

# Gemeinde Möhnesee

---

## Bebauungsplan "Gewerbepark Möhnesee" 1. Änderung

### Begründung

1. Anlass der Planänderung	1
2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung	1
3. Gegenwärtige Situation	1
4. Bestehendes Planungsrecht	1
5. Geplante Festsetzungen	2
6. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	2
7. Erschließung	5
8. Wasserwirtschaft	5

## 1. Anlass der Planänderung

Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung am 12.12.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Möhnesee" und die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen.

Anlass der Änderung ist der Erweiterungsbedarf des hier ansässigen Unternehmens ATELCO Computer Event GmbH, welches seit 1992 seinen Unternehmenssitz im Gewerbepark Möhnesee hat. Die expansive Geschäftsentwicklung mit erweiterten Anforderungen an den logistischen Ablauf erfordert die Erweiterung eines bestehenden Hallenkomplexes. Die gegenwärtigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lassen diese geplante Erweiterung nicht zu, so dass auf Antrag des Vorhabenträgers der Bebauungsplan geändert werden soll. Der FNP wurde während des B.-planänderungsverfahrens im Zuge der Neuaufstellung des FNP angepasst und stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 277, 40 und 22 der Flur 5, Gemarkung Berlingsen. Die ca.3,1 ha große Fläche liegt unmittelbar nördlich der B 516 Haarweg.

## 3. Gegenwärtige Situation

Die Fläche des Änderungsbereiches ist Teil des ehemaligen Militärstandortes "St. Sebastian Barracks", welcher nach Aufgabe der militärischen Nutzung durch die Gemeinde Möhnesee zu einem Gewerbepark entwickelt wurde.

Die Fläche ist gegenwärtig im östlichen Abschnitt unbebaut und wurde früher als Sportplatzgelände genutzt. Im südlichen Bereich an der B 516 liegen eine Trafostation sowie eine Buswendeschleife. Im westlichen Teilbereich wurde in 2007 in einem Hallenkomplex das Logistikzentrum der Fa. ATELCO errichtet.

## 4. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbepark Möhnesee" setzt die Flächen im östlichen Abschnitt des Änderungsbereichs überwiegend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB fest. Darüber hinaus werden in den Randbereichen Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1), Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Auf der ehemaligen Sportplatzfläche ist die Entwicklung von naturnahem Laubmischwald und im südlichen Randbereich eine Böschungspflanzung festgesetzt.

Weiterhin ist im nördlichen und östlichen Randbereich die Anlage von Versickerungsmulden mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

## 5. Geplante Festsetzungen

Im Änderungsentwurf wird die ehemalige Sportplatzfläche entsprechend dem oben dargelegten Planungsanlass als Gewerbegebiet festgesetzt. Die rechtskräftigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert auch für den Änderungsbereich übernommen. Zulässig sind somit alle Arten der baulichen Nutzung gem. § 8 BauNVO, die allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Grundsätzlich unzulässig sind Einzelhandelsnutzungen.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten auch im Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine Firsthöhe von 12,0 m über natürlichem Gelände begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als zusammenhängendes Baufeld mit dem im Westen bereits vorhandenen Hallenkomplex festgesetzt, so dass ein unmittelbarer baulicher Zusammenschluss zwischen vorhandenen und geplanten Gebäudeteilen möglich wird.

Im nord-östlichen Bereich des ehemaligen Sportplatzes kommt die geplante überbaubare Fläche näher als 35 m an den vorhandenen Aufwuchs - Waldfläche auf dem Flurstück 202 – heran. Dieser Bereich wird deshalb als Bebauung für Lager- und Abstellfläche ausgewiesen.

Entlang der B 516 wird ein Streifen von 20 m als Anbauverbotszone ausgewiesen.

Weitere 20 m, bis zu einem Abstand von 40 m vom Fahrbandrand, werden als Anbaubeschränkungszone dargestellt. In diesem Bereich bedürfen die Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Das erforderliche Sichtfeld für die Einmündung des Daimlerweges ist eingetragen. Es liegt ganz im öffentlichen Verkehrsraum. Eine Behinderung durch das Baufeld tritt nicht ein.

Die festgesetzten Flächen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen in den Randbereichen werden weitestgehend in die Änderungsplanung übernommen.

Aufgehoben wird die festgesetzte Maßnahme zur Entwicklung eines Laubmischwaldes auf der ehemaligen Sportplatzfläche, die nunmehr als überbaubare Gewerbegebietsfläche festgesetzt wird.

## 6. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

### **a) Schutzausweisungen, Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und artenschutzrechtliche Betrachtung**

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans „Gewerbepark Möhnesee“ wurden Schutzausweisungen in näherer Umgebung des Bebauungsplans überarbeitet oder neu aufgestellt. Dazu gehört die Ausweisung des

- Landschaftsschutzgebietes des Kreises Soest – Überarbeitung Stand 2009 und
- Europäischen Vogelschutzgebietes Hellwegbörde (SPA-Gebiet) DE 4415-401.

