

Stadt Geseke



Bebauungsplan Nr. 24 c
„Bürener Straße“
einfacher Bebauungsplan
gem. § 9 (2 a) BauGB



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

Verfahrensschritt:

Satzungsfassung



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
2	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
3	Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich	5
4	Ausgangslage	5
5	Planinhalte	6
6	Städtebauliches Konzept.....	6
7	Festsetzungen.....	7
8	Sonstiges	8
9	Umweltbelange / Umweltbericht	8



1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind.

Mit der Änderung des BauGB im Jahre 2007 wurde in § 9 der Absatz 2 a neu eingefügt. Diese Vorschrift ermöglicht die Aufstellung einfacher Bebauungspläne im Innenbereich zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Interesse der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Der Regelungsinhalt dieser Bebauungspläne kann auf Bestimmungen über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit einzelner nach § 34 (1) und (2) BauGB ansonsten zulässiger Nutzungen beschränkt werden. Die sonstige Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich – entsprechend einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB – weiterhin nach § 34 BauGB.

Für Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 (2a) BauGB enthalten, kann das vereinfachte Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Die Planung darf jedoch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem UVPG unterliegen; des weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen. Diese Anwendungskriterien werden durch die vorliegende Planung erfüllt; der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Geseke beschäftigt sich seit Jahren intensiv mit der Entwicklung der Innenstadt, insbesondere mit der Problematik, den Stadtkern als multifunktionales Zentrum der gemeindlichen Entwicklung zu stärken und auszubauen.



Besonders in den letzten Jahren ist ihre Bedeutung als zentraler Versorgungsbereich zurückgegangen. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Ein wichtiger Grund ist jedoch, dass die für eine Versorgung der Bevölkerung und des Umlandes notwendigen Einzelhandelseinrichtungen zunehmend außerhalb des Zentrums ansiedeln und so Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen.

Um hier steuernd einzugreifen und letztendlich die Funktionsvielfalt zu erhalten, hat der Rat der Stadt Geseke in seiner Sitzung am beschlossen, ein Einzelhandelskonzept zu erarbeiten.

Insgesamt ist also die Stadtentwicklung in Geseke aufgefordert, der zentralörtlichen Funktion von Geseke als Mittelzentrum durch eine entsprechende Ansiedlungspolitik gerecht zu werden, ohne dabei vorhandene städtebauliche und funktionale Strukturen – insbesondere in der eigenen Innenstadt – in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu beeinträchtigen bzw. gleichzeitig diese funktionsgerecht und städtebaulich angemessen weiterzuentwickeln.

Das daraufhin erstellte „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke“ des Büros Dr. Donato Acocella aus September 2008 wurde intensiv diskutiert und am durch den Rat der Stadt Geseke als Handlungsmaxime beschlossen.

Unter Punkt „7.3.4 Gewerbegebiete“ gibt das Gutachten folgende Handlungsempfehlung: *„An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass auch zukünftig kein Einzelhandel dort zulässig ist.“*

Bei dem Gebiet zwischen der Bürener Straße, der Straße „Am Lülingsbusch“ und dem Schneidweg handelt es sich um ein „gewachsenes“ Gewerbegebiet im unbeplanten Innenbereich (§ 34-Bereich) im südlichen Siedlungsbereich Gesekes.

Im östlichen Bereich haben sich an diesem nicht integrierten Standort einige Einzelhandelsbetriebe mit teilweise zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt. Um hier, den Empfehlungen des Gutachtens folgend, keinen weiteren Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen, hat der Rat der Stadt Geseke am beschlossen, die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet konsequent umzusetzen und einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 (2a) BauGB aufzustellen.

Ziel ist es, in diesem Bereich zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels auszuschließen, um so einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches vorzubeugen.



3 Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Südrand des Kernortes Geseke westlich der Bürener Straße, die als Hauptachse von Süden in die Stadt Geseke führt. Westlich dieser Straße haben sich in den vergangenen Jahren – durch entsprechende Bauleitpläne planerisch abgesichert – Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die in einigem Umfang zentrenrelevante Sortimente führen.

Südlich und westlich dieser Fläche befinden sich „klassische“ Gewerbebetriebe bis zum westlich gelegenen Schneidweg. Der Geltungsbereich umfasst somit die Fläche zwischen der südlichen Wohnbebauung an der Hubertusstraße im Norden, dem Schneidweg im Westen, der Straße „Am Lülingsbusch“ im Süden und der Bürener Straße im Osten.

