BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6
"Haus Delecke" der Gemeinde
Möhnesee, Ortsteil Delecke

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am Nordufer des Möhnesees, südlich der B 516 zwischen den Ortsteilen Delecke und Günne.

Das ca. 6,1 ha große Plangebiet umfaßt überwiegend das Flurstück 49 in der Flur 6 der Gemarkung Delecke und wird begrenzt im Norden von der B 516, im Nordosten verläuft die Grenze ca. 25 m innerhalb des Flurstücks 49, im Südosten am oberen Rand der Uferböschung des Möhnesees, im Süden grenzt das Plangebiet an das Flurstück 5 und im Westen an einen forstwirtschaftlichen Weg mit der Flurstücksnummer 96.

2. Ursachen und Ziele der Planung

Die Aufgabe bzw. Nutzungsänderung des im Plangebiet vorhandenen Hotels und landwirtschaftlichen Betriebes, sowie die Schutzwürdigkeit des bestehenden Hotelgebäudes veranlaßt die Gemeinde Möhnesee durch Aufstellungs des Bebauungsplanes Nr. 6 "Haus Delecke" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des o. g. Gebäudes zu schaffen. Um die Gemeinde Möhnesee als Fremdenverkehrsstandort überregional zu stärken, soll im Plangebiet eine sich ergänzende Konzeption aus gewerblichen Fremdenverkehrsbetrieben, Ausstellungsräumen, Sport- und Grünanlagen entstehen.

3. Bestehende Verhältnisse

Außerhalb des Plangebietes sind südlich der B 516 Waldflächen und nördlich der B 516 landwirtschaftliche Flächen mit einzelnen Gebäuden für Wohn- und Betriebszwecke vorhanden. In einer Entfernung bis ca. 500 m liegen südlich der B 516 Gasthöfe, Yachtanlagen und ein Campingplatz mit angrenzendem öffentlichen Strandbad.

Innerhalb des Gebietes, das über die B 516 verkehrstechnisch erschlossen wird, sind parkähnliche Grünflächen und Weideland.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Landwirtschaftsbetrieb mit Wohn- und Nebengebäuden und einem Hotelgebäude.

Durch das Gebiet verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Inhalte des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes von Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr ist eingeleitet und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

...

00080

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr ausgewiesen. Um eine dementsprechende Gesamtanlage zu realisieren, sind nur zulässig: Hotel-und Ausstellungsgebäude, Betriebswohnung, Tennishalle und zugehörige Nebenanlagen. Mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 in Verbindung mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 2,0 wird eine sparsame Versiegelung des Boden erreicht.

Die Abstufung der einzelnen Gebäude bis max. 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze entspricht den vorhandenen baulichen Anlagen und wird zusätzlich für das Hotelgebäude mit einer festgelegten Trauf- und Erdgeschoßfußbodenhöhe reguliert.

Bei der Festlegung der überbaubaren Fläche des Hotelanbaues (Dependance) und der Tennishalle mit angrenzenden Tennisplätzen wird die Topographie und der Baum- und Strauchbestand berücksichtigt.

Vorhandene Grünflächen, teilweise mit altem Baumbestand, werden geschützt, zu Parkanlagen erweitert und durch Neuanpflanzungen als Abgrenzung und Sichtschutz ergänzt.

~~Um die störende Wirkung eines großen konventionell gedeckten Daches für das Landschaftsbild zu vermeiden, wird für die Tennishalle ein Grasdach festgelegt~~.

gestrichen gem. Verfügung Bez.Rg.

Begründung für Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 BauO NW

Für die Erweiterung des bestehenden Hotelgebäudes wird festgelegt, daß die Dachform und Firstrichtung, die Form und Größe der Dachaufbauten, das Material der Dachhaut und die Farbe, Form, innere Gliederung, Maßstab und Material der Gebäudeöffnungen sich der vorhandenen Situation anpaßt. In markierten Teilen gelten Festlegungen auch für den Aus- und Umbau der weiteren vorhandenen baulichen Anlagen.

Diese Vorschriften sollen das städtebauliche Erscheinungsbild der Anlage, die Geschlossenheit, den erhaltenswerten Charakter und das Prägende der einzelnen Bauwerke herausstellen und bewahren. Es wird damit eine Ensemblewirkung erreicht, die durch begleitende Maßnahmen zur Stellplatzbegrünung, dem Schutz, Erhalt und der Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern im gesamten Bebauungsplangebiet eine gesicherte Ordnung und ein geregeltes Nebeneinander von baulichen Anlagen und Freiräumen zuläßt.

Die Übernahme von Einfriedigungen mit Trockenmauerwerk, Holzzäunen und Hecken aus heimischen Gehölzen enspricht denen der näheren Umgebung und fügt sich in das Landschaftsbild ein.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über 3 vorhandene Aus- und Einfahrten über die B 516.

Die Regelung des fließenden und ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes erfolgt ausschließlich über private Verkehrsflächen.

...

7. **Immissionsschutz**

Im Plangebiettreten keine Immissionen auf.

Störende Emissionen auf Nachbargebiete sind nicht festzustellen.

8. **Wasserwirtschaft**

Anlagen für Ver- und Entsorgung vorhanden.

9. **Strom- Gas und Telefonversorgung**

Anlagen vorhanden.

10. **Kostenschätzung und Finanzierung**

Für die Gemeinde fallen keine Kosten an, da im Gebiet keine öffentl. Flächen vorhanden sind.

11. **Bodenordnung**

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. **Denkmalschutz und Bodendenkmäler**

Das vorhandene Hotelgebäude soll in Abstimmung mit dem Landeskonservator und der unteren Denkmalschutzbehörde als erhaltenswert eingestuft werden.

Hinweise für Bodenfunde:

Bei Bodeneingriffen können BODENDENKMÄLER (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel.: 02761/4470 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

13. **Bürgerbeteiligung**

Verfahren nach § 3 BauGB.