



Gemeinde Möhnesee

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 18

Ortsteil Günne

„Möhnestraße – ehemals Sägewerk“

gem. § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

02/14



INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensstand.....	3
2	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
4	Übergeordnete Vorgaben	5
4.1	Darstellung in der Landes- / Regionalplanung.....	5
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Fachplanungen	6
5	Planungskonzept.....	7
6	Festsetzungen / Planinhalte	8
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	8
6.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche	10
6.3	Erschließung	10
6.4	Ver- und Entsorgung	11
6.5	Verkehr	12
6.6	Grünordnung.....	12
6.7	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	13
6.8	Altlasten	13
6.9	Kampfmittelbelastung.....	13
6.10	Immissionsschutz.....	13
7	Artenschutz	14
8	Umweltprüfung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Eingriff in Natur und Landschaft...14	

Anlage:

Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Möhnestraße – ehemals Sägewerk“, Büro Mestermann, Warstein, November 2013



1 Verfahrensstand

Nach einer Vorabstimmung zwischen der Gemeinde Möhnesee und dem potenziellen Investor wurde dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Möhnesee im Dezember 2011 die Konzeption/geplanten Baumaßnahme durch den Investor in seiner Sitzung am 07.12.2011 vorgestellt.

Die Absicht, auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerkes südlich der Möhnestraße im Ortsteil Günne eine Wohnbebauung mit einer Nahversorgungseinrichtung zu errichten wurde wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Danach wurden die Planungsabsichten und das Vorhaben konkretisiert und in mehreren Gesprächen mit der Gemeinde dem Investor besprochen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen hat daraufhin am 04.09.2012 der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Möhnesee den Beschluss gefasst, für das Grundstück Gemarkung Günne, Flur 6, Flurstück 673 einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen, um das Vorhaben als Gesamtprojekt zu sichern.

Nach Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes am 20.02.2013 hat der Rat der Gemeinde Möhnesee am 18.04.2013 über die Aufstellung des Bebauungsplanes beraten und gemäß § 2(1) Baugesetzbuch – BauGB den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 18 „Möhnestraße/ehemaliges Sägewerk“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB einzuleiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und der betroffenen Behörden gem. § 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.04.2013 bis einschließlich 21.05.2013.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 16.10.2013 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen, die Offenlegung gem. § 3(2) BauGB durchzuführen und die betroffenen Behörden gem. § 4(2) BauGB zu beteiligen.

Die Offenlegung findet in der Zeit vom 18.11.2013 bis einschl. 20.12.2013 statt.

2 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Am Südrand Ortslage Günne befindet sich südlich der Möhnestraße/K 8 und nördlich der Straße „Zum Weiher“ ein Siedlungsbereich, der gekennzeichnet ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur. Hier befinden sich sowohl wohnbaulich genutzte Grundstücke als auch Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Feuerwehr) und handwerklich/gewerblich genutzte Gebäude. Darüber hinaus existiert hier eine Anlage für seniorengerechtes Wohnen mit kleinen Versorgungseinrichtungen und Gastronomie.

Inmitten dieses Bereiches befindet sich das (ehem.) Flurstück 673, auf dem bis 1991 ein Sägewerk beheimatet war. Danach befand sich hier eine Tennishalle mit Erlebnisgastronomie.

Nach Aufgabe dieser Nutzungen standen die Gebäude längere Zeit leer. Ein Investor hat nun die Fläche erworben und die aufstehenden Gebäude bereits abgerissen und entfernt.

Der Investor plant nun, auf dem Grundstück im südlichen Bereich eine Wohnbebauung zu errichten und Teilbereiche der Fläche mit senioren- und altersgerechten Wohngebäuden zu



bebauen. Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich an der Möhnestraße die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung vorgesehen.

Das Vorhaben liegt am südlichen Ortsrand Günnes und wird über die Möhnestraße erschlossen. Die überwiegend für den fußläufigen Verkehr vorgesehene Straße „Zum Weiher“ ist über einen Fußweg, der gleichzeitig als Rettungszufahrt dient, mit dem Gebiet verbunden.

Das ehemals gewerblich genutzte Areal liegt derzeit brach. Umliegend befinden sich sowohl Wohngebäude als auch verschiedene gewerbliche Einrichtungen.

Die geplante (seniorengerechte) Wohnbebauung fügt sich nahtlos in die vorhandenen Baustrukturen ein und nimmt Bezug auf das reizvolle Landschaftsumfeld, insbesondere auf den südlich liegenden Ausgleichsweiher, der Bestandteil des Möhnesees ist.