Die bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 b erfassten Flurstücke sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Es gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Geseke, Flur 30 zum Geltungsbereich: Flurstücke 736, 699, 701, 711, 879, 880, 700, 702, 710, 526, 857, 457, 696 und die Straßenparzellen 750 und 529 (tlw.).

4 Ausgangslage

Das Gebiet stellt u. a. wegen der fehlenden Nähe zum Stadtzentrum keinen geeigneten Standort für eine weitere konzentrierte Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen dar. Eine deutliche Ausweitung des innenstadtrelevanten Einzelhandelsangebotes auf diesen Standort würde zu einem weiteren Abzug von Kaufkraft aus dem Hauptgeschäftsbereich und somit zu dessen weiterer Beeinträchtigung führen.

Auch in Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist der Bereich trotz der bereits vorhandenen Geschäftsnutzungen größtenteils als siedlungsräumlich nur unzureichend integriert einzustufen. Insgesamt bietet die Umgebung somit keinen ausreichend tragfähigen nahversorgungsrelevanten Einzugsbereich.

Abgesehen von den bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen stellt das Plangebiet daher keinen sinnvollen Ergänzungsstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dar. Es ist wie ein sonstiger Gewerbestandort zu betrachten.

Um die Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren – insbesondere die der Innenstadt als wichtigstes Versorgungszentrum - zu stärken und ihre Entwicklungsperspektiven nicht zusätzlich einzuschränken, ist eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen an dem vorliegenden Standort daher städtebaulich erforderlich.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben richtet sich nach der im o. g. Gutachten definierten „Geseker Sortimentsliste“. Diese Liste definiert zentrenrelevante Sortimente, die an diesem Standort ausgeschlossen werden sollen.



5 Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Geseke auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung zu erhalten und zu sichern. Hierzu ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in nur unzureichend integrierten Lagen zu steuern und der Bildung neuer Ladenagglomerationen an solchen Standorten entgegenzuwirken. In unmittelbarer Umgebung befinden sich bereits Ansätze nicht bzw. nur unzureichend integrierter Einzelhandelsstandorte. Die Ansiedlung weiterer Ladengeschäfte im Plangebiet mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten würde zu einer Verfestigung und Ausweitung dieses Angebotes und somit zu einer Schwächung der Innenstadt führen. Dieses hätte vor allem einen weiteren Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt zur Folge und würde zur Verstärkung der bereits festgestellten Disproportionalität des Einzelhandelsbesatzes zwischen Innen- und Außenstadt und zur Schwächung der zentralen Funktion des Stadtzentrums beitragen. Beide Entwicklungen stünden einer städtebaulich anzustrebenden nachhaltigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Geseke entgegen und sollen daher nicht ermöglicht werden.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber denkbaren, vor Planaufstellung möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke beschränkt. Die Beschränkungen sind städtebaulich erforderlich, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen umzusetzen. Sie sind des weiteren auch vertretbar, weil zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente (max. 10 % der Verkaufsfläche) zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt; es handelt sich des Weiteren um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB, der ausschließlich eine konkretisierende Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird auch in Bezug auf die sonstige Nutzungsart sowie u. a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Immissionsschutzes auch künftig nach den Einfügungsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Insgesamt wird der bestehende Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich geändert, so dass auch keine erheblichen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten sind. Die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung zur Feststellung der Planungsauswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter ist daher entbehrlich. Auch entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die im Sinne einer naturschutzrechtlichen Kompensation zu ermitteln und auszugleichen wären.

6 Städtebauliches Konzept

Da das Gebiet lediglich einen bereits vollständig erschlossenen Gewerbebereich erfasst, beschränkt sich das mit der Planung verfolgte städtebauliche Konzept auf die Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungsarten.



Wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, leitet sich die Notwendigkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes aus den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts ab; diese gebieten ein aktives planerisches Handeln im Interesse der städtebaulich verträglichen Entwicklung des Gebietes. Grundlegende Zielvorstellung ist es, den Bereich weiterhin im vorwiegenden Zulässigkeitsregime des § 34 BauGB zu belassen und somit eine weiterhin vorwiegend gewerbliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Vorstellbar für künftige Um- und Neunutzungen der Grundstücke sind insbesondere Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe / Handwerk / Verwaltung / Dienstleistungen. Einzig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll aus den oben beschriebenen Gründen eingeschränkt werden.

