

A

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan GE I Stadt Geseke, Stadtteil Geseke

Soest im April 1997

KREIS SOEST  
Abt. 5.1 - Kreisentwicklung



**HELLWEG**  
*...Region im Herzen Westfalens*

**1. PLANGEBIET**

Das Plangebiet ist ca. 2,25 ha groß und liegt im Norden Gesekes, westlich angrenzend an die L 749. Es umfaßt die Flurstücke 135 und 138 tlw. in der Flur 5 der Gemarkung Geseke.

Das Plangebiet wird im Norden von dem Flurstück 131, im Westen von den Flurstücken 133, 134, 190, im Süden von den Flurstücken 184, 183, 171, 193, 199 und im Osten von der Wegeparzelle 185, der L 749 (Bönninghauser Str.) Begrenzt.

**2. BESTEHENDE VERHÄLTNISSE**

Das gesamte Areal wird gegenwärtig landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt.

**3. URSACHEN DER PLANUNG**

Die Gewerbetreibenden nördlich der Gutenbergstraße (Flurstück 183/184 und 193) benötigen für ihre weitere betriebswirtschaftliche Entwicklung Bauland in unmittelbarer Nähe zu ihren bestehenden Betrieben. So soll für ein ansässiges Busunternehmen in ausreichendem Maße Parkplatz und Wartungsmöglichkeiten (Hallenbau), z.B. für Gelenkbusse etc., geschaffen werden und ein Elektro-Maschinen-Bau-Unternehmen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Diese vorgesehene Plangebietserweiterung, die ausschließlich für vg. Betriebe erfolgen soll, wird erforderlich um einer möglichen Abwanderung an einen anderen Gewerbestandort im Kreis bzw. außerhalb des Kreisgebietes entgegenwirken zu können. Deshalb hat sich der Rat der Stadt Geseke dazu entschlossen diese Gewerbegebietserweiterung durchzuführen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der privaten Begrünungsmaßnahmen sowie den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung soll die Erweiterung des Bebauungsplanes GE I dienen.

**4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Bebauungsplangebiet liegt im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke und ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

**5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT, NATUR UND LANDSCHAFT**

In der Bebauungsplanerweiterung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 (4) BauNVO festgesetzt, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Betriebsanlagen die das Abstandserfordernis gegenüber Wohnbebauungen (Landwirtschaftliche Hofstelle) nach dem Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22. Sept. 1994 einhalten. Wie bereits unter Pkt.3 der Begründung dargelegt, dient die Gewerbegebietserweiterung ausschließlich der betrieblichen Weiterentwicklungen der südlich angrenzenden Gewerbetreibenden. Deshalb sollen auch die in der BauNVO unter § 8, Absatz 2, Nr.3 und 4 sowie die in Absatz 3 aufgeführten ausnahmsweisen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Um eine bessere Einbindung in die nördlich und westlich beginnende offene Landschaft zu gewährleisten, wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze und mit einer zulässigen maximalen Firsthöhe von 7,00 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Zulässig ist die abweichende Bauweise (a), d.h. die Gebäude sind wie in der offenen Bauweise

mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, können jedoch auch länger als 50,0 m sein. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem § 17 BauNVO für Gewerbegebiete mit 0,8; die Geschoßflächenzahl (GFZ) jedoch nur mit 1,6 festgesetzt (analog zur zulässigen Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze).

Das Plangebiet soll gut und wirkungsvoll mit standortgerechten Gehölzen begrünt und in die Landschaft eingebunden werden. Hierzu wird entlang der L 749 ein 10,0 m breiter und am nördlichen Plangebietsrand ein 35,0 m breiter Pflanzgürtel festgesetzt. Darüber hinaus befindet sich noch am westl. Plangebietsrand ein ca. 55,0 m langer und i.M. ca. 7,0 m breiter Pflanzstreifen der als dreireihige Hecke ausgebildet werden soll. Das weitere Pflanzgebot für vg. Anpflanzungszonen gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Soest abgestimmt und in die Begründung zum Bebauungsplan eingestellt.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird in wassergebundener Decke bzw. als Pflasterfläche ohne Vegetationsanteil ausgebildet.

Die vorgenannten Anpflanzungen und Ausbauvarianten sollen u.a. auch als landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den zu erwartenden Eingriff dienen. Nach der Flächenbilanzierung und Kompensationsberechnung zu diesem Bebauungsplan sind die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst auszugleichen (siehe Anlage).

## 6. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird ausschließlich von den angrenzenden Gewerbegrundstücken (Flurstücke 184/183, 171, 193) erschlossen. Eine zusätzliche Anbindung von der L 749 ist nicht vorgesehen und auch in Zukunft nicht planerischer Wille.

