

## BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "BERLINGSER WEG II" – 2. ÄNDERUNG

### **BEGRÜNDUNG**

---

#### **1 Anlass der Planung**

Im Ortsteil Körbecke der Gemeinde Möhnesee befinden sich in unmittelbarer Nähe des Ortskerns ein Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Discounter. Um heutigen Anforderungen der Warenpräsentation gerecht werden und damit den Standort langfristig sichern zu können, beabsichtigen die Betreiber dieser benachbarten Märkte, ihre jeweiligen Verkaufsflächen zu erweitern. Gleichzeitig soll eine Neuorganisation der Stellplatzbereiche unter Einbeziehung der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Ebenfalls in diesem Zusammenhang ist geplant, einen Getränkemarkt, der zur Zeit ca. 200 m südlich angesiedelt ist, in baulichem Zusammenhang mit dem Vollsortimenter in den Änderungsbereich zu verlagern.

Das Plangebiet weist eine hohe Lagegunst aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Ortskern bei gleichzeitig guter verkehrlicher Anbindung auf. Als Standort für einen Nahversorger ist es zudem wegen seiner zentralen Lage zwischen den westlich und östlich gelegenen Wohngebieten geeignet.

#### **2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Möhnesee "Berlingser Weg II" liegt im Norden des gewachsenen Ortskerns des Ortsteils Körbecke, in einer Entfernung von 150 - 200 m zur den Ortsmittelpunkt bildenden Kirche.

Das Plangebiet umfasst die Flächen, die auch derzeit schon durch den Discounter und den Lebensmittel-Vollsortimenter belegt werden. Darüber hinaus wird im Osten der "Berlingser Weg" und im Norden der Bereich der Busschleife mit den dort vorhandenen Parkplätzen in die Planung einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bei einer Größe von ca. 12.800 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Körbecke, Flur 1, die Flurstücke 143, 985, 1012, 1013 und 1014 sowie teilweise die Flurstücke 984 und 1023.

#### **3 Derzeitige Nutzung des Plangebietes**

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte mit ihren Stellplatzanlagen genutzt. Im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss des westlich gelegenen Baukörpers des Discounters befinden sich Wohnungen.

An den Änderungsbereich schließen sich im Norden und Nordwesten Sportanlagen sowie die Flächen der Hauptschule der Gemeinde Möhnesee und einer Grundschule an. Deren

Begründung

verkehrliche Anbindung erfolgt im Wesentlichen vom "Berlingser Weg" aus. Im nördlichen Teil des Plangebietes sind daher mit öffentlichen Parkplätzen, sowie einer Bushaltestelle, einem Aufstellbereich für wartende Busse und einer Wendeschleife Verkehrsflächen organisiert, die der Erschließung dieser öffentlichen Einrichtungen dienen.

#### **4 Planungsrechtliche Situation**

##### 4.1 Bebauungsplan "Berlingser Weg II" und 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Berlingser Weg II" der Gemeinde Mönesees hat 1977 Rechtskraft erlangt. Sein Geltungsbereich umfasst im Norden die Flächen der Grundschule und der Sportanlagen und überlagert im Süden über die derzeit von den Lebensmittelmärkten genutzten Flächen hinausgehend die angrenzenden Baugrundstücke.

Anlass für die mit der Bekanntmachung 1996 rechtskräftig gewordene 1. Änderung des Bebauungsplanes "Berlingser Weg II" war die Auslagerung eines Entsorgungsunternehmens, Planungsziel war die Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortsteils Körbecke. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von zwei Lebensmittelbetrieben an dem ehemals gewerblichen Standort zu schaffen, wurde die Teilfläche als "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "großflächige Einzelhandelsbetriebe" festgesetzt. Die Verkaufsflächen wurden auf 570 m<sup>2</sup> bzw. 700 m<sup>2</sup> begrenzt.

Der nördlich angrenzende Bereich wird entsprechend seiner Nutzung überwiegend als Verkehrsflächen festgesetzt.

