HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH

STADT GESEKE

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. E 18

13. Änderung

- Offenlegung -

INHALT

1. Änderungsbeschluss
2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Änderungsbereiches
3. Bisherige Festsetzungen / geplante Änderungen
4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

01/01

1. Änderungsbeschluss

In der Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Geseke am ..... wurde beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. E 18 ein Änderungsverfahren durchführen, um den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Geseke anzugleichen und die Festsetzungen den geänderten Rahmenbedingungen und gesetzlichen Vorschriften anzupassen.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt südwestlich der Kernstadt Gesekes. Er wird im Norden durch die Bundesstraße 1 und im Süden durch die Looser Straße begrenzt. Östlich schließt eine Mischbaufläche an. Westlich des Änderungsbereiches befinden sich im Norden bereits für eine gewerbliche Nutzung festgesetzte Flächen, während sich südlich WA-Flächen anschließen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E 18 der Stadt Geseke. Insgesamt hat er eine Größe von ca. 2,1 ha. Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Fa. Kühlmann Kunststofftechnik.

3. Bisherige Festsetzungen / geplante Änderungen

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. E 18 setzt im Änderungsbereich den überwiegenden Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Lediglich entlang der Looser Straße ist ein 30 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Ziel der Änderung ist es nun, die geltenden Einschränkungen zur Nutzung des Gewerbegebietes an die geänderten gesetzlichen Grundlagen anzupassen. Dieses bezieht sich auf den Abstandserlass des Landes NW, der als Grundlage für die Einschränkungen nicht mehr aktuell ist. Somit wird der bisher als Grundlage angeführte Abstandserlass aus dem Jahre 1982 gegen den „neuen" Abstandserlass des MURL vom 02.04.1998 ausgetauscht.

Außerdem soll die Nutzung des Gebietes hinsichtlich einer möglichen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stark eingeschränkt werden.

Aufgrund der Nähe zu der Wohnbebauung sind in dem einschränkten Gewerbegebiet (wie bisher) zulässig:

1. die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe, wenn deren Schallemissionen die im Plan aufgeführten Grenzwerte nicht überschreiten.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen.

Nicht zulässig sind (wie bisher):

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Betriebe der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses NW vom 02.04.1998

Der Ausschluss geruchsintensiver Betriebe der Abstandsklasse VII wird ersatzlos gestrichen. Stattdessen werden Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise im Gebiet zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zu der bereits festgesetzten Unzulässigkeit werden noch als unzulässig aufgenommen:

3. Vergnügungsstätten
4. Einzelhandelsbetriebe

Vergnügungsstätten (z. B. Discothek, Nachtbetrieb) sind nicht zulässig, da sie überwiegend einen größeren überörtlichen Einzugsbereich mit den damit verbundenen Auswirkungen haben und damit kerngebietstypische Einrichtungen sind, die in einem Gewerbegebiet dieser Größenordnung und Lage städtebaulich nicht wünschenswert sind und das benachbarte Wohnen stören würden.

Bzgl. der Einzelhandelsnutzungen erfolgt nur der Ausschluss von reinen Einzelhandelsbetrieben, um eine zentrenschädigende Entwicklung von vornherein auszuschließen.

Ausgenommen von dieser Unzulässigkeit sind Autohäuser, da durch sie eine zentrenschädigende Wirkung nicht hervorgerufen wird.

Des weiteren wird der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - wie oben angedeutet - ausgedehnt. Zu der bereits bestehenden ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie für Betriebsleiter und -inhaber sind ausnahmsweise zulässig:

1. Autohäuser
2. Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes
   - mit max. 200 m² Verkaufsfläche für nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (im Sinne der Anlage 1 - Teil A und B - des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996) und
   - mit max. 50 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (im Sinne der Anlage 1 - Teil A und B des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996) (Ermächtigungsgrundlage: § 1 (9) BauNVO)
3. Betriebe der Abstandsklasse VII, wenn in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.1998 nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören (i. S. d. § 6 (1) BauNVO).

Die im GEz-Gebiet bisher festgesetzten Einschränkungen werden wie folgt geändert:

Zulässig sind:

1. die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten
3. Einzelhandelsbetriebe

Hier werden die Nrn. 2 und 3 aus den zuvor genannten Gründen neu mit aufgenommen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Autohäuser
2. Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes
   - mit max. 200 qm Verkaufsfläche für nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (im Sinne der Anlage 1 - Teil A und B - des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996) und
   - mit max. 50 qm Verkaufsfläche für zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente (im Sinne der Anlage 1 - Teil A und B - des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996)
3. Betriebe der Abstandsklasse VII in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.1998, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass die das Wohnen nicht wesentlich stören (i. S. d. § 6 (1) BauNVO)
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
5. Tankstellen

Auch hier werden zusätzlich zu den bereits festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weitere Einschränkungen mit aufgenommen.

Andere Festsetzungen werden nicht geändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen nichts ändert und auch sonstige Festsetzungen verbleiben, ist nicht mit einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Aufgestellt: Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren
im Januar 2001