Dr. Becker Bauplanung

Industriestr. 180
50999 Köln
Tel.: (0 22 36) 3 83 27-0
Fax: (0 22 36) 3 83 27-22
E-Mail: architekten@dbkg.de

BEGRÜNDUNG

24.09.2009

Zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 32
„Sondergebiet Kliniken"
der Gemeinde Möhnesee im Ortsteil Körbecke

(Siehe Umweltbericht des Büros LÖKPLAN vom August 2009 Seiten 1 - 6 und 20 - 22)

Die Dr. Becker Klinikgesellschaft mbH & Co. KG beantragt bei der Gemeinde Möhnesee die Erweiterung des oben genannten Bebauungsplans.
Es wird beabsichtigt, die 1996 im Bebauungsplangebiet errichtete Rehaklinik Möhnesee für Psychosomatik und Kardiologie um einen Anbau mit einer Grundfläche von ca. 1.150qm zu vergrößern.

Anlage: Umweltbericht und Artenschutzrechtliches Fachgutachten

2 Aktuelle Situation und Veranlassung für die Planerweiterung

Veranlassung für die Planungserweiterung ist der Bedarf an weiteren Patientenzimmern, die besonders den gemeinsamen Aufenthalt von Mutter und Kind ermöglichen. Der geplante ein- bzw. dreigeschossige, nicht unterkellerte Anbau soll Platz für 27 Patientenzimmer, einen großen Kinderhort, einen separaten Speisesaal, einen Vortragsraum, einen Gymnastikraum sowie für weitere Büros, Behandlungs- und Nebenräume bieten.

3 Lage und aktuelle Nutzung im Plangebiet

Das ca. 7,68 ha große Plangebiet (rechtskräftiger Bebauungsplan + Erweiterung) liegt im Südwesten des Ortsteils Körbecke der Gemeinde Möhnesee (s. Abb. 1). Es wird im Süden und Westen durch die Kreisstraße K8 Seestraße/Schnappweg begrenzt, im Norden und Osten befinden sich angrenzend Ackerflächen und ein Wirtschaftsweg.

