

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Südl. der B 516 jetzt Seestraße“ Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Möhnesee zwischen der Seestraße und dem Kurpark. Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich des Flurstücks Gemarkung Körbecke Flur 5 Flurstück 470. Die westliche Grenze ist der Börnigeweg, die nördliche Grenze die Seestraße und die östliche Grenze ist die Flurstücksgrenze zu Flurstück 104. Die südliche Grenze ist eine geplante Flurstücksgrenze zwischen dem westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 104 und dem Börnigeweg.

2. Anlass der Planänderung

Der Erbbauberechtigte des Grundstücks beantragt in Verbindung mit dem Grundstückseigentümer, die Fläche einer der Umgebung angepassten Wohnbebauung zuzuführen. Die bisherige festgesetzte Nutzung als Kurpark soll aufgegeben werden. Das Ziel, diese Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen, ergibt sich aus der Nachfrage nach innerörtlichen Baugrundstücken und unterstützend aus der Lage zum Ortszentrum. Hinzu kommt, dass durch die tatsächliche Nutzung des Plangebiets und den südlichen Aufwuchs eine räumliche Trennung zum vorhandenen Kurpark gegeben ist. Durch die vorliegende Planänderung wird die Nutzung der öffentlichen Fläche als Kurpark nicht beeinträchtigt. Ebenso wird dann durch eine beidseitige Erschließung die vorhandene Erschließungsstraße effektiver genutzt.

3. Planungsrechtliche Situation

Für das Planänderungsgebiet gilt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Möhnesee, die im April 1989 als Satzung beschlossen wurde und rechtsverbindlich ist. Für den jetztigen Änderungsbereich hat sich durch die damalige 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderung gegenüber den Festsetzungen der 1. Änderung ergeben. Die in der 1. Änderung festgelegte Nutzung als öffentliche Grünfläche (Kurpark) gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB hat bis heute Bestand.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee, der sich z.Z. in einer Neuaufstellung befindet, stellt für den Änderungsbereich eine geplante Nutzung als gemischte Baufläche dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann die Bebauungsplanänderung auch vor Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Dieser Tatbestand ist gegeben, da die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereits weit fortgeschritten ist.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes dient als Maßnahme der Innenentwicklung, insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen 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 m² zulässiger Grundfläche gemäß BauNVO nicht überschritten wird, was in der vorliegenden Änderung mit rund 2.400 m² Gesamtfläche des Geltungsbereiches 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.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Anlass und Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.18 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer geeigneten und verträglichen Wohnnutzung des Grundstücks zu schaffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird nunmehr ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine städtebaulich verträgliche Nutzung mit Blick auf die im Norden und Osten benachbarten Grundstücke ermöglicht.

Eine klarstellende Akzentuierung erfolgt im Sinne des Ziels, Wohnraum zu schaffen, durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet laut § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden

- die Grundflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse

festgesetzt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird sichergestellt, dass trotz der Innenentwicklung dieses Quartiers ein ausreichender Freiflächenanteil mit entsprechender Durchgrünung erhalten bleibt. In Anpassung an die Nachbarbebauung wird eine maximal zulässige, eingeschossige Bebauung festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, als Bauweise wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung und die vorhandene Grundstücksgröße die offene Bauweise festgesetzt.

5.4 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.

5.5 Leitungsrecht

Die das Gebiet im Westen durchquerende Abwasserleitung wird mit einem 3 m breiten Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) gesichert.

5.6 Private Grünfläche

Entlang der südlichen Plangrenze wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen als private Grünfläche festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB). Hier sind standortgerechte, heimische Laubbäume und/oder Sträucher fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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. Die Bebauungsplanänderung soll in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. 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 2.400 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:

Die bisher als Kurpark festgestzte Fläche des Plangebiets wird tatsächlich als Wiese genutzt. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich eine zusammenhängende Buschfläche mit Einzelbäumen (Birken ua. Laubbäume). Die in diesen Bereich befindlichen Bäume haben einen max. Stammdurchmesser von 0,30 m. Um für das östliche Grundstück eine ausreichende Belichtung und ansprechende Bebauung zu ermöglichen, ist es notwendig, diesen Teil der Fläche zu roden und für eine hausgärtnerische Nutzung zugänglich zu machen. Die durch diese Maßnahme abgängigen Bäume sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Als Ersatz für den Wegfall der Büsche und Bäume wird entlang des südlichen Planbereichs eine 5 m breite private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB) 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 die Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen. Die Fläche wird zukünftig mit Wohngebäuden und Hausgärten genutzt. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien sind somit nicht zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise vor, dass Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand vorkommen. Sollten im Nachhinein planungsrelevante Arten festgestellt werden, ist die Untere Landschaftsbehörde unverzüglich zu informieren. In diesen Fällen muss dann im baurechtlichen Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen werden.

8. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Planänderungsbereiches sind nicht bekannt.

9. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Grundstückes ist durch die vorhandene Erschließungsanlage im westlichen Plangebiet gewährleistet. Damit das östliche Baugrundstück an den vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen werden kann, ist eine Durchleitung des Kanals durch das westliche Grundstück erforderlich. Da erst im Zuge der Baugenehmigung die genaue Lage der Entwässerung ermittelt werden kann, kann im Bebauungsplanverfahren keine zukünftige Leitungstrasse sichergestellt werden. Daher ist es erforderlich, den Kanalanschluß durch eine Baulast auf dem westlichen Grundstück zu sichern.

10. Immissionschutz

Westlich und südlich der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen ist u.a. eine Freizeitnutzung (Adventure Golf-Anlage) vorhanden. Insofern sind gelegentlich auftretende Geräuschbelästigungen für die zukünftigen Wohnnutzer nicht auszuschließen. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass die für ein Wohngebiet anzusetzenden Immissionsrichtwerte überschritten werden.

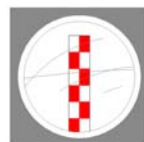
11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist nördlich durch die Seestraße gegeben. Eine Erschließung über den Börnigeweg wird durch eine entsprechende Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB unterbunden.

12. Kosten

Der Kosten für diese Planänderung werden durch die Antragsteller getragen. Sich durch die Planänderung gegebenenfalls notwendige Maßnahmen gehen ebenfalls zu Lasten der Grundstückseigentümerin.

Soest, den 02. Juli 2009



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