosse, Keller, Tiefgaragen) überflutungssicher ausgestaltet werden, um diese gegen eindringendes Wasser und damit verbundenes Schadpotenzial zu schützen.

10.3 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet hat eine innerstädtisch integrierte Lage und weist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine besondere Relevanz für stadtklimatische Prozesse auf. Gemäß dem Fachinformationssystem Klimaanpassung vom LANUV ist das Plangebiet dem Klimatop „Vorstadtklima“ zuzuordnen. Nach den Klimaanalysekarten besteht für das Plangebiet in der Kategorie „Siedlung“ tagsüber eine starke thermische Belastung. In der Gesamtbetrachtung wird dem Plangebiet eine ungünstige thermische Ausgleichsfunktion zugewiesen. Eine Relevanz für Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschprozesse hat das Plangebiet nicht.

Durch eine in Folge der Planung geringfügig mögliche Nachverdichtung des Plangebietes sind lediglich in geringem und nicht bis kaum spürbarem Umfang Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation denkbar. Auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind aufgrund der überschaubaren Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das gesamtstädtische Meso- und Makroklima sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der vorstehend beschriebenen nicht vorhandenen Relevanz für stadtklimatische Prozesse ebenfalls nicht zu erwarten.

10.4 Belange des Bodenschutzes

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des im Planungsrecht verankerten Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die innerörtliche Bebauung wird die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen werden sinnvoll mitgenutzt. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

10.5 Belange des Denkmalschutzes

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

10.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind bisher weder Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen noch entsprechende Verdachtsflächen im Sinne des Altlastenerlasses (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005) bekannt. Kampfmittelverdachtsflächen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht vor.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de