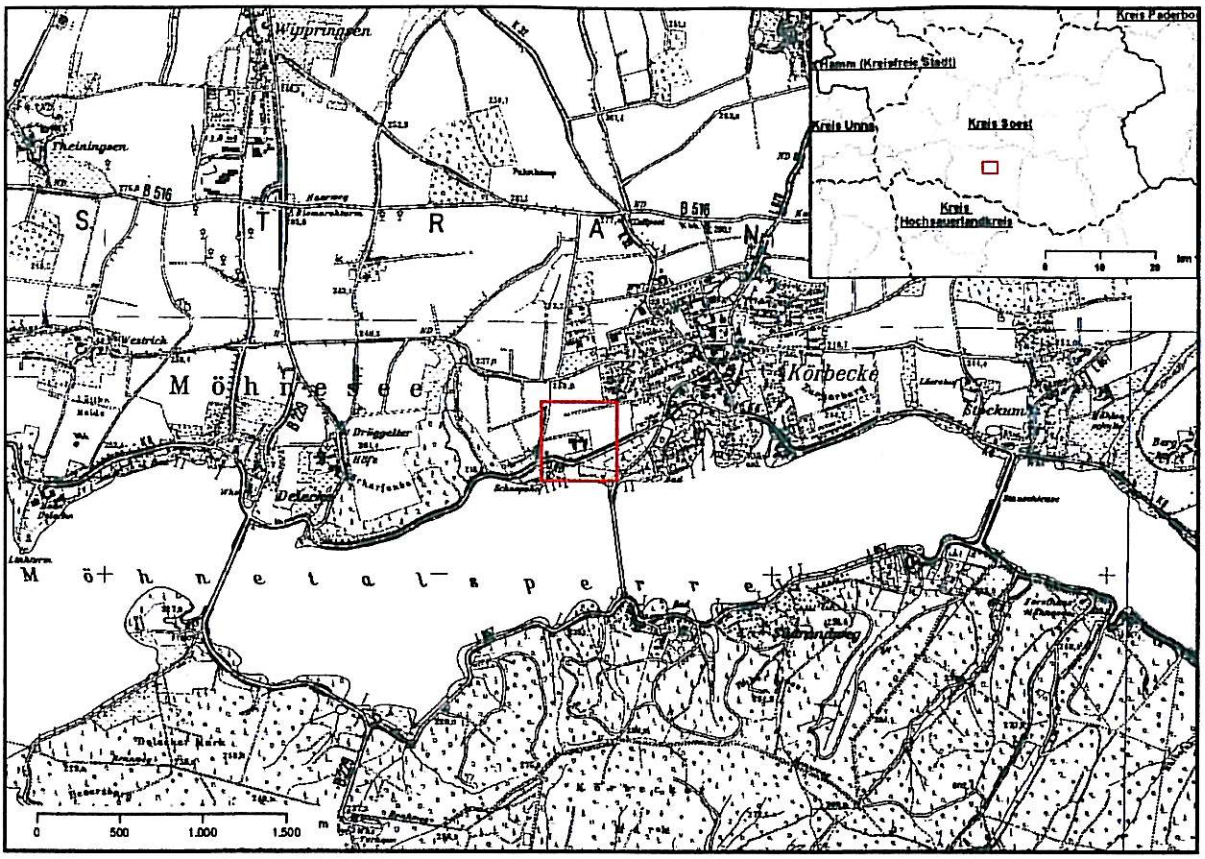

Abb. 1: Lage der Klinik Möhnesee

Der ca. 0,43 ha große Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiete Kliniken“ schließt sich als ca. 30 m breiter Streifen im Südosten an den ca. 7,25 ha großen, seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplan an (s. Abb. 2). Der Erweiterungsbereich wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt.

4 Darstellung der Planinhalte im Erweiterungsbereich

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Kliniken“ weist im östlichen Teil zwei überbaubare Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet aus (s. Abb. 2). Auf der südlichen überbaubaren Fläche wurde im Jahr 1996 die Rehaklinik Möhnesee errichtet.