Für die Realisierung des Vorhabens ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Dazu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,2 ha große Planbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand Günne nördlich der Straße „Zum Weiher“ und südlich der Möhnestraße.

Westlich grenzen z.T. gewerblich genutzte Gebäude an das Plangebiet. Östlich befindet sich eine Seniorenwohnanlage; südlich befindet sich der zur Möhnetalsperre gehörende Ausgleichsweiher.

Das ehemalige Flurstück 673, Flur 6 der Gemarkung Möhnensee wurde inzwischen geteilt, so dass folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Möhnensee den Planbereich bilden: 943, 944, 945, 946, 947 und 948



Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Lage des Planbereiches



4 Übergeordnete Vorgaben

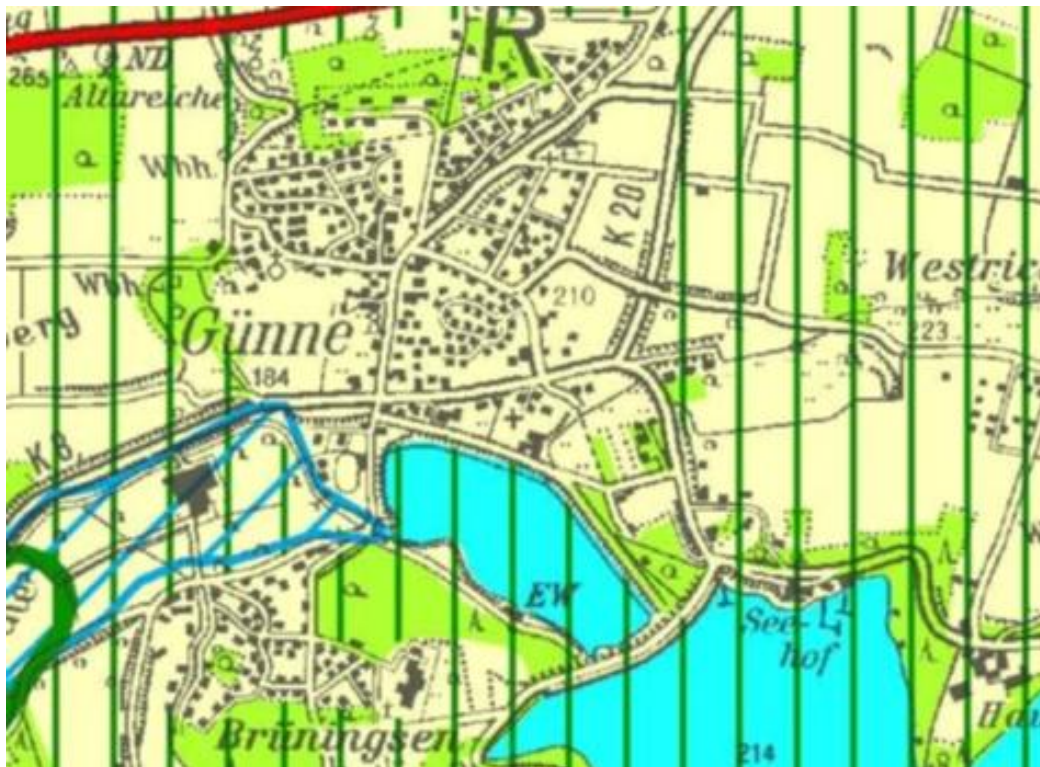
4.1 Darstellung in der Landes- / Regionalplanung

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Stand März 2012) stellt den Ortsteil Günne nicht als Siedlungsbereich dar. Somit sind weder Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) noch Gewerbe- und Industriebereiche für Günne aus regionalplanerischer Sicht vorgesehen und dargestellt.

Die bauliche Entwicklung hat sich danach an dem Bestand zu orientieren und den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zu decken.

Dieser Zielsetzung folgt der Bebauungsplan, indem hier ehemals gewerbliche genutzte Flächen innerhalb der Ortslage wieder eine baulichen Nutzung zugeführt werden und so eine den Zielen der Landes- und Raumordnung entsprechende Innenentwicklung stattfindet.

Damit geht der Bebauungsplan konform mit den Darstellungen und Zielen der Regionalplanung.



