



GREIWE UND HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

. Ausfertigung



Stadt Geseke

An der Abtei 1

59590 Geseke

Bebauungsplan F 1 a - Mühlenstraße -

Begründung

(Entwurf)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Allgemeine Vorbemerkungen	2
1.1 Planverfahren	2
2.0 Begründung	3
2.1 Ausgangssituation.....	3
2.2 Planungsziele	3
2.3 Planungsrechtliche Situation.....	4
2.4 Geltungsbereich.....	6
2.5 Festsetzung durch Text	6
2.6 Hinweise durch Text	9
3.0 Rechtsgrundlagen.....	9

1.0 Allgemeine Vorbemerkungen

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. Im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes können Festsetzungen zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung im unbeplanten Ortsbereich getroffen werden.

Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 (3) BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen dieses Planes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile weiterhin nach § 34 BauGB.

1.1 Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat am 11.02.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von der Stadt Geseke am 06.07.2016 beschlossen. Die Bürgerbeteiligung fand vom 04.10.2016 bis zum 05.11.2016 statt.

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2016 zugesandt.

Das Flurstück 72 der Flur 35, Gemarkung Geseke gehörte zunächst nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 1a. Für dieses Grundstück wurde durch Beschluss des Rates vom 11.11.2014 ein separates Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Nachdem nun das Grundstück den planungsrechtlichen Vorgaben entsprechend bebaut wird, soll die Gebietskulisse für den Bebauungsplan F 1a erweitert und das Flurstück 72 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 1a einbezogen werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 09.10.2018 die Offenlegung des Bebauungsplanes F 1a mit der erweiterten Gebietskulisse beschlossen.

Der aktuelle Stand des Planverfahrens wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

2.0 Begründung

2.1 Ausgangssituation

Aufgrund günstiger Baulandpreise und günstiger Verkehrsverbindungen erwerben immer mehr Bauträger und bauwillige Privatpersonen Bauland in Geseke. Dabei wird oftmals eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke gefordert, sodass so viele Wohneinheiten wie möglich verwirklicht werden.

Die Folgen für die Gemeinde sind ein höherer Bedarf an Stellplätzen, der Verlust von Grün- und Freiflächen auf dem Baugrundstück und unter Umständen eine unzureichende Kapazität der Erschließungsstraße.

Eine Verdichtung der Bebauung kann dabei zu Problemen führen, wie beispielsweise zu einer Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur, einer Verschlechterung der Qualität des Wohnumfeldes oder zur Notwendigkeit einer Anpassung der Infrastruktur mit hohem Kostenaufwand. Weiterhin können sich Nutzungskonflikte ergeben.

Die zunehmenden Bestrebungen, unbebaute Grundstücksteile im innerstädtischen Bereich mit möglichst hoher Ausnutzung zu bebauen, veranlassen die Stadt Geseke, die Entwicklung zu steuern und für den unbeplanten Innenbereich einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

2.2 Planungsziele

Städtebauliches und übergeordnetes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen Bebauung in Einheit mit einer maßvollen Nachverdichtung, um die Wohnqualität auch in der Innenstadt zu erhalten. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten zur Förderung und Entwicklung des Einzelhandels und der Gastronomie im Bereich der „Mühlenstraße“ erhalten bleiben.

Um dies zu erreichen, werden bauliche Vorhaben verträglich in die Ortsstruktur eingefügt, wie es in § 34 (1) BauGB definiert ist.

Dieser einfache Bebauungsplan quantifiziert die Begriffe des § 34 (1) BauGB für den Geltungsbereich gemäß § 30 (3) BauGB.

Hierzu werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung, sowie zur erforderlichen Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Grundstück getroffen.

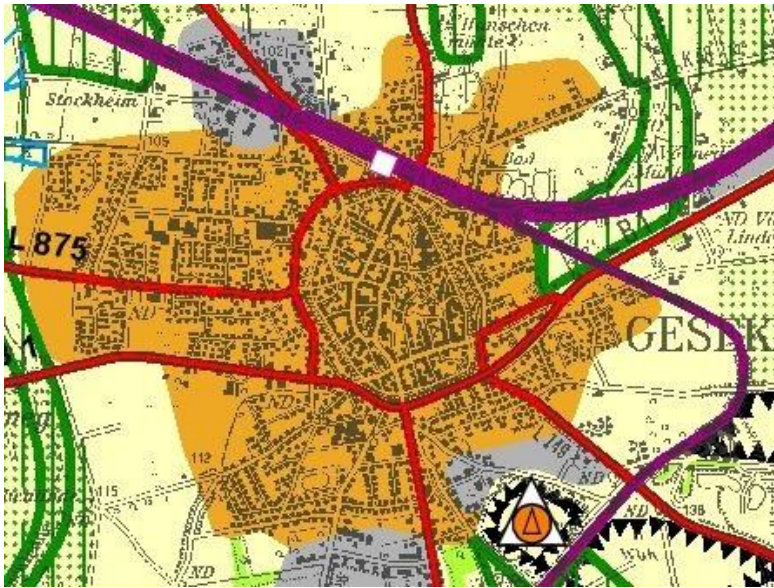
Zur Begrenzung der baulichen Dichte wird die überbaubare Grundstücksfläche zur Erhaltung innerörtlicher Frei- und Grünflächen festgesetzt. Diese sind für Kleinklima und Wohnqualität bedeutsam.

Für Teilbereiche des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den verschiedenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes getroffen. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

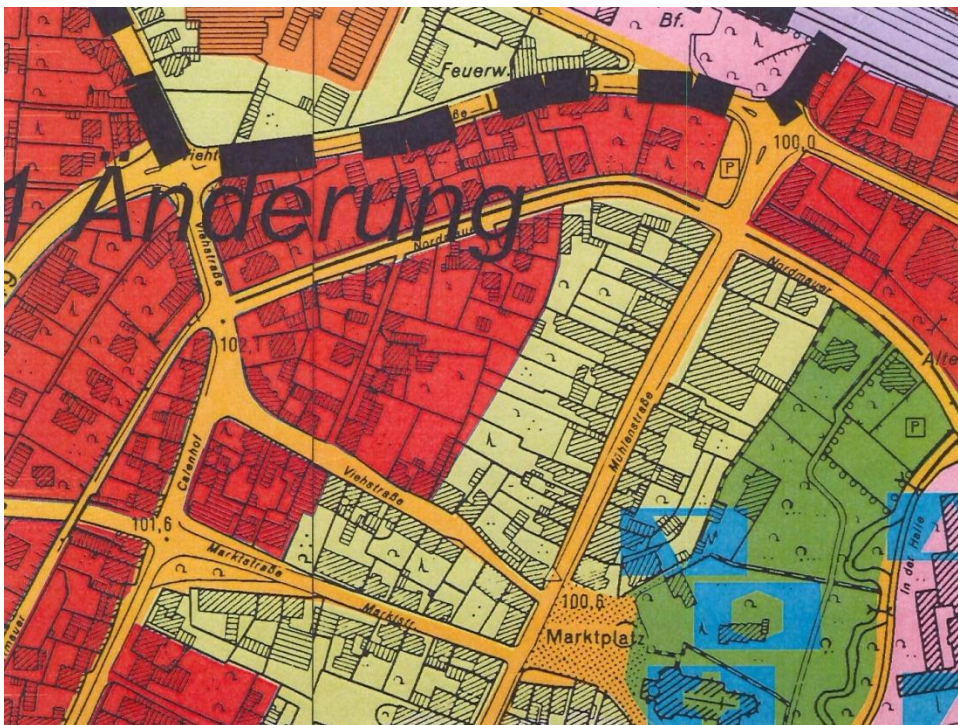
Im rechtskräftigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, ist die Fläche als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Somit gilt der Bebauungsplan als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.



Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – Auszug Geseke

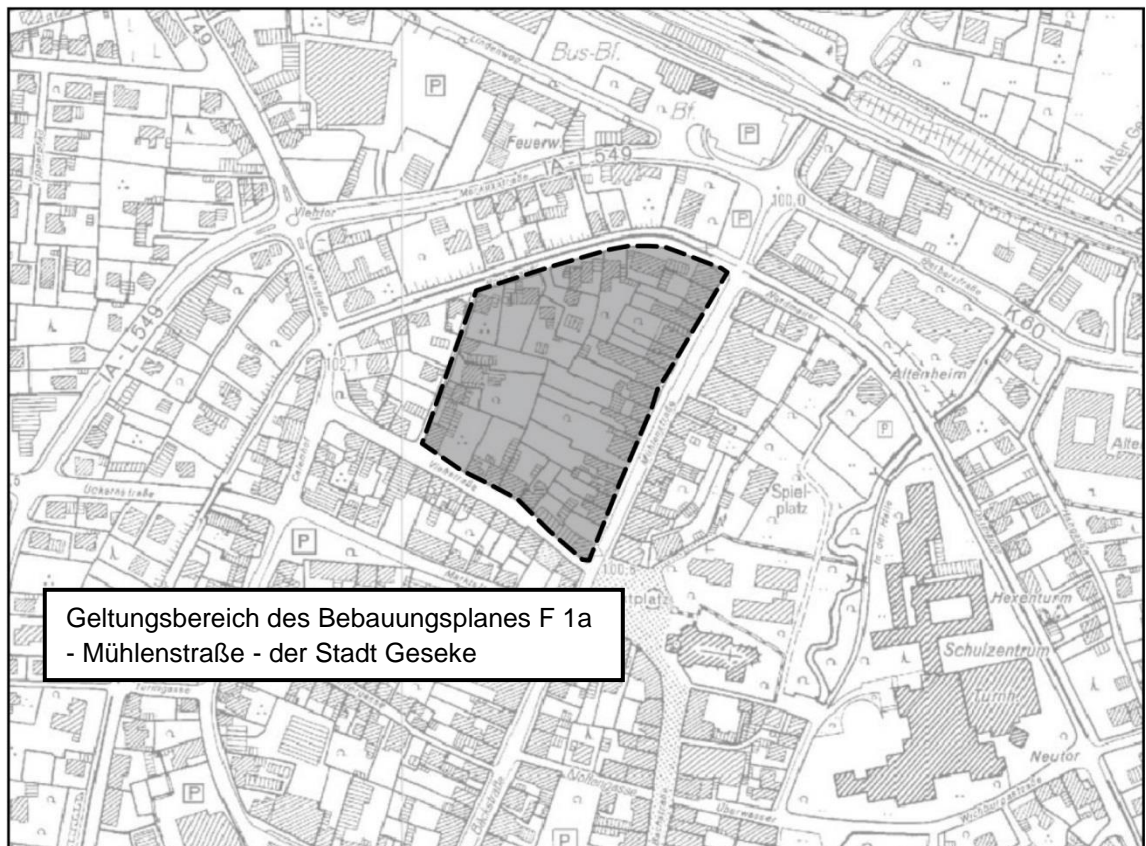
Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke ist der östliche Bereich entlang der „Mühlenstraße“ als gemischte Baufläche dargestellt, der westliche Bereich als Wohnbaufläche.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke

2.4 Geltungsbereich



Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straßen: „Nordmauer“, „Mühlenstraße“, „Viehstraße“, und die „Krämergasse“. Die Größe beträgt ca. 2,3 ha.

2.5 Festsetzung durch Text

In dem vorstehend unter 2.3 beschriebenen Geltungsbereich sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

1. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

Östlicher Teil des Geltungsbereiches („Mühlenstraße“, „Nordmauer“ 16, 18, 18a und „Viehstraße“ 1 bis 5):

Es wird eine zulässige Zahl von mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Das höhere Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich erhöht die Attraktivität für gewerbliche Nutzung und Gastronomie.

Westlicher Teil des Geltungsbereiches („Nordmauer“ 8 bis 14/14 a, „Krämergasse“ und „Viehstraße“ 7 bis 13:

Es wird eine zulässige Zahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse entspricht überwiegend der vorhandenen Bebauung in den Teilbereichen.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Maximale Bebauungstiefe

Zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Bebauungstiefe ab Straßengrenze gemäß § 23 (4) festgesetzt. Entlang der „Mühlenstraße“ wird eine Bebauungstiefe von maximal 25,00 m festgesetzt. Für die übrigen Bereiche wird eine maximale Bebauungstiefe von 20,00 m festgelegt.

Abweichend davon wird für die Grundstücke „Nordmauer“ 10 a und 12 aufgrund der Wohnbebauung in der zweiten Reihe die maximale Bebauungstiefe entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung festgesetzt.

Die größere maximale Bebauungstiefe entlang der „Mühlenstraße“ erhöht die Attraktivität für gewerbliche Nutzung wie Einzelhandel und Gastronomie. Damit wird der Darstellung dieses Bereiches als gemischte Baufläche in Flächennutzungsplan der Stadt Geseke entsprochen und der geplanten Erhaltung und Entwicklung dieses Einkaufsbereiches als Teil des Stadtzentrums Rechnung getragen.

Baulinie

Für den Bereich „Mühlenstraße“ einschließlich Ecke „Mühlenstraße/Nordstraße“ sowie „Viehstraße“ 1 bis 3 wird eine Baulinie festgesetzt.

Die in diesem Bereich vorhandene Bebauung ist an der Straßengrenze ausgerichtet. Das entspricht dem Charakter einer Einkaufsstraße mit Gastronomie und Einzelhandel. Durch Festsetzung einer Baulinie entlang der Straßengrenze soll dieser Charakter auch zukünftig erhalten bleiben und ein Zurücksetzen der Hauptgebäude bei Neubau oder Umbau verhindert werden.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschossige Nebenanlagen im Sinne des § 15 zulässig.

3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches („Mühlenstraße“, „Nordmauer“ 16, 18, 18a und „Viehstraße“ 1 bis 5) wird grundsätzlich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Traufgassen und teilweise offene Bebauungen sind auch zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll insbesondere im Bereich der „Mühlenstraße“ der vorhandene Charakter in diesem innerstädtischen Bereich gesichert und erhalten werden.

4. Stellplätze

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten.

5. Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NW

Dächer: Zulässige Dachformen sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Zeldach. Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig.

Oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses ist ausschließlich ein Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig. Zurückgesetzte Wände sind zur Ausbildung von Dachterrassen oder Loggien höchstens an einer Gebäudeseite über die gesamte Länge oder auf zwei Gebäudeseiten bis höchstens 50 % der Länge zulässig. Der Flächenanteil von Dachterrassen oder Loggien darf 15 % der Grundfläche des maximal möglichen Vollgeschosses nicht überschreiten.

Glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig. Zulässig ist die Dacheindeckung in einer Farbe mit einfarbigen Dachpfannen in den Farben Rot, Braun, Anthrazit und Schwarz, in Anlehnung an die vorhandenen Dächer der Umgebung.

Diese Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich am derzeitigen Charakter der Bebauung hinsichtlich Geschossigkeit und Gestalt der Dächer. Mit diesen Festset-

zungen soll sichergestellt werden, dass sich Neubauten harmonisch in den Bestand einfügen.

Die Festsetzungen zum Dachgeschoss sollen die Errichtung von Dachterrassen und Loggien ermöglichen. Vollständig zurückgesetzte Geschosse oberhalb der maximal zulässigen Vollgeschosse sollen jedoch nicht gestattet sein, da sich diese Bauweise deutlich von der vorhandenen Bebauung, insbesondere von den in diesem Bereich vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden unterscheiden würde. Das würde dem Planungsziel „Erhaltung und Fortführung der ortstypischen Bebauung“ nicht gerecht werden.

2.6 Hinweise durch Text

Sofern eine Bebauung mit höherer Ausnutzung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

Im Plangebiet liegen nach DSchG NW „Vermutete Bodendenkmäler“. Bei der Planung von Bodeneingriffen im Plangebiet werden archäologische Maßnahmen notwendig, die im Einzelfall mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4 in 57462 Olpe im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen sind.

Bei künftigen Baumaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG im Einzelfall zu berücksichtigen. Bei Rodungsmaßnahmen und bei Räumung von Vegetationsbeständen sind die Vorgaben gemäß § 39 BNatSchG zur Bauzeitenregelung zu beachten.

3.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.

58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 411 bis 458), in der Fassung vom 01.01.2019

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 02. Februar 2018

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV. NW S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.

Bearbeitet:

Oelde, im März 2019

Aufgestellt:

Geseke, den _____ 2019



GREIWE und HELFMEIER

Diplom – Ingenieure

*Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- und Landschaftsplanung · SiGeKo*

Warendorfer Straße 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de