

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 13 „Günne-Ost“ der Gemeinde Möhnesee  
Begründung**

---

**1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation**

Das Plangebiet liegt im südlichen Rand des Ortsteils Günne der Gemeinde Möhnesee. Es handelt sich um die Flurstücke 379, 936 und um den größten Teil des Flurstücks 937 in der Flur 6 der Gemarkung Günne. Die Fläche beträgt ca. 3.900 m<sup>2</sup>. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Möhnestrasse.

**2. Anlass der Planänderung**

Auf Antrag der Eigentümerin hat der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Möhnesee am 28.05.2009 beschlossen, die Fläche der ehemaligen Tankstelle, nach Vorlage des Sanierungsnachweises, als Mischgebiet auszuweisen und somit die Wiedernutzbarmachung der Fläche einzuleiten.

Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu realisieren, ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Bisher sind im Plangebiet ein Mischgebiet und eine private Stellplatzfläche mit Umgrünung festgeschrieben.

**3. Planungsrechtliche Situation**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee ist das Plangebiet nach § 1 BauNVO allgemein als gemischte Baufläche (M) festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch diese Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da hier, als besondere Art der baulichen Nutzung, ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden soll.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 13 „Günne-Ost“. Der aktuelle Bebauungsplan legt gem. § 6 BauNVO für einen Teilbereich ein Mischgebiet (MI 1) fest. In diesem Mischgebiet sind als Nutzung nur die Nutzungen nach § 6(2) BauNVO Nummer 1, 2, 3 und 5 zulässig.

Alle weiteren unter § 6(2) aufgeführten Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Geschossigkeit im Plangebiet ist 2-geschossig. Der östliche Teilbereich ist mit einer Fläche für private Stellplätze beplant. Letztere werden von einer mit einem Pflanzangebot belegten Fläche umgeben.

#### **4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

Die beschlossene Änderung des Bebauungsplanes dient als Maßnahme der Innenentwicklung, insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung und kann daher nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung für die Anwendung ist weiterhin, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß BauGB nicht überschritten wird. In der vorliegenden Änderung ist dieses mit rund 3.900 m<sup>2</sup> Gesamtfläche der Fall.

#### **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zum Teil übernommen.

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird nun für die Gesamtfläche nach § 6 BauNVO i.V. mit § 1 (4 u. 5) BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt. Die bisherige Einschränkung in der Nutzung, nur die nach § 6 (2) Nr. 1, 2, 3 und 5 zulässigen Nutzungen zuzulassen, wird jedoch unverändert beibehalten. Ein Wegfall dieser Einschränkung ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht erforderlich und nicht gewünscht.

Bei den beiden süd-westlichen Bauflächen wird zusätzlich festgesetzt, daß im Erdgeschoß nur Nutzungen zulässig sind, die nicht dem Wohnen dienen. Dadurch wird unterbunden, daß eine reine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes ausgeübt wird und somit der Charakter des Mischgebietes unterlaufen wird.

##### **5.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Begrenzung einer städtebaulich ungewollten Verdichtung sowie des zusätzlichen Stellplatzbedarfes wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal nur zwei Wohnungen zulässig sind.

##### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Die Änderung der bisherigen Geschossigkeit von II auf I soll einer verdichteten Bauweise entgegen wirken. Sie erfolgt in Anlehnung an die durch einen städtebaulichen

Vertrag geregelte Festsetzung der östlich benachbarten Bebauung am Kleinbahnweg. Eine Festsetzung von Grund- und Geschößflächenzahl erübrigt sich. Hier gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO.

**5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die offene Bauweise wird nach § 22 BauNVO festgesetzt. Die vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen festgelegt sind, werden zusätzlich eingeschränkt. Es dürfen nur jeweils 144 m<sup>2</sup> durch einen Baukörper überbaut werden. Somit ist die Festlegung einer anderen Bauweise (Einzel- und/oder Doppelhäuser) nicht erforderlich. Hierdurch kommt der städtebauliche Wille einer aufgelockerten Bebauung des Planbereichs zum Ausdruck, wie er in den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Ortsteilen bereits vorherrscht.

**5.5 Innere Erschließung**

Damit die Grundstücke im nördlichen Plangebiet erschlossen werden können, ist die Festlegung einer privaten Verkehrsfläche erforderlich. Die Privatstraße bindet die hinteren 3 Grundstücke an die Möhnestraße an.

**5.6 Gestaltungsfestsetzungen**

Gem. § 9 (4) i. V. m. § 86 BauO NRW wird für Zuwegungen und Stellplätze eine völlig geschlossene Versiegelung nicht gestattet. Diese Flächen sind durch Filtersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen oder auch als wassergebundene Decke auszuführen. Hierdurch soll der Einfluß auf die Bodenversiegelung auf ein Minimum reduziert werden.