##### 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönesees

Ebenfalls 1996 erlangte die im Parallelverfahren aufgestellte 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mönesees Rechtskraft. Diese stellt die von den Lebensmittelmärkten beanspruchten Flächen als "Sonderbaufläche – großflächige Einzelhandelsbetriebe" dar und begrenzt die Verkaufsflächen auf die auch in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Werte.

Der nördlich angrenzende Bereich der öffentlichen Parkplätze ist Teil der dargestellten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz".

##### 4.3 Erfordernis der Planaufstellung

Seit Errichtung der Lebensmittelmärkte vor ca. 10 Jahren sind die Anforderungen an die Betriebsstrukturen erheblichen Veränderungen unterworfen. Um den Standort langfristig zu sichern, ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächen erforderlich. Der rechtsgültige Bebauungsplan lässt dies aufgrund seiner Verkaufsflächenbegrenzung und auch wegen des Zuschnitts der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zu.

Da zudem vorgesehen ist, die privaten und auch die nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen neu zu organisieren, um eine verbesserte Erschließung der Flächen und ein größeres Stellplatzangebot realisieren zu können, wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Berlingser Weg II" notwendig.

#### **5 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung**

##### 5.1 Großflächigkeit

Geplant ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Discounters von 570 auf 900 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters – einschließlich des innerhalb des Ortsteils Körbecke zu verlagernden Getränkemarktes, für den eine Verkaufsfläche von maximal 450 m<sup>2</sup> vorgesehen ist - soll von derzeit 700 auf 1.600 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Begründung

Die gesamte geplante Verkaufsfläche beträgt damit 2.500 m<sup>2</sup>. Dies ist ein Wert, der deutlich über der Grenze zur Großflächigkeit liegt<sup>1</sup>.

### 5.2 Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung

"Ein Kern- oder Sondergebiet für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben entspricht dann der zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung, wenn die Kaufkraftbindung der im Kern- oder Sondergebiet zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet (Art und Umfang der Nutzung). Außerdem muss der Standort innerhalb des Versorgungsbereiches in dem Zentrum liegen, das in bezug auf Art und Umfang der Nutzung angemessen ist (Lage der Nutzung)."<sup>2</sup>

Die Gemeinde Möhnesee ist im regionalen Ordnungssystem des Landesentwicklungsplanes I/II als Grundzentrum mit einem Versorgungsbereich von weniger als 10.000 Einwohnern eingestuft.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt sich um betriebsbedingte Erweiterungen, verbunden mit der Verlagerung eines Getränkemarktes innerhalb des Ortsteils Körbecke. Die geplante Maßnahme bedingt insgesamt keine erhebliche Steigerung des absatzwirtschaftlich notwendigen Umsatzes, sondern dient der Standortsicherung. Damit kann von einer nicht wesentlich geänderten Kaufkraftbindung ausgegangen werden. Der Versorgungsbereich des Standortes wird durch die Planung nicht überschritten.

Der Ortsteil Körbecke ist aufgrund der im Ortskern vorhandenen Einzelhandelsstruktur in Verbindung mit den dort gegebenen infrastrukturellen Einrichtungen (z.B. Rathaus, Schulen) zentraler Versorgungsstandort für das Gemeindegebiet Möhnesee. Das Plangebiet befindet sich somit innerhalb des Versorgungsbereiches in dem Ortsteil, der in bezug auf die vorgesehene Erweiterung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angemessen ist.

Das Sondergebiet entspricht damit der zentralörtlichen Gliederung.

### 5.3 Räumliche und funktionale Zuordnung zu Siedlungsschwerpunkten

Nach § 24 (3) Landesentwicklungsprogramm sind Sondergebiete für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.<sup>3</sup>

Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Möhnesee ist der Ortsteil Körbecke. Das Plangebiet befindet sich inmitten dieses Siedlungsschwerpunktes. Die geplante Nutzung ist aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern und wegen der gleichzeitigen Nähe zu den Wohngebieten, die ja Versorgungsbereiche der zu erweiternden Nahversorger sind, auch räumlich richtig zugeordnet.

