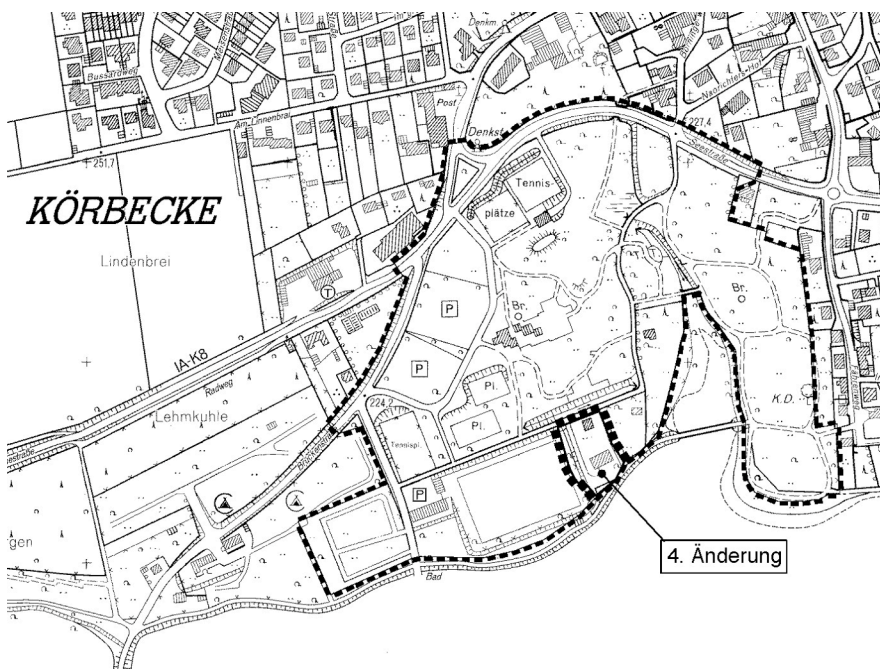


Bebauungsplan Nr.18
„Südlich der B 516 - Körbecke“ /
- jetzt „Seestraße“
4. Änderung im Bereich „Seecafé“

Begründung
– Entwurf –

Gemeinde Möhnesee



1	Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1	Aufstellungsbeschluss / Änderungsanlass	3
1.2	Derzeitige Situation und Planungsziel	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Bauliche Konzeption	5
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Baukörperhöhe / Geschossigkeit	5
3.2.2	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	6
3.2.3	Überbaubare Fläche	6
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6
4	Erschließung	6
5	Natur und Freiraum	7
5.1	Grün- Freiraumkonzept	7
5.2	NATURA 2000 / Artenschutz	7
5.3	Eingriffsbilanzierung	9
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	9
6	Sonstige Belange	9
6.1	Ver- und Entsorgung	9
6.1.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	9
6.1.2	Abwasserbeseitigung	9
6.1.3	Abfallbeseitigung	9
6.2	Immissionsschutz	9
6.3	Belange des Denkmalschutzes	9
6.4	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	9
7	Verfahrensvermerk	10
8	Flächenbilanz	10

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss / Änderungsanlass

Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat am 17.02.2009 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich der B 516 - Körbecke“ in einem kleinen Bereich zu ändern, um – wie im Folgenden erläutert – die planungsrechtlichen Grundlagen für den Um- und Ausbau eines bestehenden zur Zeit nicht genutzten Seecafé's zu schaffen.

Der Änderungsbereich erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 18 Südlich der B 516 (jetzt Seestraße) - Körbecke / 4. Änderung im Bereich „Seecafé“.

1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel

Für das Plangebiet südlich der Ortsmitte Körbecke besteht seit 1974 der genannte rechtsverbindliche Bebauungsplan, der für den Planbereich als Teilabschnitt die Entwicklung eines Freizeitraumes entlang des Möhnesee-Ufers vorsieht.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sichert die touristischen Nutzungen für einen Teil des Seeufers, indem hier großflächige Parkplätze und vor allem eine „Öffentliche Grünfläche für Wochenend- und Ferienerholungsanlagen“ festgesetzt sind.