Lediglich im Westen des Plangebietes im Anschluß an die bestehende Wendeanlage wird eine zusätzliche private Erschließung für das Busunternehmen ermöglicht, um für die Gelenkbusse eine entsprechende "Umfahrt" zu erhalten; ansonsten erfolgt auch für dieses Unternehmen die rückwärtige Erschließung über das Grundstück, Flurstück 183.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Da es sich bei den Erweiterungen um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe handelt und diese Nutzungen auch zukünftig hier nur zulässig sein sollen, sind immissionsschutzrechtliche Belange nicht zu besorgen, zumal durch die bereits langjährige Ansiedlung dieser bestehenden Betriebe nennenswerte Emissionen nicht bekanntgeworden sind.

## 8. WASSERWIRTSCHAFT

### a) Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluß an das Netz der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung Rheda-Wiedenbrück. Es wird gewährleistet, daß eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

### b) Abwasserbeseitigung

- Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) erfolgt mit

Anschluß an die städtische Kanalisation.

- Nach § 51a LWG sind Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentl. Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.  
Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird vor Ort über Mulden-Rigolen-Systeme bzw. Schachtversickerung dem Untergrund wieder zugeführt. Anfallende Wasser auf versiegelten Flächen der Fahrwege, Stell- und Lagerplätze etc. müssen über einen entsprechenden Schmutzwasserabscheider aufgefangen werden und dann gegebenenfalls einer Versickerung zugeführt werden.  
Die vg. Abwasserbeseitigung ist im Detail mit dem Staatl. Umweltamt Lippstadt abzustimmen.

## 10. STROM,GAS- UND TELEFONVERSORGUNG

Die Versorgung wird durch das vorhandene Strom- und Gasnetz der VEW und Telefonnetz der Telekom sichergestellt. Beim Telefonnetz ist folgender Hinweis zu beachten: Der Baubeginn ist mind. 6 Monate vorher dem Fernmeldeamt Meschede schriftlich anzuzeigen.

## 11. KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Ermittlung der durch eine Durchführung entstehenden Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt lediglich eine quantitative Erfassung der kostenverursachenden Maßnahmen sinnvoll. Zu einem späteren Zeitpunkt können die Kosten durch den Einsatz von Einheitspreisen präzisiert werden. Voraussetzung für eine qualitative Erfassung der Maßnahme ist eine entsprechende Flächenbilanz.

### 11.1 Gesamtflächenbilanz

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche qm</i>	<i>Fläche qm</i>
Größe des Plangebietes		23.593
Baugebiet	15.870	
Verkehrsflächen	--	
Grünflächen	7.555	

### 11.2 Baugebietsbilanz

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche qm</i>	<i>Fläche qm</i>
Baugebiet		15.870
Gewerbegebiet (GE)	15.870	

### 11.3 Umfang des Erschließungsaufwandes

Herstellen der Erschließungsanlagen, einschl. der Errichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung

Gesamtkosten ./ Erschließungsbeiträge --

Bei der Stadt verbleibende Kosten: --

11.4 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

Größe EP Summe

Kanalkosten, Schmutz- u. Regenwasserbeseitigung  
Gesamtkosten ./ Erlös aus den Anschlußkosten

Bei der Stadt verbleibende Kosten:

12 BODENORDNUNG

Das gesamte Plangebiet wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt. Die Übernahme der Flächen durch die Stadt Geseke soll erfolgen.

13. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

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 Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 (4) DschGNW).

**Kreis Soest**  
**Flächenbilanz/Bauleitplanung**  
**Kompensationsermittlung für den Bebauungsplan GE I "Bonninghauser Straße", OT Geseke**

Bestand		Planung/Kompensation														
Nr	Biotoptyp Flächentyp	Flächen- größe qm/ha	Wert- faktor (Tabelle)	Zu-Ab- schläge	Flächen- wert	Anmer- kungen	Nr	Biotoptyp Flächentyp	Flächen- größe qm/ha	Wert- faktor (Tabelle)	Wert- verlust	Flächen- wert	betroffene Funktionen	Ver- meidbar- keit	Bilanz/ Kompen- sations- defizite	Maßnahmen
1	Gebäude etc. Versie- gelung	206	0		0		1	Gebäude etc. Versie- gelung	13.438	0	-2/-3	0	Lebensraum Funktion Acker, Grünanlage		-47.356	
2	nicht über- baubare Grundstfl.	129	0,5		65		2	nicht über- baubare Grundstfl.	2.432	0,5	-1,5	1.216	dito		+ 1.216	wassergeb. Decke, Pflasterfläche ohne Vegetation
3	Acker - Getreide, Hackfrucht	22.483	2		44.966		3	Eingrünung, Ausgleich	7.723	6	+4	46.328	dito		+ 46.338	Pflanzgebot
4	Grünanlage	775	3		2.325											
	Summe	23.593			47.356				23.593			47.554			+ 198	

**Fazit:** Ausgleich kann im Plangebiet erzielt werden!

14. April 1997 / Saa