Die räumlich-funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt ist daher in vorliegendem Fall gegeben.

---

<sup>1</sup> Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen - Nr. 38 vom 20. Juni 1996: "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)": 2.3.2 - "Vermutungsregel nach § 11 (3) Satz 3 und 4 BauNVO"

<sup>2</sup> ebenda: 3.1.1.2 - "Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung"

<sup>3</sup> ebenda: 3.1.2 - "Räumliche und funktionale Zuordnung zu Siedlungsschwerpunkten"

## **6 Beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

### 6.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die unter § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

#### 6.1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wird eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung der Nahversorgung im Innenbereich des Ortsteils Körbecke der Gemeinde Möhnese geschaffen werden.

#### 6.1.2 Grundflächenzahl kleiner 20.000 m<sup>2</sup>

Es ist vorgesehen, eine zulässige Grundfläche von weniger als dem unter § 13a (1) Nr. 1 genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> festzusetzen.

#### 6.1.3 Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht

Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht. Diese aufgrund der Planungsinhalte zu erwartende Einschätzung findet ihre Bestätigung durch die im Vorfeld durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG. Die Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

#### 6.1.4 Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter

§ 1 (6) Nr. 7b BauGB verlangt die Berücksichtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Diese Schutzgüter werden durch die Planung nicht tangiert.

### 6.2 Umweltbericht und Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1. Demnach wird auch im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn wie in diesem Fall die festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist damit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1 a (4) BauGB besteht nicht.

## **7 Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung**

Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden,

## Begründung

bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Da das Vorhaben landesplanerischen Zielen nicht entgegensteht, der Flächennutzungsplan das Gebiet bereits jetzt als "Sonderbaufläche - großflächige Einzelhandelsbetriebe" darstellt und es sich lediglich um die Erweiterung bzw. kleinräumige Verlagerung vorhandener Betriebe handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Dies betrifft im Wesentlichen die Änderung der maximal zulässigen Verkaufsflächen.

## **8 Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 (3) BauNVO und § 11 (2) BauNVO sind für Sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird – wie schon im Rahmen der 1. Änderung - gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO die Nutzungsart "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" bzw. "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel und Wohnnutzungen" festgesetzt. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind nach § 11 (3) BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird zwischen den Teilbauflächen "D" und "V" unterschieden. Entsprechend der konkret vorliegenden Planung wird als zulässige Nutzungsart für die "Teilfläche D" ein Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> und für die "Teilfläche V" ein Lebensmittelverbrauchermarkt als Vollsortimenter mit Getränkemarkt mit insgesamt maximal 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Neben den im Einzelnen benannten "Kernsortimenten" und dem "Ergänzenden Angebot Nahversorgung" (Vollsortimenter) werden zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt, die auf einer Verkaufsfläche von maximal 120 m<sup>2</sup> (Lebensmittel-Vollsortimenter) bzw. 60 m<sup>2</sup> (Discounter) angeboten werden dürfen.

Die Vorgaben des Einzelhandelserlasses und die Vorschriften des Landesentwicklungsprogramms finden durch die Begrenzung der Verkaufsflächen Beachtung. Dem Entstehen eines zu groß dimensionierten und nicht den Zielen der zentralörtlichen Gliederung angepassten "Einkaufszentrums" wird vorgebeugt. Es ist aufgrund dieser Festsetzung davon auszugehen, dass das beabsichtigte Vorhaben auf eine ausreichende Kaufkraft im Grundzentrum Möhnese trifft und die Tragfähigkeit des Versorgungsbereiches nicht übersteigt.

Die beabsichtigte Änderung der maximal zulässigen Verkaufsflächen gewährleistet die Sicherung des betrieblichen Standortes und damit eine aus städtebaulichen Gründen anzustrebende wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die einschränkenden Festsetzungen zu den zentrenrelevanten Randsortimenten berücksichtigen die kleinteilige Einzelhandelsstruktur im unmittelbaren Ortskernbereich von Körbecke und beugen diesbezüglichen negativen Auswirkungen vor.