7 Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen nach § 9 (2a) BauGB, mithin Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten nach § 34 BauGB in diesem Gebiet zulässiger Nutzungen. Als Maßnahme der planerischen Feinsteuerung erfolgt per textlicher Festsetzung ein Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen. Diese Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie als Randsortiment max. 10 % der Verkaufsfläche einnehmen. Damit soll dem Einzelhandel die Möglichkeit gegeben werden, in geringem Umfang zentrenrelevante Sortimente neben dem Hauptsortiment als Ergänzung mit anbieten zu können. Eine Gefahr für das Zentrum (vgl. Gutachten Dr. Acocella, Punkt 7.2.2.2) wird nicht gesehen.

Um die gewerbliche Ausrichtung der Flächennutzung zu gewährleisten, werden darüber hinaus Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen ebenfalls ausgeschlossen. Solche Nutzungen sollen sich vorrangig in den Ortskernen und im Zentrum wieder finden, da sie wesentlich zur Attraktivität des Zentrums beitragen. Innerhalb von Gewerbebetrieben wirken sie sich störend auf die benachbarten Nutzungen aus und sind daher städtebaulich negativ zu beurteilen.

Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird gem. § 1 (9) BauNVO als unzulässig festgesetzt. Damit wird vermieden, dass sich in dem Gewerbegebiet Einrichtungen / Betriebe wie z. B. Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros etc. ansiedeln, die weder dem Charakter des bereits vorhandenen Gebietes noch der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Geseke entsprechen.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine hochwertige Gebietsstruktur mit typischen Gewerbebetrieben vorwiegend des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten würde zu einem städtebaulich unerwünschten Effekt führen. Es würde nämlich eine Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke geschaffen, weil der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führt.

Hinzu kommt, dass z.B. zentrentypische Spielhallen als häufigste Unterart einer Vergnügungsstätte in der Regel rund um die Uhr geöffnet haben und durch die Eigenart dieser Betriebe ein erhöhtes Risiko von Jugendgefährdung, Spielsucht und Begleitkriminalität entsteht.



Sie erhöhen damit auch das Sicherheitsrisiko in einem Gewerbegebiet. Damit geht ein Qualitätsverlust (trading-down-Effekt) einher, der letztendlich zu einem Aufweichen der städtebaulich gewünschten Heterogenität des gewachsenen Gewerbegebietes führt.

Um die negativen Einflüsse zu verhindern, werden Vergnügungsstätten daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Weitere Regelungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, erscheinen städtebaulich nicht erforderlich und werden durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich mithin diesbezüglich weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Diese Bestimmungen bieten einen ausreichenden Rahmen zur Steuerung einer geordneten Entwicklung des Gebietes, da der Zulässigkeitsrahmen durch die vorhandenen Nutzungen hinreichend vorgegeben ist.

8 Sonstiges

- Erschließung, Ver- und Entsorgung
Die Erschließung des Plangebietes ist vollständig hergestellt und den Anforderungen gewachsen. Weiter Ausbaubedarf besteht in absehbarer Zeit nicht.
Die Versorgung der Grundstücke mit Elektrizität, Wasser und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung ist vollständig hergestellt und bedarf keiner Erweiterung.
- Denkmalschutz und Denkmalpflege
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstige Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.
Wenn – wider Erwarten – bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

9 Umweltbelange / Umweltbericht

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält und weder eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung ausgelöst wird, erfolgt seine Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 (3) Satz 1 BauGB abgesehen.

Die Planung löst keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter aus. Die bestehenden Zulässigkeitsbedingungen werden weder in Hinsicht auf die Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch auf das



Entstehen von Emissionsauswirkungen verändert. Hinsichtlich des Emissionsverhaltens der im Gebiet ansässigen bzw. noch anzusiedelnden Nutzungen ist der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Beurteilung der Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen einschlägig.

Es kann aufgrund der räumlichen Nachbarschaft zu Wohnnutzungen zu Einschränkungen der zulässigen Emissionen kommen; auf der anderen Seite haben Wohnnutzungen in diesem Bereich ein höheres Maß an Immissionen zu dulden als dies in einem Reinen oder Allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre. Dies ist der in Teilen des Gebietes „ungeplant“ gewachsenen Gemengelage geschuldet und von beiden Seiten als einschränkende Standortbedingung hinzunehmen.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

im März 2010

Geseke,.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....