Heute liegen – abgesehen von den Parkplätzen – hier einzelne Spiel-/Sportanlagen, die vom Börnigeweg erschlossen werden. Im Änderungsbereich besteht ein nicht mehr betriebenes ehemaliges Seecafé – im Untergeschoss Bootsschuppen – innerhalb der bisher festgesetzten Grünfläche. Untergeordnete bauliche Anlagen waren laut Bebauungsplanfestsetzung zweckgebunden innerhalb der Grünfläche zulässig.

Konkreter Planungsanlass ist eine private Investition. Das bestehende ehem. Seecafé einschließlich Pavillon soll umgebaut und erweitert werden: Gesellschaftsräume und Gastronomie, saisonal als Strandcafé und ganzjährig als Spezialitätenrestaurant, ergänzt durch eine Betriebswohnung.

Für die planungsrechtliche Absicherung wird die Festsetzung eines „Sondergebietes, das der Erholung dient“ gem. § 10 BauNVO – mit der Zweckbestimmung „der touristischen Nutzung dienende Gastronomie“ erforderlich.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des o.a. Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 597, 598 und 596 (teilw.), Flur 5 in der Gemarkung Körbecke. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches entsprechen dem Änderungsbeschluss. Die Parzellen 597 und 598 sind in Privatbesitz. Die Zufahrtsparzelle zum See „Börnigeweg“ ist im

gemeindlichen Besitz.

1.4 Aufstellungsverfahren

Da dieser Teilbereich – als neues Plangebiet – auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits teilweise bebaut ist, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, da im Übrigen auch keine städtebaulichen Grundzüge der Stadtentwicklung betroffen sind:

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 3.300 qm und somit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu erwarten (vgl. Pkt. 5.2)

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben. Mit dem Verfahren gem. § 13a soll die in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung des Erholungsbereiches weiterentwickelt werden.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Möhnesee daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB finden Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für das Plangebiet einen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt dar.

* Bezirksregierung Arnsberg:
Gebietsentwicklungsplan Teil-
abschnitt Oberbereich
Dortmund –östlicher Teil- Kreis
Soest und Hochsauerlandkreis,
Bezirksregierung Arnsberg,
1996

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (genehmigt 28.08.2009) stellt das Plangebiet im Zusammenhang mit dem gesamten Nordufer des Möhnesees als „Sondergebiet – Seepark“ gem. § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) dar.

Der Bebauungsplan wird somit – wie im Folgenden erläutert - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Die Möhne ist Landschaftsschutzgebiet (LSG-4513-084) und übernimmt als Vogelschutzgebiet „Möhnesee“ (DE-4514-401) eine internationale Bedeutung als Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsgewässer für Wasservögel.

Im Norden des Plangebietes schließen parkähnliche Gehölzbereiche mit Minigolfplatz an und im Osten des Bebauungsplanbereiches befinden sich geschützte Biotope „Teichschlammgesellschaften am Möhnesee“ (BK-4514-054).

2 Bauliche Konzeption

Wie erwähnt, liegt ein konkretes Bauprojekt vor, das für das bestehende ehem. Seecafé eine Aufstockung und Erweiterung vorsieht. Der bis zu drei Geschossen hohe weiße Baukörper kann zukünftig als städtebauliche Dominante am Seeufer bezeichnet werden.

Die Erschließung (für Anlieger) erfolgt wie bisher über den Börnigeweg.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplante erweiterte Nutzung des ehem. Seecafé-Gebäudes wird „Sondergebiet, das der Erholung dient“ gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „der touristischen Nutzung dienenden Gastronomie“ festgesetzt.

Zulässig ist außerdem eine Betriebsleiterwohnung in untergeordnetem Umfang – bis max. 100 m².