In den Obergeschossen des auf der "Teilfläche D" vorhandenen Lebensmitteldiscounters befinden sich Wohnungen. Um ein Abwandern kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe aus dem Ortskern in diese Nutzflächen im unmittelbaren Umfeld der großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu verhindern, wird festgesetzt, dass in den Obergeschossen der "Teilfläche D" ausschließlich Wohnnutzung zulässig ist.

Begründung

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 20 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### 8.2.1 Grundflächenzahl:

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Gemäß § 17 (1) BauNVO ist für ein Sondergebiet eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bislang im Bestand und wird auch zukünftig nahezu vollständig von Baukörpern und Stellplätzen überlagert. Daher wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, gleichzeitig wird gemäß § 19 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 1,0 zugelassen.

Ein Überschreiten der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen, Nebenanlagen etc. über den Wert 0,8 hinaus kann nach § 19 (4) BauNVO zugelassen werden, "1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde."

Beide Voraussetzungen des § 19 (4) BauNVO sind gegeben: Bereits im Bestand sind die Flächen nahezu vollständig versiegelt. Der in nur geringem Umfang steigende Versiegelungsgrad wird damit auch nur geringfügige Auswirkungen auf die bereits gestörten Bodenfunktionen haben. Aufgrund der Lage im Nahbereich des Ortskerns ist der Erhalt von Einrichtungen der Nahversorgung an diesem Standort zur Stärkung und Belebung des Ortskernbereiches erwünscht. Die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche ist jedoch aufgrund der umgebenden Nutzungen begrenzt. Gleichzeitig besteht aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur und der Zwänge, die Betriebe gemäß den geltenden Anforderungen zu strukturieren, ein großer Bedarf an Stellplätzen. Eine Grundflächenzahl von 0,8 festzusetzen und keine weitere Überschreitung durch die Stellplatzflächen zuzulassen, ist somit in vorliegendem Fall städtebaulich nicht erwünscht und auch nicht mit der beabsichtigten Nutzung vereinbar.

### 8.2.2 Geschossigkeit:

Die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung wird gemäß § 20 BauNVO für die beiden Bauflächen unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

## 8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO werden auf Grundlage der konkret vorliegenden Entwürfe zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte die beiden überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf die Bestimmung einer Bauweise kann verzichtet werden.

## 8.4 Abstandsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB werden für den Bereich der "Teilfläche V" Abstandsflächen festgesetzt, die von den Vorgaben der Bauordnung NRW abweichen. Aufgrund der topographischen Situation, die gekennzeichnet ist durch einen Höhenunterschied von ca. 3,5 m zwischen der Oberkante der Stellplatzflächen des westlich gelegenen Discounters und des Vollsortimenters, überschreitet das im Bereich der "Teilfläche V" vorhandene und zu erweiternde Gebäude mit seiner Oberkante nur verhältnismäßig geringfügig die Geländehöhe des benachbarten Grundstücks. Zudem weisen die vorhandenen und zu erweiternden Baukörper der beiden Grundstücke einen ausreichenden Abstand voneinander auf, der auch zukünftig mittels der festgesetzten Baugrenzen sichergestellt ist. Das den Mär-

## Begründung

ten zur Verfügung stehende Flächenpotenzial insgesamt ist dagegen sehr eng begrenzt, so dass es mit Blick auf eine vernünftige Ausnutzung der Grundstücke sinnvoll ist, für die sich entlang des Geländesprungs befindenden Gebäudeseiten des Vollsortimenters Abstandsflächen von 3 m Tiefe festzusetzen. Im Norden des Hauptbaukörpers ist ein Leergutbereich geplant, der eine Länge von 7 m nicht überschreitet und für den aus Gründen der Betriebsabläufe und der inneren Organisation des Gebäudes ein Heranrücken bis auf 2 m an die Grundstücksgrenze wünschenswert ist. Da auch gegen diese Detailplanung keine städtebaulichen Bedenken oder nachteilige Auswirkungen auf Fragen des Brandschutzes oder auf nachbarrechtliche Belange bestehen, wird eine ergänzende Festsetzung zur Tiefe der Abstandsfläche von 2 m für Gebäudeteile mit begrenzter Länge, die überwiegend der Lagerung dienen, in den Bebauungsplan übernommen.