Auszug aus dem Regionalplan

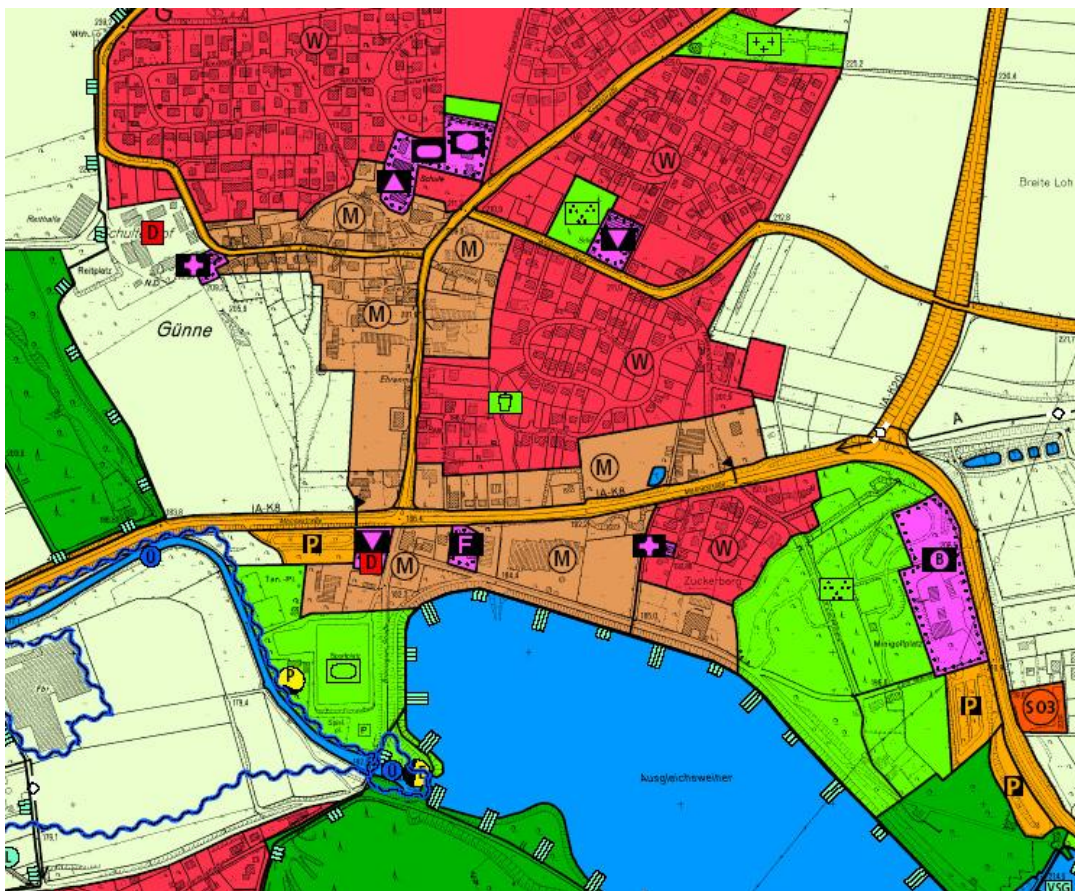
Auf Grundlage dieser Zielsetzung hat die Bezirksregierung Arnsberg daher ihre landesplanerische Zustimmung gem. § 34 LPIG NW mit Schreiben vom 23.05.2013 (Az. 32.2.1.1-11-8/13.Ä) für die Aufstellung des Bebauungsplanes erteilt.



4.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee als Mischbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan weichen somit von der Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan ab. Da aber eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen nicht gefährdet ist, erfolgt gem. §13a (2) Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplans.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee (ohne Maßstab)

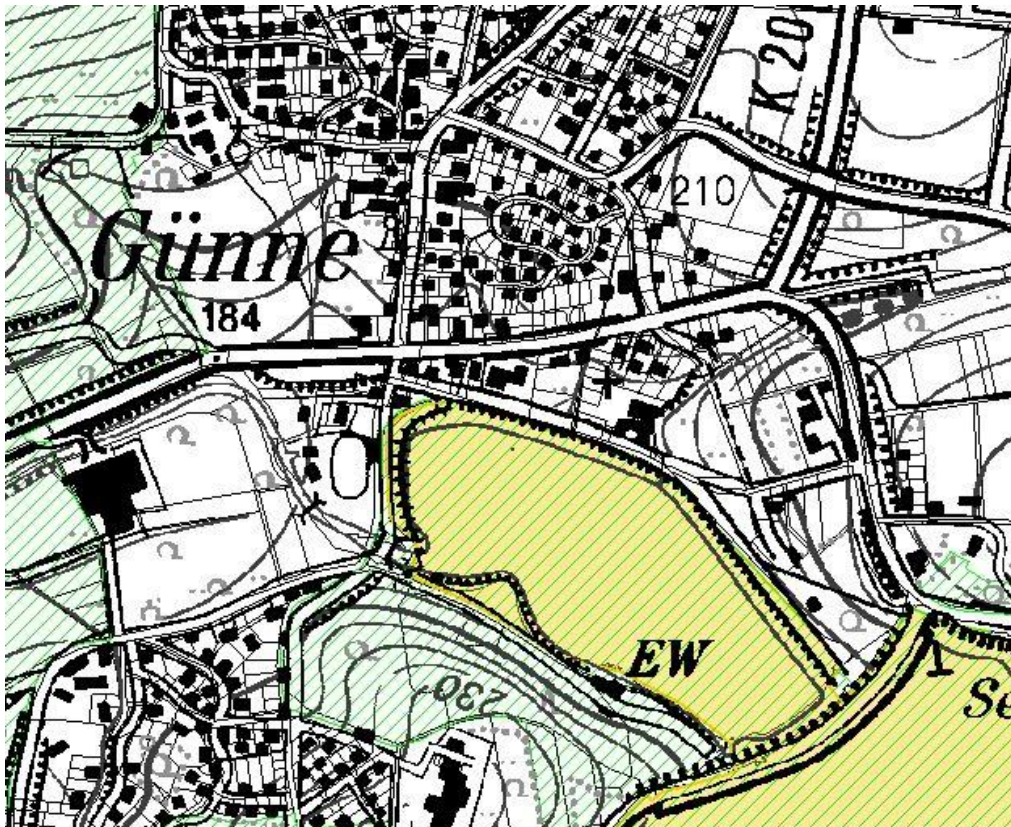
4.3 Fachplanungen

Für den Planbereich existieren keine natur- bzw. landschaftsschutzrechtlichen Einschränkungen.

Der südlich angrenzende Ausgleichsweiher ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Möhnesee und gleichzeitig Bestandteil des Vogelschutzgebietes Möhnesee.

Festsetzungen werden für diesen Bereich jedoch nicht getroffen.

Ein Landschaftsplan existiert nicht.



Lage des Landschaftsschutzgebietes (grün schraffiert) und des Vogelschutzgebietes Möhnesee (gelb) (ohne Maßstab)

5 Planungskonzept

Bauvorhaben nördlich „Mühlenhof“

Die Wohnanlage nördlich der privaten Erschließung „Mühlenhof“ ist als seniorengerechtes und betreutes Wohnen mit Service konzipiert.

Die Wohnanlage gliedert sich in 4 baurechtlich dreigeschossige Wohngebäude mit jeweils 6 abgeschlossenen barrierefreien Eigentumswohnungen und einem zentralen eingeschossigen Gebäude, in dem die Gemeinschaftsräume, der Technikraum und das Büro für den Pflegedienst untergebracht sind. Die vier Wohngebäude sind mit dem Gemeinschaftsbereich über geschlossene Verbindungsgänge verbunden. Insgesamt verfügt die Wohnanlage somit über $4 \times 6 = 24$ abgeschlossene Eigentumswohnungen in Größen von 52,37 m² bis 87,03 m².

Die Wohnanlage wird von einem örtlichen Pflegedienst betreut. Der Pflegedienst bietet Grundleistungen und Wahlleistungen an. Grundleistungen sind beispielsweise eine 24h-Notrufbereitschaft, die Durchführung von regelmäßigen Veranstaltungen wie Vorträge, Weihnachtsfeier etc. im Gemeinschaftsbereich sowie ein gemeinsamer Mittagstisch. Die Wahlleistungen umfassen weitergehende Hilfsleistungen wie beispielsweise das gesamte Leistungsspektrum im Kranken- und Altenpflegebereich oder hauswirtschaftliche Dienste (z.B. Wäschereinigung, Reinigungsdienste).



In der geplanten Wohnanlage soll den Bewohnerinnen und Bewohner ein selbstbestimmtes und eigenverantwortliches Leben bei optimaler und verlässlicher Versorgung in der eigenen Wohnung und im eigenen Haushalt ermöglicht werden.

Bauvorhaben südlich „Mühlenhof“

Das Bauvorhaben südlich des „Mühlenhof“ ist als Wohnanlage mit jeweils 5 barrierefreien und seniorengerechten Eigentumswohnungen konzipiert. Eine Betreuung durch einen festen Pflegedienst wie beim Bauvorhaben nördlich des „Mühlenhof“ ist hier nicht vorgesehen. Im Erdgeschoss sind 2 Wohnungen in einer Größe von jeweils 99,76 m² geplant. Im Obergeschoss sind 2 Wohnungen in einer Größe von 87,63 m² vorgesehen. Im Dachgeschoss entsteht eine großzügig geplante Penthousewohnung in einer Größe von 156,82 m² mit umlaufender Dachterrasse.

Bauvorhaben Möhnestraße 6

Im nördlichen Grundstücksbereich ist an der Möhnestraße eine eingeschossige Gewerbeeinheit zur Einzelhandelsnahversorgung geplant. Die folgende Besetzung mit Einzelhandelsbetrieben ist vorgesehen:

- Bäckerei mit Café mit Selbstbedienung und Aussichtsterrasse
- Metzgerei
- Obst- und Gemüseabteilung
- Zeitschriften, Tabakwaren, Lotto

Für den Kundenverkehr werden 26 PKW-Stellplätze angelegt.

6 Festsetzungen / Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Der gesamte Planbereich gliedert sich in 3 Abschnitte:

Der südliche Abschnitt, in dem die Errichtung von 3 einzeln stehenden Mehrfamilienwohnhäusern vorgesehen ist und der mittlere Bereich, in dem ebenfalls eine wohnbauliche Nutzung, -vorrangig altengerechtes Wohnen- beabsichtigt ist werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gem. § 1(6) BauNVO sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.



Die Nutzung als Wohngebiet steht hier eindeutig im Vordergrund.

Gleichzeitig soll aber auch die Möglichkeit eröffnet werden, in diesem Bereich kleinere gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Versicherungsbüro oder einen Friseur unterbringen zu können.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erfolgt vor dem Hintergrund, dass durch solche Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Dieses ist an dieser Stelle nicht gewünscht und würde auch der derzeitige Funktion der Straße „Zum Weiher“ als ruhige Anliegerstraße mit überwiegend fußläufigen Verkehr widersprechen.

Zielsetzung ist es, an dieser Stelle eine attraktive, ruhige Wohnnutzung zu ermöglichen.

Um eine der Umgebung angepasste Bebauung zu erreichen, werden im südlichen Bereiche 3 einzelne Baufenster festgesetzt. Die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt; die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 begrenzt. Dadurch ist es möglich, bauordnungsrechtlich eine dreigeschossige Bebauung zu errichten.

Um die Möglichkeit zu unterbinden, an dieser Stelle überdimensional große Baukörper zu errichten wird allerdings die zulässige Wandhöhe der Gebäude auf 9,50m begrenzt. Gleichzeitig darf die Firsthöhe maximal 199,00 m über NHN betragen. Damit kann ausgeschlossen werden, dass es höhenmäßig zu einer unangepassten Bebauung kommt; der östlich vorhandene Baukörper weist eine Firsthöhe von 198,18 m über NHN auf und ist damit unwesentlich niedriger.

Hinzu kommt, dass die maximale Höhe des Fertigfußbodens des höchsten Aufenthaltsraumes 7,00 m betragen darf. Damit sind auch die Forderungen des Brandschutzes erfüllt, da eine Anleiterung möglich ist.

Optisch erscheinen somit die Gebäude als zweigeschossige Gebäude mit ggf. einem aufgesetzten Staffelgeschoss.

Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass keine überdimensional großen Baukörper entstehen.

Der ebenfalls für eine Wohnnutzung vorgesehene mittlere Bereich nördlich der Straße „Mühlentof“ (geplante Erschließungsstraße) erhält die gleichen Festsetzungen.

Die hier festgesetzte rel. große zusammenhängende überbaubare Fläche lässt dem Bauherrn zwar einen größeren Gestaltungsspielraum: ihre Ausnutzung wird aber durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt 1200 qm so eingeschränkt, dass auch hier keine zu massiv wirkende Bebauung errichtet werden kann.

Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich dabei an der Gesamtgrundfläche der südlichen Baufenster. Dieses bedeutet, dass eine massivere Bebauung als im südlichen Bereich hier nicht errichtet werden kann.

Um keine zu massiven Baukörper zu ermöglichen, die die Proportionen des Gebietes sprengen würden wird darüber mittels textlicher Festsetzung für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen folgende Festsetzung getroffen:

Einzelne stehende Gebäude/Baukörper dürfen jeweils eine Länge von 20m und eine Tiefe von 17m nicht überschreiten. Eine Verbindung der Baukörper untereinander ist nur zulässig, wenn diese Verbindung eine maximale Höhe von 4m und eine Tiefe von 6m nicht überschreitet. Ihre Länge darf max. 8m betragen.