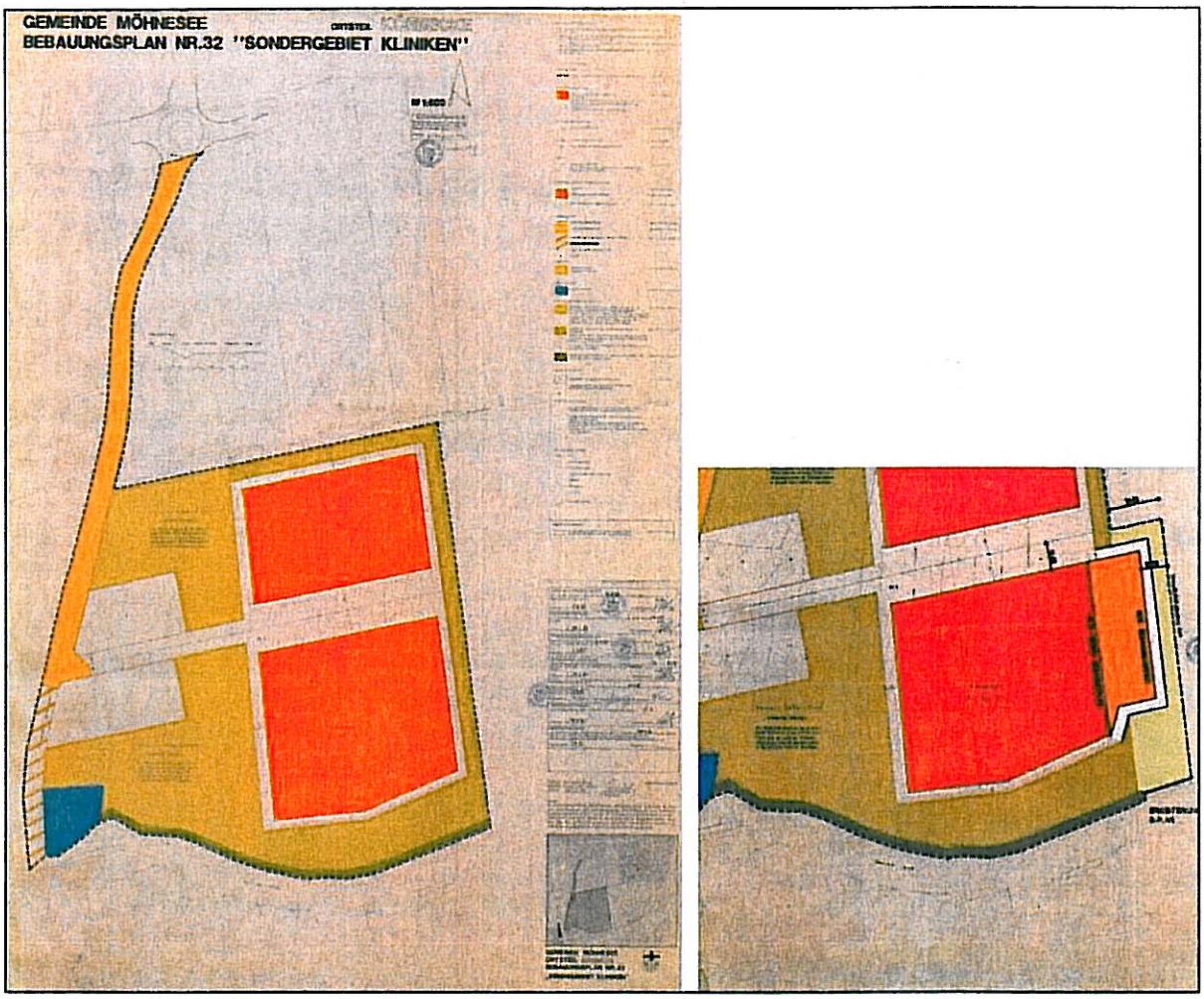

Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Kliniken“ (links), geplante Erweiterung (rechts). Quelle: Dr. Becker Klinikgesellschaft (2009)

Der geplante Anbau der Klinik befindet sich mit seinem westlichen Teil (683 m²) im Bereich des Baufensters für das bestehende Sondergebiet. Der östliche Teil erstreckt sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans (285 m²) über eine Fläche, die hier als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt ist. Östlich der Bebauungsplangrenze liegt der geplante Anbau auf einer Ackerfläche (175 m²) (s. Abb. 3).