Damit werden Abstandsflächen festgesetzt, die den konkreten Anforderungen des Standortes und der Nutzung entsprechen. Ein Widerspruch zu den Regelungen der Landesbauordnung ist nicht gegeben, da auch dort vorgesehen ist, dass in Sondergebieten geringere Tiefen der Abstandsflächen als 0,8 H gestattet werden können, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt (§ 6 (5) BauO NRW). § 6 (16) der Landesbauordnung erlaubt in überwiegend bebauten Gebieten darüber hinaus eine Unterschreitung der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 3 m, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Belange rechtfertigen und wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Auch wenn diese Ausnahmeregelung eher mit Blick auf enge, gewachsene Strukturen formuliert wurde, werden hier doch die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zur Festsetzung geringerer Tiefen von Abstandsflächen formuliert. Diese Voraussetzungen werden in vorliegendem Fall erfüllt.

#### 8.5 Erschließung – Verkehrsflächen

Ein nicht unerheblicher Anteil des Geltungsbereiches wird mit der Festsetzung von "öffentlichen und privaten Verkehrsflächen" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB belegt.

##### 8.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Osten in das Plangebiet eingebunden ist der "Berlingser Weg", der eine wichtige Verbindung zwischen dem Ortskern und dem Umland bzw. den nordöstlich angrenzenden Wohngebieten darstellt. Der "Berlingser Weg" wird durch eine aufgrund der topographischen Gegebenheiten erforderliche Böschung von den Flächen der Lebensmittelmärkte getrennt. Die gemeinsame Zu- und Ausfahrt der Märkte wird vom "Berlingser Weg" aus abgewickelt. Ebenfalls an diesen Einmündungsbereich angebunden ist der nördlich gelegene Bereich einer großzügig angelegten Verkehrsfläche, die insbesondere der Erschließung der benachbarten Haupt- und Grundschule sowie der Sportanlagen dient. Im Bereich dieser Verkehrsfläche organisiert ist eine Busschleife, eine Bushaltestelle, ein Aufstellbereich für wartende Busse sowie eine Anzahl von öffentlichen Parkplätzen. Ebenso wie der "Berlingser Weg" wird auch diese Verkehrsfläche in das Plangebiet einbezogen. Denn um insbesondere dem für den Lebensmittelvollsortimenter / Getränkemarkt benötigten Flächenbedarf gerecht werden zu können, ist eine umfassende Umstrukturierung der Verkehrssituation erforderlich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Ausweitung der dem Vollsortimenter zugeordneten Stellplatzflächen und Verlagerung des Einmündungsbereiches nach Norden vorgesehen. Damit entfällt ein Großteil der öffentlichen Parkplätze. Die Neuplanung sieht die Anlage von 8 Parkplätzen vor. Da in den Nachmittags- und Abendstunden die Aufstellfläche für wartende Busse nicht benötigt wird, kann dieser Bereich dann zusätzlich als Pkw-Parkplatz genutzt werden.

Im Zuge der Umstrukturierung der Verkehrsflächen ist vorgesehen, eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung vom "Berlingser Weg" zu den Schulen zu schaffen. Eine solche Wegeverbindung sieht der Bebauungsplan im Norden des Geltungsbereiches entlang der

## Begründung

Grenze zu den Sportanlagen vor. In Fortsetzung des Fuß- und Radweges ist überdies im Verlauf des "Berlingser Weges" die Einrichtung einer Querungshilfe beabsichtigt. Die Wegführung räumlich getrennt von den potenziellen Gefahrenpunkten der unübersichtlichen Parkplätze und der Ein- und Ausfahrtbereiche ist ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Schulweges.