Für die Dachneigung wird in Anpassung an die Nachbarbebauung eine Dachneigung von 35° bis 45° vorgeschrieben.

**5.7 Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB erfolgt aus landschaftspflegerischer Sicht die Festsetzung pro Baugrundstück einen Laubbaum anzupflanzen. Da nicht abzusehen ist, wie die Anordnung der Baukörper vorgenommen wird, kann der Standort der Bäume beliebig auf den Grundstücken sein.**

**6. 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, den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen nach den Ausführungen zu 4 vor.

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.

Auf der zu überplanenden Fläche befindet sich im westlichen Teil eine Wiesenfläche und im östlichen Teil eine mit Schotter befestigte Stellplatzfläche, die z.Z. nicht mehr genutzt wird. Auf der Grenze beider Flächen befindet sich in der Mitte eine einzelne Birke sowie am nördlichen und östlichen Rand des Stellplatzes ein nicht erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand. Daher wird kein Baum als erhaltenswert festgesetzt. Inwieweit der Randbewuchs bei der zukünftigen Nutzung als Baugrundstück erhalten bleibt, kann aus jetziger Sicht nicht gesagt werden. Da dieser Bewuchs aber nicht erhaltenswert ist, wird hierüber auch keine Festsetzung getroffen.

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.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche vorwiegend dem Wohnen mit Garten entspricht bzw. unverändert genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

## **7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG**

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

Bei dem Plangrundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Auf einer kleinen Teilfläche liegt ein Gebot zur standort- und dorfgerechten Anpflanzung von Sträuchern. Diese Anpflanzung hat bisher nicht stattgefunden. Sie diene der Umsäumung der privaten Stellplatzanlage. Da diese Stellplatzanlage mit der Planänderung in ein Mischgebiet umgewandelt werden soll, macht die Umrandung keinen städtebaulichen Sinn mehr. Auf den einzelnen Baugrundstücken wird zudem durch eine Hausgartennutzung zukünftig eine andere Grünnutzung durchgeführt. Eine Besichtigung des Grundstücks ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna.

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

## **8. Altlasten**

Auf dem süd-östlichen Teilgebiet der zu beplanenden Fläche wurde in früheren Zeiten eine Tankstelle betrieben. Um eine Aussage über den Untergrund dieser Altlastenverdachtsfläche zu machen, wurde im August 2010 das Ing.-Büro Sowa in Lippstadt mit einer Untergrunduntersuchung beauftragt. Im Rahmen dieser Untergrunduntersuchung sollte geklärt werden, ob die Nutzung zu einer Beeinträchtigung des Untergrundes geführt hat. Zur Beantwortung der Fragestellung griff der Gutachter auf Suchschürfe zurück. Hiernach ergaben sich keinerlei Auffälligkeiten die mit dem Betrieb einer Tankstelle im Zusammenhang stehen. Daher wurde auf weitergehende chem. phys. Untersuchungen verzichtet.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben und gesichert. Durch diese Planungsänderung ist es nicht erforderlich, die vorhandenen Erschließungsanlagen zu verändern.

## **10. Lärmschutz**

Bisher wurde davon ausgegangen, dass der Änderungsbereich durch die südlich gelegene Gaststätte „Sägewerk“ beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund sind im vorherigen Planentwurf passive Schallschutz-Maßnahmen für die Gebäude des Plangebietes festgesetzt worden. Da die Gaststätte in der Zwischenzeit abgebrannt und vollständig abgerissen wurde, sind diesbezüglich keine Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich.

Der Grundstückseigentümer der abgerissenen Gaststätte beabsichtigt, nach bisherigem Kenntnisstand, auf dem südlich angrenzenden Gelände den Neubau von Stadtvillen, einer Wohnanlage für betreutes Wohnen sowie im Norden den Neubau eines Gewerbegebäudes. Diese Bebauung soll ohne Bebauungsplan im Rahmen von § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) erfolgen. Daher sind auch durch die zukünftige Planung keine Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet zu erwarten.

Ebenso ist eine Beeinträchtigung durch Fahrzeugbewegungen auf der Möhnestrasse, wegen der Anzahl der Fahrzeuge, bei Mischgebieten nicht von Bedeutung.

Aus den zuvor genannten Gründen wurden die bisher für den Schallschutz vorgesehenen einschränkenden Festsetzungen gestrichen.

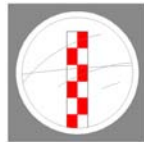
## 11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der südlich gelegenen Möhnestraße aus. Die hinterliegenden Grundstücke werden durch einen Privatstraße an die Möhnestraße angebunden.

## 12. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch den Eigentümer getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Eigentümers.

Soest, den 07.03.2012



**Ludwig und Schwefer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18  
Tel. 02921 / 3660-0  
Fax 02921 / 3660-33

59494 Soest  
[www.ls-soest.de](http://www.ls-soest.de)  
[post@ls-soest.de](mailto:post@ls-soest.de)