Gem. § 10 (2) BauNVO sind Anlagen zur „Versorgung des Gebietes“, d.h. auch Restauration in „Sondergebieten, die der Erholung dienen“ allgemein zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhe / Geschossigkeit

Das konkrete Projekt zeigt, dass die teilweise festgesetzte Dreigeschossigkeit des neuen Baukörpers städtebaulich dominant an der Seekante verträglich ist. Dieses dritte Geschoss wird jedoch auf max. 25 % der Erdgeschossgrundfläche reduziert, um eine gestaffelte architektonische Höhenwirkung zu erhalten.

chitektonische Höhenwirkung zu erhalten.

Der vorhandene und zu erhaltende Pavillon auf dem nördlichen Grundstücksteil bleibt max. eingeschossig.

3.2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit max. GRZ 0,6 festgesetzt. Damit wird die mögliche Versiegelung u.a. für großzügige Terrassen, Stellplätze, etc. gem. § 19 (4) BauGB mitberücksichtigt.

Die Grundflächenzahl bezogen auf das Sondergebietsgrundstück ist im Hinblick auf den umgebenden Freiraum allerdings nicht aussagekräftig.

3.2.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche erfasst – mit Erweiterung für das konkrete Projekt – die zurzeit bereits bebauten Bereiche.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen werden die bei offener Bauweise erforderlichen Grenzabstände eingehalten.

Die Festsetzung einer Bauweise erübrigt sich.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 86 BauO NRW werden nicht getroffen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde wird das derzeit ungenutzte Seecafé vom Investor qualitativ ausgebaut. Der geplante weiße kubistische Baukörper entspricht der Vorstellung von Restaurationsgebäuden am Seeufer.

4 Erschließung

Im Nordwesten des Änderungsbereiches verlaufen die K 32 (Seestraße) und die Brückenstraße, die das Seeufer mit seinen touristischen Einrichtungen erschließen.

Über den von der Brückenstraße abzweigenden Börnigeweg erfolgt die Zufahrt zum Seecafé als öffentliche Verkehrsfläche mit einem ebenfalls öffentlichen Stichweg, der als Rettungsweg zum Seeufer führt.

Die Zweckbestimmung der Zufahrt ist als Fuß- und Radweg gewidmet und bleibt für Anlieger frei.

• Ruhender Verkehr

Private Stellplätze (21 Stellplätze) sind bereits heute als Parktaschen an der Zufahrt angeordnet. Diese Anzahl reicht für den Bedarf für Berechtigte aus. Das Angebot für Besucher des Cafés kann in den großzügigen öffentlichen Parkplatzflächen im Umraum gedeckt werden. Die Gemeinde stellt diese im Sinne der „Ablösung“ zur Verfügung.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächste Bushaltestelle liegt nördlich des Plangebietes im Bereich der Brückenstraße (ehemalige Post) ca. 500 m entfernt.

5 Natur und Freiraum

Das Grundstück im Süden von Körbecke liegt am Nordrand der Möhne.

Außer dem ehemals als Café und Bootsunterstand genutzten Gebäude mit vorgelagerter versiegelter Terrasse, befinden sich Rasenflächen sowie östlich einrahmende Gebüsche mit einzelnen Gehölzen (Robinie, Linde, Kastanie, Birke, Bergahorn) im Plangebiet. Der westliche Teil ist geschottert und steht als Stellplatz zur Verfügung.

Das direkt angrenzende Seeufer ist durch einen stark frequentierten Fußweg vom Café getrennt und als Bootsanlageplatz nahezu vollständig versiegelt.

Im Norden schließen parkähnliche Gehölzgebiete mit Minigolfplatz an und im Osten befinden sich „Teichschlammgesellschaften am Möhnesee“ (BK-4514-054).

Die Möhne ist Landschaftsschutzgebiet und übernimmt als Vogelschutzgebiet „Möhnesee“ (DE-4514-401) eine internationale Bedeutung als Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsgewässer für Wasservögel.

5.1 Grün- Freiraumkonzept

Die im Plangebiet vorhandenen einzelnen Gehölze sind teilweise erhaltenswert. Aufgrund der funktionellen Vorgaben für die Gebäudeerweiterung besteht jedoch keine sinnvolle Möglichkeit, einzelne Gehölze als „zu erhalten“ festzusetzen.