#### 8.5.2 Private Verkehrsflächen

Die im Zusammenhang mit den Lebensmittelmärkten bereits vorhandenen bzw. geplanten Stellplatzanlagen und Zufahrten werden als "private Verkehrsflächen" festgesetzt, die vorgesehene bzw. für den Bereich des Lebensmitteldiscounters bereits vorhandene Anordnung der einzelnen Stellplätze wird im Bebauungsplan dargestellt.

#### 8.5.3 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

Da die Nutzung "großflächiger Einzelhandel" mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen verbunden ist, trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB Regelungen für den Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung für motorisierte Verkehre soll ausschließlich über den "Berlingser Weg" erfolgen. Der Bebauungsplan setzt daher die Ein- und Ausfahrtbereiche entsprechend fest. Damit wird verhindert, dass Kunden oder Anwohner bspw. über den südlich angrenzenden Parkplatz "abkürzen".

### 8.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Möhnesee wurden jeweils schalltechnische Gutachten erarbeitet. Weitergehende Ausführungen dazu und zur Beurteilung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzung unter dem Gesichtspunkt Immissionsschutz sind im Gliederungspunkt 10 dieser Begründung - "Immissionen" - zusammengefasst.

#### 8.6.1 Festsetzung von Lärmschutzwänden

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an ein Mischgebiet, welches in seinem östlichen Abschnitt ein vorhandenes Wohngebäude aufweist und in seinem westlichen Teil eine Baufläche vorhält. Sowohl das Wohnhaus als auch die überbaubare Fläche sind nur wenige Meter vom Sondergebiet entfernt. Daher wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Errichtung von 2,50 m hohen Lärmschutzwänden entlang der südlichen Grenzen der Grundstücke der Einzelhandelsbetriebe festgesetzt, die im westlichen Abschnitt im Bereich der dort vorhandenen Wegeverbindung in den Ortskern enden. Die unteren Bezugshöhen sind mit den jeweiligen fertigen Platzbefestigungen im Eingangsbereich der Märkte eindeutig und hinsichtlich der Emissionsorte (Parkplatz, Anlieferung, Einkaufswagen) richtig bestimmt.

#### 8.6.2 Festsetzung von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss des im Bereich der "Teilbaufläche D" vorhandenen Gebäudes befinden sich Wohnungen. Auf diese Nutzung wirken schon im Bestand die Emissionen der östlich neben dem Gebäude organisierten Parkflächen ein und sie sind im nördlichen Teilbereich trotz der vorhandenen Einhausung den durch die Anlieferung verursachten Immissionen ausgesetzt. Auch im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Märkte ist weder die Vermeidung der Emissionen noch die Verlagerung der Emissionsquellen aus dem unmittelbaren Umfeld dieser Wohnungen möglich. Auch weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen können nicht festgesetzt werden. Daher und um auf die Immissionssituation aufmerksam zu machen, übernimmt der Bebauungsplan die Empfehlungen des 1995 erstellten Gutachtens zum passiven Schallschutz, die – bezogen auf diesen engen Teilbereich – unter vergleichbaren Rahmenbedingungen entwickelt wurden.



## Begründung

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird für die betroffenen Gebäudeseiten festgesetzt, dass in den Räumen der Obergeschosse, die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind, der Einbau von Fenstern geeigneter Schallschutzklassen – bei Schlafräumen ggf. ergänzt um Belüftungseinrichtungen - erforderlich ist. Dabei sind für den nördlichen Abschnitt des Gebäudes aufgrund der Nähe zum Anlieferbereich höhere Schalldämm-Maße anzusetzen. Demgegenüber entsprechen die im südlichen Abschnitt festgesetzten Schallschutz-Fenster dem aus Wärmeschutzgründen üblichen Standard.

### 8.7 Pflanzgebote

Sowohl aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB Begrünnungsmaßnahmen für den Geltungsbereich des Sondergebietes festgesetzt.

#### 8.7.1 Standorte zu erhaltender Bäume bzw. für anzupflanzende Bäume

Einige der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume sind aufgrund der Neuplanung zu entfernen. Zudem werden – wie schon im Bestand – große Teile des Geltungsbereiches versiegelt. Umso mehr gewinnen die Bäume, die entweder erhalten oder neu gepflanzt werden können, an Bedeutung. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden 9 der vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus ist an 13 Standorten das Anpflanzen eines Baumes möglich und wird dementsprechend in die Planung übernommen.

#### 8.7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sowohl im Böschungsbereich zum "Berlingser Weg" als auch an der Grundstücksgrenze zwischen den Lebensmittelmärkten befinden sich zur Zeit Grünbereiche, die mit Gehölzen und einzelnen Bäumen bewachsen sind. Diese sind von großer Bedeutung für die Gestaltqualität des Straßenraumes "Berlingser Weg" und zur Gliederung des Sondergebietes und "Eingrünung" des Lebensmittelvollsortimenters. Daher werden diese vorhandenen und durch die Umstrukturierung nicht beanspruchten Grünflächen mit einer Festsetzung belegt, die den dauerhaften Erhalt und ggf. die Weiterentwicklung des Bewuchses gewährleisten soll.

#### 8.7.3 Begrünung einer Stützmauer

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist es erforderlich, zwischen den Stellplatzbereichen des Lebensmittelvollsortimenters und den nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche eine Stützwand zu errichten. Da im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den einzelnen Stellplätzen aufgrund der dort befindlichen Leitungen und der beengten Platzverhältnisse keine Baumpflanzungen vorgesehen sind, wird festgesetzt, dass diese Stützmauer auf ihrer ganzen Länge und vollflächig mit Rankpflanzen zu begrünen ist. Da die Mauer eine Höhe von bis zu 3,50 m aufweist, kann mit dieser Maßnahme sowohl aus ökologischer als auch aus gestalterischer Sicht ein wirkungsvoller Beitrag zur Aufwertung des Sondergebietes geleistet werden.

## 9 **Örtliche Bauvorschriften**

Wie schon im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 werden gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gestalterische Festsetzungen zur Ausführung der Dächer getroffen.

Das Zeltdach wird für die "Teilfläche V" zusätzlich zu den bisher zulässigen Dachformen Sattel- und Flachdach als mögliche Dachform aufgenommen, da im Bestand auf einem Teil des vorhandenen Gebäudes ein Zeltdach errichtet wurde, welches unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht negativ zu beurteilen ist.

## Begründung

Die im Plangebiet zulässige Dachneigung wurde abweichend von der bisherigen Festsetzung 42°-48° mit Blick auf das Flachdach und das vorhandene Zeltdach auf den Höchstwert von 48° begrenzt.

## 10 Immissionen

### 10.1 Bebauungsplanes Nr. 17, 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden unter anderem die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Lebensmittel-Discounters mit Wohnnutzung im 1. OG geschaffen. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet<sup>4</sup>. Das erstellte Gutachten empfiehlt als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand im Süden des Einzelhandelsbetriebes sowie als passiven Schallschutz für die Wohnungen in den Obergeschossen den Einbau von Schallschutzfenstern.

### 10.2 Bebauungsplanes Nr. 17, 2. Änderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Möhnesee ist neben der baulichen Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auch eine Umstrukturierung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen vorgesehen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an ein Mischgebiet, im Westen an ein allgemeines Wohngebiet. Im Nordosten und im Norden befinden sich in geringer Entfernung zum Geltungsbereich ebenfalls Wohngebäude. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind die mit den geplanten Änderungen zu erwartenden und auf die angrenzenden Nutzungen einwirkenden Schallimmissionen zu prognostizieren. Es ist zu prüfen, unter welchen Rahmenbedingungen die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26.08.1998 eingehalten werden. Zu diesem Zweck wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben<sup>5</sup>.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte an allen betrachteten Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit unterschritten werden. Voraussetzung für die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung mit den benachbarten Wohnnutzungen ist die Einhaltung von Rahmenbedingungen, die sowohl die Betriebsabläufe als auch die technische Ausführung der Baukörper der Einzelhandelsbetriebe betreffen. Diese Rahmenbedingungen sind im Einzelnen dem Gliederungspunkt 6 der schalltechnischen Untersuchung, die Anlage dieser Begründung ist, zu entnehmen. Ihre Umsetzung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen und sicherzustellen.