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt in Teilen an das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbepark Möhnesee“ an. Bei der Überarbeitung der Landschaftsschutzgebietsausweisung in 2009 wurden die Bereiche des gültigen Bebauungsplans Gewerbepark Möhnesee ausgeklammert. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans - aufbauend auf den bisherigen Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietes - weiterhin Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung vorsieht, sind keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

In näherer Umgebung des Bebauungsplangebietes „Gewerbepark Möhnesee“ befindet sich das in 2005 ausgewiesene Europäische Vogelschutzgebiet Hellwegbörde. Nach Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie und § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG - Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 22. Dezember 2008, BGBl. I S. 2986) müssen Projekte oder Vorhaben, die geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen untersucht werden (sog. Verträglichkeitsuntersuchung). Mögliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Vogelschutzgebiet wurden deshalb im Rahmen eines separaten Gutachtens untersucht (s. Anlage 1.0 „Gewerbepark Möhnesee 1. Änderung – Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und artenschutzrechtliche Betrachtung – Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer, 30.06.2009). Des Weiteren wurde das Gebiet der Bebauungsplanänderung gleichzeitig auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatschG hin untersucht. Die durchgeführte Untersuchung belegt, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der für den Erhaltungszweck des SPA-Gebietes maßgeblichen Bestandteile kommen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der Populationen von Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie können ebenfalls mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 42 BNatschG sind nicht berührt. (näheres dazu s. Anlage 1.0)

### **b) Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Möhnesee“ wird u.a. die Rechtsgrundlage für die Erweiterung der überbaubaren Fläche innerhalb der Grenzen der Bebauungsplanänderung geschaffen. Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche geht durch die damit zusammenhängende Versiegelung von Bodenflächen bzw.

die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 22. Dezember 2008, BGBl. I S. 2986) einher. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind danach zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder durch sonstige Maßnahmen zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbepark Möhnesee“ Stand 1998 weist in seiner Eingriffsbilanzierung noch einen Bilanzierungsüberschuss von 54.941 Punkten auf. Dieser Überschuss steht für Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplans zur Verfügung. Für die Eingriffsbewertung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Möhnesee“ wurde deshalb nicht das jüngste Bewertungssystem des Landes NRW sondern das Bewertungssystem des Bebauungsplans Stand 1998 zu Grunde gelegt (Tabelle B der Flächenbilanz – s. Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Möhnesee“, Dez. 1998\*). Als Ausgangssituation wird dabei der rechtskräftige Stand des Bebauungsplans „Gewerbepark Möhnesee“ bewertet.

\* (Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen - 1996)

Die Eingriffsbilanzierung mit Bewertung des Bestandes und der geplanten Maßnahmen ist der Tabelle „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ (s. Anlage 2.0) zu entnehmen. Die Bilanzierung schließt mit – 54.702 Punkten ab. Bilanziert mit den Überschusspunkten aus dem Bebauungsplan Stand 1998 ergibt sich ein minimaler Überschuss von 239 Punkten. Der ökologische Ausgleich der geplanten Maßnahmen ist damit erbracht.

In Anlehnung an die festgesetzten Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Stand 1998 sowie deren Nummerierung werden Erhaltungs- und Entwicklungsfestsetzungen gemäß § 9 Nr. 25a und b BauGB getroffen, die die Erhaltung und Entwicklung einer weitestgehend landschaftlichen Eingrünung des Bebauungsplangebietes zum Ziel haben. Das Änderungsgebiet wird nach Norden, Osten und Süden von Festsetzungen eingerahmt, die u.a. die Entwicklung und Neupflanzung von mehrreihigen Landschaftsgehölzhecken unter Beibehaltung des vorhandenen standortgerechten heimischen Bestandes sowie den Rückbau vorhandener Nebengebäude an der B 516 „Haarweg“ vorsieht. Bauliche Nebenanlagen und Verkehrsflächen aller Art sind innerhalb der Flächen mit Erhaltungs- und Entwicklungsfestsetzungen nach § 9 Nr. 25a und b BauGB ausgeschlossen, sodass diese ausschließlich in den überbaubaren Flächen bzw. ausgewiesenen Verkehrs- und Lagerflächen zulässig sind.

Die geplante Erweiterung der überbaubaren Fläche innerhalb des Änderungsplangebietes erstreckt sich auch über eine Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Stand 1998 zur Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes ausgewiesen wurde (Festsetzung H des Bebauungsplans Stand 1998). Diese Festsetzung diente nicht dem Ersatz damals überplanter Waldflächen sondern als Ausgleichsmaßnahme und

führte in Zusammenhang mit den weiteren Ausgleichsmaßnahmen zu dem Bilanzierungsüberschuss von 54.941 Punkten. Die Ausgleichsmaßnahme kam bisher noch nicht zur Ausführung. Die Überplanung dieser Festsetzung steht damit nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Bundes- und Landeswaldgesetze.

Der Straßenbaumbestand entlang der B 516 „Haarweg“ bleibt von der geplanten Maßnahme unberührt, da er sich außerhalb des Änderungsplangebietes befindet.

### **Anlagen**

1.0 Gewerbepark Mönnesee 1. Änderung – Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und artenschutzrechtliche Betrachtung – Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie Wolf Lederer, 30.06.2009

2.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – Plassmann – Landschaftsarchitektur, 07.07.2009

### **7. Erschließung**

Die vorhandene Erschließungssituation wird durch die Planänderung nicht beeinflusst. Die Erschließung des neuen östlichen Baufeldes erfolgt ausschließlich über verkehrsinterne Verkehrsflächen. Das Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 (1), Nr. 11 BauGB entlang der B 516 gilt weiterhin.

### **8. Wasserwirtschaft**

Entsprechend dem für den "Gewerbepark Mönnesee" geltenden Entwässerungskonzept wird das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Versickerungsflächen am östlichen Grundstücksrand werden erhalten.