Um dem Investor Spielraum für eine der Gebäudenutzung entsprechenden Freiraumgestaltung zu ermöglichen, werden keine gesonderten Festsetzungen zur Freiraumgestaltung erforderlich werden.

5.2 NATURA 2000 / Artenschutz

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich südlich Körbecke am Möhnesee-Nordufer großflächig als „Sondergebiet das der Erholung dient“ dargestellt und Teil des überregionalen Erholungsgebietes an der Möhne.

Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer untergeordnete bauliche Anlagen zulässig sind.

Das derzeit nicht genutzte und sanierungsbedürftige Gebäude wird abgerissen werden und durch einen größeren Gebäudekomplex (Ca-

fé mit Betriebswohnen) ersetzt, die Gehölze oder sonstigen Grünstrukturen werden voraussichtlich nicht erhalten.

– Auswirkungen auf das NATURA-2000 Gebiet

Biotopstrukturen des NATURA 2000 Gebietes werden weder in Anspruch genommen noch baubedingt beeinträchtigt. Entsprechend werden diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen vorbereitet.

Im Rahmen der Umsetzung ist zu berücksichtigen, dass die großen Fensterfronten von Vögeln oft nicht als Hindernis wahrgenommen werden können. Bei der Realisierung sollte daher darauf geachtet werden, dass Sicherheitsvorkehrungen gegen Scheibenanflüge eingeplant werden.

– Artenschutz

Strukturen, die für Arten gem. § 10 BNatSchG von essenzieller Habitatbedeutung sind, befinden sich im Plangebiet nicht. Die Gehölze könnten in Zusammenhang mit den umgebenden Grün- und Gewässerstrukturen von Bedeutung als Teil-Jagdhabitat für z.B. Fledermäuse sein. Mit einer Entfernung würde jedoch kein Biotopverbund zerschnitten oder ein essenzielles Nahrungshabitat zerstört. Um jedoch die Tötung einzelner Individuen zu vermeiden, sind Gehölzentnahmen ausschließlich in der Zeit vom 30.09 – 01.03. zulässig.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand Vorkommen von Fledermäusen im Gebäude nicht ausgeschlossen werden können, ist das Gebäude vor dem Abriss von einem Fledermausgutachter abzusuchen. Grundsätzlich bestehen im Umfeld ausreichend Ersatzhabitate – sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ergänzende Erkenntnisse erfolgen, sind Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung der Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung bzw. zur Verminderung von Verbotstatbeständen werden daher folgende Maßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Gehölzentnahmen ausschließlich in der Zeit vom 30.09 bis 01.03.
- ökologische Baubegleitung durch einen Fledermausgutachter im Rahmen der Gebäudeabrissarbeiten
- Zur Verminderung von Beeinträchtigungen von Scheibenanflügen durch Vögel, sollten im Rahmen der Umsetzung Sicherheitsvorkehrungen eingeplant werden.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

– sind nicht betroffen –

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

6.1.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die RWE.

Die Wasserversorgung kann durch das Lörnecke-Wasserwerk in Erwitte sichergestellt werden.

6.1.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Trennsystem (SW-Kanal). Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder ortsnah einzuleiten

6.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen vom Kreis konzessionierten Betrieb.

6.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

6.3 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind weder im Geltungsbereich noch im Umfeld des Plangebietes betroffen, da sich hier weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW befinden – ebenso keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Möhnesee, ausgestellt vom Westf. Amt für Denkmalpflege enthalten sind.

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

6.4 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist für den Planbereich der 4. Änderung keine Eintragung vorhanden.

7 Verfahrensvermerk

Mit Erlangung der Rechtskraft für das vorliegende Bebauungsplan-
gebiet verlieren die derzeitigen Festsetzungen in diesem Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 18 ihre Gültigkeit.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,33 ha – 100,0 %
davon:	
Sondergebiet	0,25 ha – 75,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,05 ha – 15,2 %
Private Verkehrsfläche	0,03 ha – 9,1 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Möhnesee
Coesfeld, im Januar 2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld