2. Änderung des Bebauungsplanes Ortsteil Berlingsen/Stockum „Gewerbepark Möhnesee" der Gemeinde Möhnesee Begründung

---

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße 516 „Haarweg" im Gewerbepark Möhnesee. Es handelt sich um 3 Teilflächen aus dem Flurstück Gemarkung Stockum, Flur 1, Flurstücksnummer 419. Die Teilflächen betragen im westlichen Teilgebiet 1 ca. 1.330 m², im nördlichen Teilgebiet 2 ca. 4.190 m² und im südöstlichen Teilgebiet 3 ca. 10.100 m².

2. Anlass der Planänderung

Durch Anfragen von Grundstücksnachbarn angeregt und, um die Vermarktungsmöglichkeit einer Parzelle im Südosten zu verbessern, sollen diese Teilflächen einer vom Bebauungsplan abweichenden Nutzung zugeführt werden. Durch die Planänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die beabsichtigten Vorhaben zu realisieren.

3. Planungsrechtliche Situation

Teilgebiet 1 (westliches Änderungsgebiet):
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee stellt für den Änderungsbereich eine „Gewerbliche Baufläche (G)" dar. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist diese Fläche als Waldfläche festgesetzt. Durch das Planänderungsverfahren soll die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet (GE) realisiert werden.

Teilgebiet 2 (nördliches Änderungsgebiet):
Der wirksame Flächennutzungsplan und der rechtsgültige Bebauungsplan legen für dieses Änderungsgebiet eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier „Erhalt der vorhandenen standortgerechten Gehölze und Sukzessionsflächen", fest.

Teilgebiet 3 (südöstliches Änderungsgebiet):
Der wirksame Flächennutzungsplan legt für dieses Änderungsgebiet „Gewerbliche Baufläche (G) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" fest. Der rechtsgültige Bebauungsplan regelt zusätzlich neben der Ausweisung eines Baufensters für gewerbliche Bauten, Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie weitere Anpflanzungsflächen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Anlass und Ziel der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Arrondierung der Gewerbeflächen sowie die Nutzung des Teilgebietes 2 als Ausstellungsfläche für Produkte von naturnahen Spielplatzanlagen zu schaffen.

Teilgebiet 1 (westliches Änderungsgebiet):

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 8 BauNVO ein „Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Diese Festsetzung ist mit der östlich und westlich angrenzenden Nutzung identisch und vervollständigt diese entlang der Erschließungsstraße.

Auch wenn im Flächennutzungsplan für diese Fläche eine „Gewerbliche Baufläche" festgeschrieben ist, so handelt es sich, wie im bisherigen Bebauungsplan definiert, tatsächlich um eine Waldfläche. Sie greift in die ansonsten geschlossenen Gewerbeflächen ein und durchbricht sie. Da seitens eines angrenzenden Gewerbebetriebs Erweiterungsbedarf angemeldet wurde, ist eine Schließung der Lücke in den Gewerbeflächen erforderlich. Die Umwandlung der Waldfläche und der ökologische Eingriff, sind jedoch eine notwendige Konsequenz, um die für die Schaffung weiterer Gewerbeflächen Raum zu schaffen und den Erweiterungsbedarf zu decken. Städtebaulich ist es sinnvoll, den Flächenbedarf an dieser Stelle im vorhandenen Gewerbegebiet zu decken und die erforderliche Waldumwandlung durchzuführen. Als Ersatz wird eine rund 2,5-fach größere Fläche in Teilgebiet 3 ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 (2) BauNVO

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Baumassenzahl (BMZ)
- die Zahl der Vollgeschosse

- die Höhe der baulichen Anlage

festgesetzt.

Die Höchstgrenze für Gewerbegebiete bei der Grundflächenzahl beträgt 0,8 und bei der Baumassenzahl 10,0. Diese Angaben entsprechen, ebenso wie die der Zahl der Vollgeschosse (II) und die Höhe der baulichen Anlage mit max. 12.0 m, den seitlich angrenzenden Festsetzungen. Hierduch erfolgt der städtebaulich gewünschte Lückenschluss.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann, wegen seiner Größe, für dieses Einzelgrundstück verzichtet werden.

Innerhalb des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Da die angrenzenden Bauflächen einen seitlichen Grenzabstand besitzen, wird auch für diese Baufläche ein seitlicher Grenzabstand vorgesehen. Die Flucht der Baugrenze entlang des Gutenbergwegs wird vom östlich angrenzenden Baufeld übernommen. Ebenso ist die Tiefe des Baugrundstücks hiervon abgeleitet. Das Baufenster folgt mit seiner Anordnung der Struktur des bestehenden Bebauungsplanes.

Teilgebiet 2 (nördliches Änderungsgebiet):

4.4 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 11 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung „Ausstellung" festgesetzt. Zulässig ist allein die Ausstellung von Produkten für naturnahe Spielplatzanlagen aus natürlichen Rohstoffen in kindgerechter Konstruktion und Gestaltung.

Diese Sondergebietsfläche liegt in einer Fläche mit der Festsetzung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft und der Bestimmung des Erhalts der vorhandenen standortgerechten Gehölze und Sukzessionsflächen. Im Bereich des künftigen Sondergebietes hat sich in der Zwischenzeit ein kleines, unterhalb der Kronen offenes, Wäldchen entwickelt. Die angrenzenden Flächen sind bewachsen mit dichtem Strauchwerk und vereinzelten kleineren Bäumen. Innerhalb der Sondergebietsfläche werden die bestehenden Bäume jetzt durch eine Einzelfestsetzung geschützt.

Ein benachbarter Betrieb für die Produktion von naturnahen Spielplatzanlagen möchte diesen Bereich künftig als Ausstellungsfläche nutzen. Gerade die gewachsene Baumlandschaft eignet sich hervorragend dazu, die Spielgeräte aus Holz und Stein, naturnah zu präsentieren. Die kindgerechte Konstruktion der Spielgeräte und ihre

Gestaltung darf jedoch nur unter entsprechendem Schutz der Bäume und deren Wurzelwerk im Gelände positioniert werden. Ein vereinzelter Rückschnitt von Kleingeäst ist zulässig. Gebäude dürfen nicht errichtet werden.

Die im Norden und Osten angrenzende und bestehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft und der Bestimmung des Erhalts der vorhandenen standortgerechten Gehölze und Sukzessionsflächen grenzt räumlich und optisch das Sondergebiet von der Bundesstraße ab. Ein Einblick durch, auf der Bundesstraße vorbeifahrende, Autofahrer auf diese Ausstellungsfläche, wird durch den Bewuchs und die Belaubung behindert bzw. unterbunden.

Diese Art der Festsetzung als sonstiges Baugebiet ermöglicht ein interessantes Miteinander des Baumschutzes und einer gewerblichen Ausstellungsfläche. Es handelt sich um eine Ausstellungsfläche und nicht um einen naturnahen Spielplatz. Daher ist keine dauerhafte Störung der Nachbarschaft und der Natur zu erwarten. Es ermöglicht jedoch dem Betrieb, seine Produkte so naturnah wie möglich der Kundschaft zu präsentieren. Gleichzeitig wird die jetzt teilweise vorhandene störende Nutzung als Spielwald mit Holzhütte und Schuttlagerstätte unterbunden. Wege innerhalb der Fläche dürfen nicht dauerhaft befestigt werden. Eine bessere Begehbarkeit der Wege durch Holzschnitzel, Holzscheiben etc. ist zulässig.

4.5 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als
Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Am westlichen Rand zum Flurstück 373 hat sich ein Durchgang zum Haarweg und der dort vorhandenen Bushaltestelle entwickelt. Um diese Nutzung dauerhaft zu sichern, wird ein 3 m breiter Streifen als Fuß- und Radweg festgesetzt. Auch wenn der Weg die bisherige Schutzfläche um 3 m beschneidet, so hat sich durch die langjährige Nutzung als Durchgang dort kein Aufwuchs gebildet. Dass diese Anbindung zur Bundesstraße erforderlich ist, zeigt die bisherige Nutzung. Insgesamt wird der Weg zur Bushaltestelle sicherer und erheblich verkürzt.