Aus gestalterischen Gründen wird als Dachform das Flachdach ausgeschlossen. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Dachneigung von 10° bis 35°. Dieses geschieht auch vor dem Hintergrund, hier keine zu steilen Dächer errichten zu können, die sich nicht in die Umgebung einfügen und dadurch das Erscheinungsbild des Bereiches stören würden

Der nördliche, an der Möhnestraße liegende Bereich wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Ziel ist es hier, einen rel. kleinen Lebensmittel – und Nahversorgungsbereich zu errichten. Dieser steht nicht nur zur Versorgung des näheren Umfeldes zur Verfügung sondern ergänzt auch die Versorgungsfunktion des gesamten Ortsteiles.

Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 ist die Größe so dimensioniert, dass westlich dieser überbaubaren Fläche die notwendigen Stellplätze angeordnet werden können.

Der Bereich ist eindeutig zur Möhnestraße orientiert und wird durch eine bepflanzte Böschung von dem tiefer liegenden wohnbaulich genutzten Bereich abgegrenzt.

6.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Für den südlichen Bereich erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise, um eine massive geschlossene Bebauung zu verhindern. Dieses wird auch durch die 3 einzelnen überbaubaren Flächen unterstützt. Die südliche Baugrenze orientiert sich dabei an der Bauflucht des östlich vorhandenen Gebäudes. Dadurch rückt die geplante Bebauung nicht näher ran die Straße „Zum Weiher“ heran als die bereits östlich vorhandene. Um hier noch geringfügige Verschiebungen zu ermöglichen wird die Baugrenze mit einem ausreichenden Abstand um die nördliche, westliche und östliche Gebäudeseite festgesetzt.

Für den Bereich nördlich des „Mühlenhof“ (mittlerer Bereich) erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in einem zusammenhängenden großen Baufenster. Das heißt, dass hier grundsätzlich auch die offene Bauweise gilt, aber Gebäude mit einer Länge über 50m zulässig sind.

Damit soll die Möglichkeit für den Bauherrn geschaffen werden, die einzelnen Baukörper durch untergeordnete Verbindungsbauten zu kombinieren. Eine zu massive Bebauung wird allerdings durch die oben genannte Begrenzung der Grundfläche verhindert.

Der Bereich des Mischgebietes erhält lediglich eine 31m x 25m große überbaubare Fläche. Damit kann gewährleistet werden, dass an dieser Stelle keine überdimensionalen Baukörper entstehen, die nicht nur das Erscheinungsbild der Möhnestraße stören würden sondern sich auch negativ auf die südlich vorgesehene Bebauung auswirken würden.

6.3 Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt überwiegend von der Möhnestraße aus.

Zu diesem Zweck wird eine Erschließungsstraße („Mühlenhof“) als private Erschließungsstraße von der nordwestlichen Grundstücksgrenze nach Süden in das Gebiet geführt und etwa in der Mitte des Plangebietes parallel zur Straße „Zum Weiher“ geführt. Damit verläuft die neue Erschließung zwischen den beiden für eine Wohnbebauung vorgesehen Flächen. Die fahrtechnische Erschließung der nördlichen als auch der südlichen Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich über diese Straße.



Eine Anbindung an die Straße „Zum Weiher“ erfolgt ausschließlich über einen 3m breiten Fußweg, der als solcher im Bebauungsplan festgesetzt wird. Somit steht diese Anbindung auf die Straße „Zum Weiher“ dem Anliegerverkehr nicht zur Verfügung. Um Rettungsfahrzeugen eine Befahrung dieses Weges zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung einer ca. 2m breiten Grünfläche westlich des Fußweges, die im Notfall überfahren werden kann.

Die Möglichkeit, an dieser Stelle eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage zu errichten und auf die Anbindung an die Straße „Zum Weiher“ ganz zu verzichten wurde geprüft. Allerdings ist hier der Platzbedarf so groß, dass damit ein Verlust an wohnbaulich nutzbaren Flächen verbunden wäre. Darüber hinaus sprechen feuerwehr- und rettungstechnische Gründe gegen eine ausschließliche Wendemöglichkeit (vgl. Schreiben des Kreises Soest, Brandschutzdienststelle vom 12.03.2013, Az. 63.03.0489-38.70.01-12000781).

Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende Beschilderung und ggf. bauliche Sperrung der Zufahrt von der Straße „Zum Weiher“ durch ordnungs- und verkehrsbehördliche Anordnungen.

Für den fußläufigen Verkehr steht diese Zuwegung jedoch zur Verfügung, so dass über den Weg „Mühlenhof“ eine fußläufige Verbindung durch das Plangebiet zur Möhnestraße und zudem vorgesehenen Einzelhandel möglich ist.

Die Straße „Zum Weiher“ erhält durch die vorgesehene Erschließung keinen zusätzlich belastenden Fahrzeugverkehr.

6.4 Ver- und Entsorgung

Für die Energieversorgung, die Versorgung mit Wasser und die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom werden die vorhandenen Leitungen und Trassen in der Möhnestraße und der Straße „Zum Weiher“ genutzt. Im Rahmen der Erschließung des Gebietes sind innerhalb der privaten Erschließung „Mühlenhof“ neue Leitungen zu verlegen. Diesbezüglich wird eine Abstimmung des Investors mit den Versorgungsträgern erfolgen.

Die Wasserversorgung wird durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt.

Im Rahmen der privaten Erschließungsmaßnahmen ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten und ausreichend Hydranten mit entsprechenden Kapazitäten zur Verfügung zu stellen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE, die Gasversorgung durch die RWE-Westfalen Weser-Ems.

Hier sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Investor und den Versorgungsunternehmen abzuschließen.

Die sich grundsätzlich anbietende Ableitung des Niederschlagswassers in den Ausgleichsweiher wurde mit der Gemeinde, dem Investor, der Unteren Wasserbehörde und der Lister- und Lennekraftwerke GmbH besprochen.

Nach Abwägung der dazu notwendigen Voraussetzungen und der technischen Realisierbarkeit ist es in diesem Fall sinnvoller, das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser –wie vorgesehen- dem Mischwasserkanal in der Straße „Zum Weiher“ zuzuleiten.

Eine direkte Einleitung in den Ausgleichsweiher würde voraussetzen, dass das Regenwasser von allen versiegelten Flächen über eine belebte Bodenzone zur Straße „Zum Weiher“ geführt werden müsste und dort mit einem entsprechend dimensionierten Durchlass dem Weiher zugeleitet würde. Damit verbunden ist die Kreuzung des hier vorhandenen Mischwasserkanals DN 1400.



In Anbetracht der damit verbundenen Kosten und der Berücksichtigung der schwankenden Höhe des Wasserstandes des Ausgleichsweiher ist diese Lösung unwirtschaftlich.

Stellplätze/Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Zum Weiher“ bzw. in die vorhandene Kanalisation in der Möhnestraße über entsprechende Hausanschlussleitungen zugeführt.

Damit wird eine schadlose Beseitigung des Niederschlags- und Schmutzwassers gewährleistet.

Die Wertstoffsammlung und Müllentsorgung für das Gebiet erfolgt über das örtliche Entsorgungsunternehmen. Dafür werden Müllcontainersammelpplätze eingerichtet, die sich zum einen an der Straße „Zu Weiher“ befinden, zum anderen im Bereich des Parkplatzes/der Zuwegung an der Möhnestraße liegen.

Das bedeutet, dass die Bewohner an den Abfuhrtagen ihre Müllgefäße zu diesen Sammelplätzen bringen müssen; ein Durchfahren des Gebietes durch das Entsorgungsunternehmen kann dadurch entfallen.

6.5 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen im Plangebiet wird ausschließlich durch die Bewohner selbst bestimmt. Die Zuwegung erfolgt dabei nur über die Möhnestraße; eine (fahrtechnische) Erschließung über die Straße „Zum Weiher“ ist nicht vorgesehen.

Für die Bewohner und Nutzer sind jeweils nördlich der überbaubaren Flächen Stellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Westlich der Mischbaufläche ist ein Parkplatz vorgesehen, der über die Möhnestraße angefahren wird.

Die Stellplätze werden ausreichend dimensioniert, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen auf den umgebenden öffentlichen Straßen kommen wird.

6.6 Grünordnung

Ein städtebauliches Ziel ist es, das Plangebiet attraktiv zu gestalten. Dazu trägt auch die Eingrünung des Geländes bei.

Dem entsprechend werden entlang der Straße „Zum Weiher“ innerhalb eines Anpflanzungstreifens mindestens 9 großkronige Laubbäume angepflanzt und mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgt die weitere Festsetzung zur Anpflanzung von 8 großkronigen Laubbäumen nördlich des Weges „Mühlenhof“.