Darüber hinaus wurde bei den ersten Prognosen zur Immissionssituation davon ausgegangen, dass entlang der südlichen Grenze des Plangebietes – in Abgrenzung zum Mischgebiet – eine durchgängige Schallschutzmauer von 2,50 m Höhe vorhanden ist bzw. errichtet wird, die nur einen schmalen Durchgang zum Bürgerhaus aufweist. Ergänzende Untersuchungen des Gutachters kommen zu dem Ergebnis, dass die Errichtung des im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten westlichen Abschnitts der Lärmschutzwand nicht erforderlich ist. Dieser grenzt an die südlich anschließende öffentliche Verkehrsfläche und wurde in der Vergangenheit nicht realisiert. Dieser Wandabschnitt bedingt nach Aussage des Gutachters keinerlei Veränderungen in Bezug auf die Immissionssituation des im

---

<sup>4</sup> Dr. Ing. K. Beckenbauer: "Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Berlingser Weg in Möhnesee-Körbecke", Auftrags-Nr. 95 2591 083, Bielefeld, 30.06.1995

<sup>5</sup> Prof. Dr. Ing. K. Beckenbauer: "Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Aldi- und Kaufpark-Marktes und der Busschleife am Berlingser Weg in Möhnesee, OT Körbecke", Auftrags-Nr. 07-046-G01, Bielefeld, 26.03.2007

Begründung

Südosten befindlichen Wohngebäudes und in Bezug auf die dort vorhandene potenzielle Baufläche. Eine attraktive und großzügige Wegeverbindung ist demgegenüber in diesem Bereich aus Gründen der Ortsentwicklung und insbesondere zur Verknüpfung der großflächigen Nutzungen mit den kleinteiligen Strukturen des Ortsmittelpunktes von großer Bedeutung.

Eine Abschirmung der vorhandenen Wohnnutzung im Obergeschoss und im Dachgeschoss des westlichen Baukörpers (Lebensmittel-Discounter) von den Emissionsorten ist nicht möglich. Aufgrund der Art der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungsänderungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Immissions-situation im Bereich dieser Wohnnutzungen nicht wesentlich verändern wird. Die abschirmende Wirkung der Einhausung des Anlieferbereiches wird gegenüber dem Ist-Zustand möglicherweise verbessert. Die Zufahrt- und Parkplatzsituation im Nahbereich des Gebäudes bleibt nahezu unverändert. Da die Wohnungen im Bestand bereits vorhanden sind und weder eine Nutzungsänderung der betreffenden Flächen noch aktive Schallschutzmaßnahmen realistisch sind, müssen sich die Festsetzungsinhalte in diesem Fall auf passive Schallschutzmaßnahmen beschränken. Es werden die diesbezüglichen Empfehlungen des mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellten Gutachtens in die Bebauungsplanänderung übernommen.

### **11 Ver- und Entsorgung**

Auf die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Geltungsbereich haben die Planungen keine erheblichen Auswirkungen. Die Versorgung des Baugrundstücks mit Energie und Trinkwasser erfolgt wie bisher durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

Durch die zukünftig realisierbaren Nutzungen ist keine Steigerung der Schmutzwassermengen bzw. eine Erhöhung lediglich in geringem Umfang zu erwarten. Das vorhandene Kanalnetz kann das zusätzlich anfallende Abwasser aufnehmen.

Die Vorschriften des § 51a des Landeswassergesetzes zum Umgang mit dem im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswasser sind in vorliegendem Fall nicht anzuwenden, da das Grundstück bereits vor dem in § 51a (1) genannten Stichtag (01.01.1996) bebaut war.

### **12 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

---

**vielhaber** stadtplanung · städtebau  
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW  
Arnsberg, den 14.05.2007

### **Anlagen:**

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG
- Schalltechnische Untersuchung mit ergänzender Aussage zur Lärmschutzwand