

# STADT GESEKE



## **Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet“ Ortsteil Langeneicke**

### **1. Änderung - Entwurf -**

#### **Inhalt**

1. Aufstellungsbeschluß
2. Lage im Raum/Abgrenzung des Änderungsbereiches
3. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 im Änderungsbereich
4. Planungsanlaß/Ziele der Planung
5. Inhalte der Planung

## **1. Aufstellungsbeschluß**

In der Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Geseke am ..... wurde beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 4 im Ortsteil Langeneicke ein Änderungsverfahren gem. § 2 BauGB durchzuführen.

## **2. Lage im Raum/Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Langeneicke im Bereich zwischen der K 67 und der Bundesstraße 1 und ist z. T. bereits bebaut. Der Änderungsbereich umfaßt den östlichen Teil des seit 1991 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 4. Seine nördliche Grenze ist identisch mit der Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes.

Die westliche Grenze des Änderungsbereiches verläuft entlang der bereits realisierten Erschließungsstraße (Im Woikenfelle) sowie entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 95 und der Flur 9 und trifft im Süden auf die B 1, die auch die südliche Grenze bildet. Die östliche Grenze wird - genauso wie im rechtsgültigen Plan durch die K 67 (Eichenstraße) gebildet.

In den Änderungsbereich fallen die Flurstücke 115, 112, 101 und 100 der Flur 9, Gemarkung Langeneicke. Es ist insgesamt ca. 2,2 ha groß.

## **3. Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 im Änderungsbereich**

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 4 setzt im Änderungsbereich 3 „Bauzonen“ mit unterschiedlichen Nutzungsarten fest.

Der nördliche, am nächsten an der Ortslage Langeneickes gelegene Bereich ist als eingeschränktes GE-Gebiet festgesetzt, in dem Betriebe der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 (Mbl. NW 1982 S. 1.376) und Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad nicht zulässig sind.

Hier ist eine zweigeschossige, abweichende Bauweise mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 zulässig.

Der mittlere Bereich ist als eingeschränktes Industriegebiet (GI) festgesetzt. Hier sind Betriebe der Abstandsklassen I - V und Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad nicht zulässig. Auch hier gilt die abweichende Bauweise mit einer GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0. Die Firsthöhe ist auf max. 8,00 m festgesetzt.

Der südliche, im Änderungsbereich liegende Teil ist ebenfalls als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Hier sind aber nur Betriebe der Abstandsklassen I - IV und Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad nicht zulässig. Die GRZ, BMZ sowie die Traufhöhe ist gleich dem mittleren Bereich; genauso wie die abweichende Bauweise.

Sowohl entlang der Bundesstraße 1 (20,00 m Breite) als auch entlang der Kreisstraße (Eichenstraße) in einer Breite von 7,50 m ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

An beiden Straßen gilt ein Verbot der Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

#### **4. Planungsanlaß/Ziele der Planung**

Planungsanlaß ist die Absicht eines Investors, im östlichen Teil des Gewerbegebietes eine Tankstelle zu errichten, die ausschließlich von der K67 aus anfahrbar ist.

Dazu ist es notwendig, daß der Bebauungsplan geändert wird.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer solchen Tankstelle zu schaffen und insbesondere den bisher festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur K 67/Eichenstraße hin für die Tankstelle zu unterbrechen.

#### **5. Inhalte der Planung**

Die Planung sieht vor, den nördlichen Teil im Änderungsbereich bzgl. der planungsrechtlichen Festsetzungen zu belassen und den sich daran anschließenden südlichen Teil bis zur südlich gelegenen Bundesstraße 1 vollständig als GI 1 mit den gleichen einschränkenden Festsetzungen

wie im rechtsgültigen Bebauungsplan festzusetzen. Dazu wird die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, die bisher das Flurstück 101 vom Flurstück 100 trennt, entlang der Parzelle 95 gelegt.

Der östlich entlang der K 67 gelegene 7,50 m breite Grünstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) wird auf einer Länge von ca. 75 m um ca. 30 m nach Westen versetzt. Innerhalb dieser „Ausbuchtung“ wird eine neue überbaubare Fläche festgesetzt, die die Tankstelle aufnehmen soll. Für diese Fläche gelten die gleichen Festsetzungen wie für die sich westlich und nördlich anschließenden Bereiche (GI 1; 0,8; 9,0; a; FH 8,0 m).

Der entlang der K 67 verlaufende Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird westlich um die neu entstandene überbaubare Fläche des zukünftigen Tankstellengrundstücks gelegt.

Damit wird erreicht, daß einerseits das Grundstück der geplanten Tankstelle von der Eichenstraße angefahren werden kann, andererseits aber kein Verkehr aus dem Gewerbegebiet von der Straße „Im Woikenfelle“ kommend über das Tankstellengrundstück auf die K 67 gelangen kann.

Ausschließlich das Tankstellengrundstück ist über die K 67 anfahrbar.

Die südliche Zufahrt zum Grundstück der Tankstelle kann frühestens nach 50 m vom Einmündungsbereich der K 67 auf die Bundesstraße 1 angelegt werden.

Damit ist auch nach Meinung des Kreises als Straßenbaulastträger ein ausreichender Abstand gewahrt (Gespräche mit dem Kreis Soest wurden am 09.04.1997 vor Ort geführt).

Hinsichtlich des Landschaftsschutzes kann festgehalten werden, daß es durch die Änderung leüiglich zu einer Verschiebung von überbaubaren Flächen und Grünflächen kommt. Ein neuer Eingriff in den Landschaftsraum ist daher ausgeschlossen.

Aus diesem Grunde erübrigt sich eine Ermittlung des Kompensationsbedarfes und die Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsflächen.

PRO PLAN GmbH  
Königlicher Wald 7  
33142 Büren  
im Mai 1997