Um den mischbaulich nutzbaren Bereich auch optisch von den Wohngebäuden zu trennen, wird festgesetzt, dass innerhalb der zu begrünenden Böschung 10 großkronige Laubbäume anzupflanzen sind.



Der im Bebauungsplan vorgesehene Standort kann dabei um 5m variieren, um hier besser auf die Detailplanung von Zuwegungen, Gebäudestellung und Blickbeziehungen eingehen zu können.

Durch die Festsetzung von insgesamt mind. 27 großkronigen Laubbäumen im Gebiet kann wesentlich zur Durchgrünung des Gebietes und zur Attraktivität des Erscheinungsbildes der Bebauung und deren Umgebung beigetragen werden.

6.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird folgender Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchGNW). Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem LWL – Archäologie für Westfalen schriftlich mindestens zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

6.8 Altlasten

Die Fläche ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bzw. als Altlast bekannt.

Aufgrund der vorherigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass Bodenverunreinigungen oder -belastungen vorhanden sind.

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

6.9 Kampfmittelbelastung

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nach derzeitigem Wissensstand ausgeschlossen werden.

6.10 Immissionsschutz

Der durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes entstehende potenzielle Konflikt hinsichtlich der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung und der nördlich vorhandenen Möhnestraße sowie der Nähe zwischen der Mischnutzung



(Parkplatz) und der südlich geplanten Wohnnutzung wurde mit dem Fachbereich Immissionsschutz des Kreises Soest vorläufig abgestimmt.

Danach kann auf eine gutachtliche Betrachtung der Geräuschemissionsverträglichkeit im Hinblick auf die im Norden geplante „Einzelhandelsnahversorgung“ verzichtet werden, wenn sich die Nutzungszeiten (einschließlich der zugehörigen Kfz-Stellplatzanlage) ausschließlich auf die Tagzeit (also 06:00 bis 22:00 Uhr) beschränken. Dieses wird im Baugenehmigungsverfahren entsprechend berücksichtigt.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich ein Standort der „Westfälischen Edelmetallhandels und Verwertung GmbH“. Nach den derzeitigen Erkenntnissen handelt es sich um einen reinen Handels- und Lagerbetrieb. Der Anlieferbereich liegt offensichtlich an der östlichen Gebäudeseite. Es wird nicht davon ausgegangen, dass hier ein Nachtbetrieb stattfindet und geräuschintensive Arbeiten nicht anfallen und nur ein sporadischer Verladebetrieb abgewickelt wird.

Vor diesem Hintergrund können immissionsrechtliche Probleme weitestgehend ausgeschlossen werden. Eine detaillierte Begutachtung ist derzeit nicht erforderlich, könnte aber nach Erkenntnis weiterer Informationen erfolgen.

7 Artenschutz

Das Plangebiet war weitestgehend bebaut. Eine Nutzung der Vorhabenfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten kann mangels geeigneter Gehölz- und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der örtlichen Situation (die Fläche war intensiv bebaut und genutzt und ist großflächig versiegelt) ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, dass durch westlich und östlich umgebende Nutzung eine Relevanz als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten unwahrscheinlich ist.

Vorhabensspezifisch wird es damit nicht zu einer Tötung besonders geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Vor dem Hintergrund der räumlichen Situation können auch eine Störung von streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 sowie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Auf der Vorhabenfläche kommen keine besonders geschützten Pflanzen vor, der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG tritt damit nicht ein.

Zusammenfassend wird deutlich, dass vorhabensspezifisch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

8 Umweltprüfung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Eingriff in Natur und Landschaft

Eine Umweltprüfung / ein Umweltbericht ist nicht notwendig, da Schutzgüter durch die Planänderung nicht betroffen sind.



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Möhnestraße / ehem. Sägewerk“

Eine Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist und zumindest auf Teilflächen ein Baurecht gem. § 34 BauGB besteht.

Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist, ist davon auszugehen, dass die Überplanung zu keinen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts führt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gemeinde Möhnese
Der Bürgermeister

im Februar 2014

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Dicke

H:\Projekte\368-Emde\001-00 Aufstellung B-Plan Möhnestraße, Möhnese!\04 Genehmigung\Begründung_BPlan Nr 18 Möhnestraße_ ehem Sägewerk_Satzung_Febr2014.docx



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Möhnestraße / ehem. Sägewerk“

Anlage:

Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Möhnestraße – ehemals Sägewerk“, Büro Mestermann, Warstein, November 2013