4.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Der Bereich zwischen Fuß- und Radweg und der Sondergebietsfläche war im rechtsgültigen Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier hat sich in der Zwischenzeit eine dichte Vegetation gebildet, die nun durch die entsprechende Festsetzung unter Schutz gestellt wird. Die das Sondergebiet nördlich und östlich umschliessende Schutzfläche umgrenzt somit zukünftig auch den westlichen Bereich der Ausstellungsfläche.

Teilgebiet 3 (südöstliches Änderungsgebiet):

4.7 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 8 BauNVO ein „Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Diese Festsetzung ist mit der nördlich und südwestlich angrenzenden Nutzung identisch.

Die bisherige Nutzung im Änderungsgebiet war differenzierter. Im südöstlichen Teilbereich befand sich ein kleines Baufenster mit gleicher Nutzungsmöglichkeit. Die Lage des Baufensters hat sich seinerzeit aus der ehemaligen militärischen Kasernennutzung entwickelt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Positionierung des Baufensters an der jetzigen Stelle sinnvoll. Hierdurch entsteht ein geschlossenes Baugebiet mit einer unmittelbaren Bebaubarkeit entlang der Erschliessungsstraße. Eine längere Zuwegung zum Baufeld ist somit nicht erforderlich.

4.8 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 (2) BauNVO

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Baumassenzahl (BMZ)
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlage

festgesetzt.

Die Höchstgrenze für Gewerbegebiete bei der Grundflächenzahl beträgt 0,8 und bei der Baumassenzahl 10,0. Diese Angaben entsprechen, ebenso wie die der Zahl der Vollgeschosse (II) und die Höhe der baulichen Anlage mit max. 12.0 m, den seitlich angrenzenden Festsetzungen. Hierduch ergibt sich eine städtebaulich gewünschte gleichartige Bebauungsmöglichkeit.

4.9 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird, wie bei den benachbarten Baufeldern, eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauGB festgesetzt. Die Abweichung zur generellen offenen Baubeweise besteht darin, dass auch Gebäude von über 50 m Länge errichtet werden dürfen. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass auch der Bau von längeren Gebäuden und Hallen ermöglicht wird. Dieses kann teilweise für eine sinnvolle Produktion von Gütern erforderlich sein.

Innerhalb des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich sind 4 Bäume als „zu erhalten" festgesetzt. Zum Schutz des

Kronenbereichs ist es notwendig, dass die Baugrenze nicht parallel zur Straße verläuft, sondern sich mit zwei Versprüngen nach hinten entwickelt. Die Tiefe des Baufensters wurde der Tiefe des nördlichen Baufeldes angepasst.

Durch die Lage des jetztigen Baufeldes wird die bisherige Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgegeben. Bepflanzungen haben bisher nicht stattgefunden. Die erhaltenswerten Bäume werden jetzt durch eine Einzelfestsetzung geschützt. Der weitere Pflanzbestand kann als abgängig bezeichnet werden.

Zusätzlich greift die überbaubare Grundstücksfläche in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein. Die Abgrenzung dieser Schutzfläche wird daher nach Osten, bis auf den Beginn der nördlich angrenzenden Schutzfläche, verschoben und parallel zum Baufenster nach Süden fortgesetzt.

Die östlich zum angrenzenden Wald gelegene Fläche, bisher Baufenster und nicht überbaubare Grundstücksfläche, wird, auch als Ersatz für den entfallenen Wald in Teilgebiet 1, als neue Waldfläche ausgewiesen. Somit ist es möglich, im Gewerbegebiet die entfallene Waldfläche um mehr als das Doppelte (ca. 2,5-fach) zu kompensieren. Eine entsprechnde Aufforstung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt in Rüthen (Landesbetrieb Wald und Holz NRW) durchzuführen.

4.10 Grünflächen und Standorte zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

Entlang der Straße wird der bisherige Anpflanzungsbereich unverändert übernommen. Es ist eine Baumreihe aus Feldahorn in einem Pflanzabstand von ca. 8,0 m anzupflanzen. Um eine Zufahrt zu dem Grundstück zu ermöglichen, ist eine Verschiebung der Bäume um bis zu 3,0 m zuässig. Somit wird die bestehende Pflanzreihe entlang der Straße fortgesetzt.

Auf dem Grundstück befindlichen 4 Einzelbäume die erhaltenswert sind. Sie werden durch eine Einzelfestsetzung geschützt.

5. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, die Bebauungsplanänderung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Der diesbezügliche Beschluss wird parallel mit dem Offenlegungsbeschluss herbeigeführt.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß BauNVO nicht überschritten wird, was in der vorliegenden Änderung mit 15.620 m² der Fall ist.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; sprich: die zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Bestandsbeschreibung und –bewertung:
Auch wenn im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich erforderlich ist, sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen.

Die auf den zu überplanenden Grundstücken befindlichen schützenwerten Bäume sind im Planbereich als zu erhalten festgesetzt.

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

5.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind vor allem während der Bauzeit durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub denkbar. Hierbei handelt es sich um temporäre Beeinträchtigungen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind insgesamt als gering einzustufen. Es handelt sich um überwiegend temporäre Beeinträchtigungen (Bauzeit).

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung werden die Beeinträchtigungen nicht als erheblich eingestuft.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Durchführung der Planung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen. Diese Flächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung. Während der Bauzeit können sich Störungen in Form von Lärm das Schutzgut Tiere ergeben. Im Bereich des Plangebietes bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Beeinträchtigungen für schützenswerte

Vegetationsbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Die alten Bäume im Südosten des Plangebietes bleiben erhalten.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

5.3 Schutzgut Luft und Klima

Während der Bauzeit ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen. Durch die Umsetzung der Planungen kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung und somit zu einer Erweiterung des Siedlungsklima. Allerdings ist nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung der klimatischen Situation zu rechnen. Durch das Vorhaben gehen keine wesentlichen Flächen verloren, die für die Luftreinigung von Bedeutung sind.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima Luft werden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung als gering und nicht erheblich eingestuft.

5.4 Schutzgut Landschaft

Durch das Vorhaben werden keine landschaftlich hochwertigen Landschaftsteile in Anspruch genommen, das Vorhaben liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung als gering und nicht erheblich eingestuft.

5.5 Schutzgut Boden

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen kommt es zu einer Inanspruchnahme von gewachsenem Boden. Im Bereich der versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren. Desweiteren kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen kommen. Der Boden im Plangebiet weist durch die bestehenden Nutzungen deutliche Vorbelastungen (Verdichtung, Bodenumlagerung, stoffliche Belastungen) auf.

Daher werden die die Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft.

5.6 Schutzgut Wasser

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche. Gemäß den Vorschriften des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu

versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Während der Bauphase kann es zu Verunreinigung von Böden kommen und damit zum Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser. Durch eine sachgerechte Bauausführung ist eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Kulturlandschaft Hellwegbörde wird dem Erhalt der Ortsränder besondere Bedeutung beigemessen. Die geplanten Pflanzungen um das Plangebiet tragen zur Eingrünung bei und schirmen das Vorhaben zur freien Landschaft teilweise ab.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter. Diese werden nicht als erheblich eingestuft.

6. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Eine artenschutzrechliche Prüfung der Grundstücke ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna (Anlage: Gutachten Büro Stelzig).

Zusammenfassend lässt sich feststellen:

Die vom Vorhaben betroffenen Bäume weisen weder für planungsrelevante Vogelarten, noch für Fledermäuse geeignete Strukturen auf und enthalten daher keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Es werden daher auch bei der Fällung von Bäumen keine artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände eintreten, sofern die Fällung zwischen Oktober und März erfolgt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung oder Minderung der Funktion als Jagdgebiet für Fledermäuse ist ebenfalls nicht zu besorgen.

Auch auf die lokalen Populationen der vorkommenden Vogelarten werden die Rodungen keinen wesentlichen Einfluss haben.

Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

7. Altlasten

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt.

8. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Durch die Planungen können bodendenkmalpflegerische Belange berührt werden. Ein Hinweis ist zusammen mit den Erläuterungen zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gewerbeparks ist durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet. Eine Vergrößerung der vorhandenen Kapazitäten ist nicht erkennbar.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke bleibt unverändert und erfolgt über die Erschließungsstrassen des Gewerbeparks.

12. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch die Gemeinde getragen.

Soest, den 04.12.2013

Ludwig und **Schwefer**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel. 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
Fax 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de