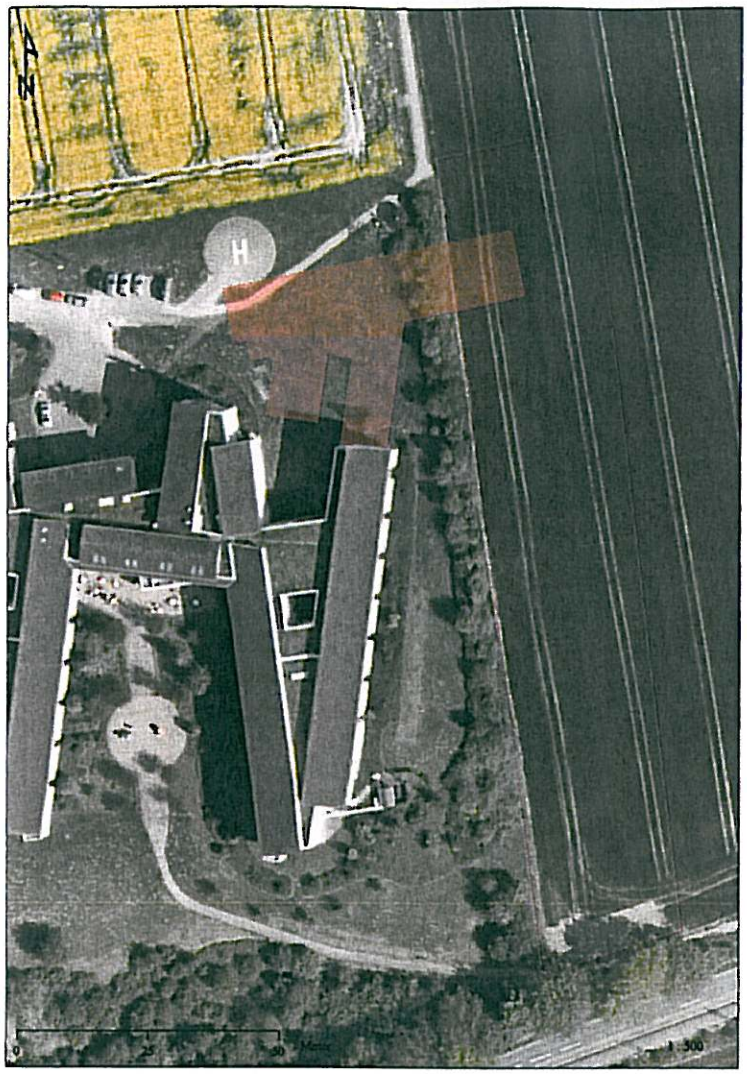

Abb. 3 : Lage des Klinikanbaus (hellrot). Luftbild: Landesvermessungsamt NRW

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 soll das südliche überbaubare Sondergebiet um ca. 30 m nach Osten vergrößert werden, so dass der Klinikanbau dort integriert werden kann. Die dadurch überlagerten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden ebenfalls nach Osten verlegt und nach Süden erweitert (s. Abb. 2). Das Bebauungsplangebiet vergrößert sich durch die Erweiterung von 7,25 auf 7,68 ha.

5 Darstellungen anderer relevanter Pläne

Regionalplan

Das Plangebiet der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Kliniken“ ist im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -östlicher Teil- Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) bislang als Agrarbereich (hellgelb) gekennzeichnet (s. Abb. 4).

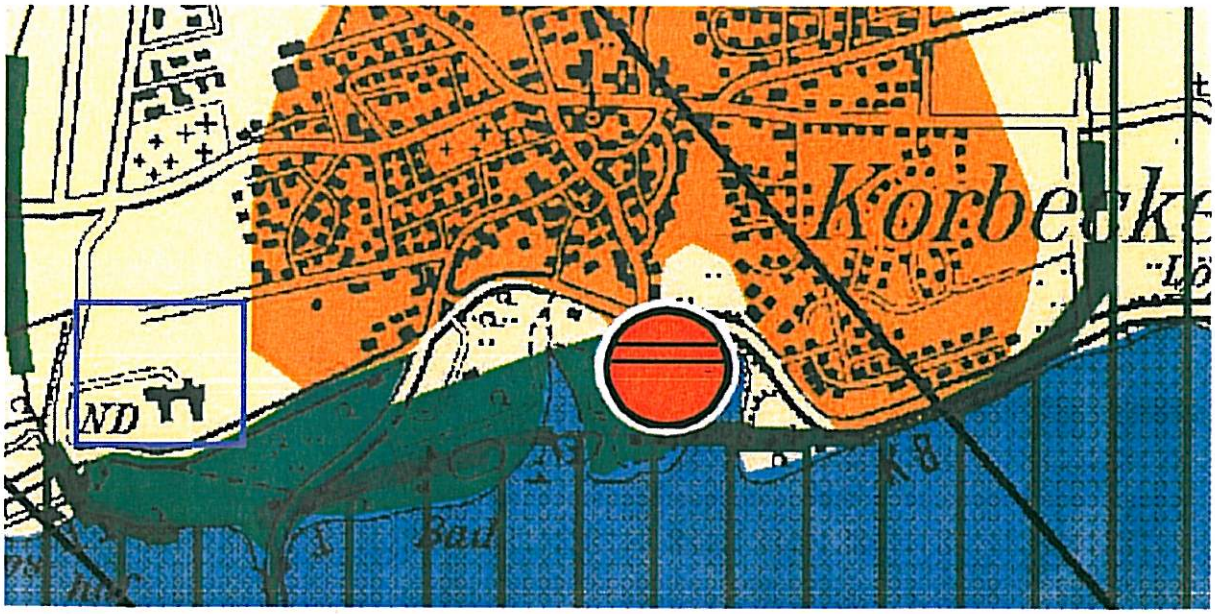

Abb. 4.: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -östlicher Teil- Kreis Soest und Hochsauerlandkreis), Stand: Februar 2008. Der blaue Rahmen zeigt die Lage des Plangebietes. Quelle: Bezirksregierung Arnsberg

Legende: hellgelb = Agrarbereiche; hellbraun = Wohnsiedlungsbereiche; grün = Waldbereiche; blau = Wasserflächen: grün gestreift = Erholungsbereiche; Punkt (orange) = Kläranlage

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee (Stand: August 2008) ist der westliche Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 überwiegend als Grünfläche dargestellt, im Südwesten befindet sich eine Fläche für Wald. Der östliche Teil ist als Sondergebiet „Klinik“ ausgewiesen. Der geplante Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 erstreckt sich auf einen Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen ist (s. Abb. 5.)

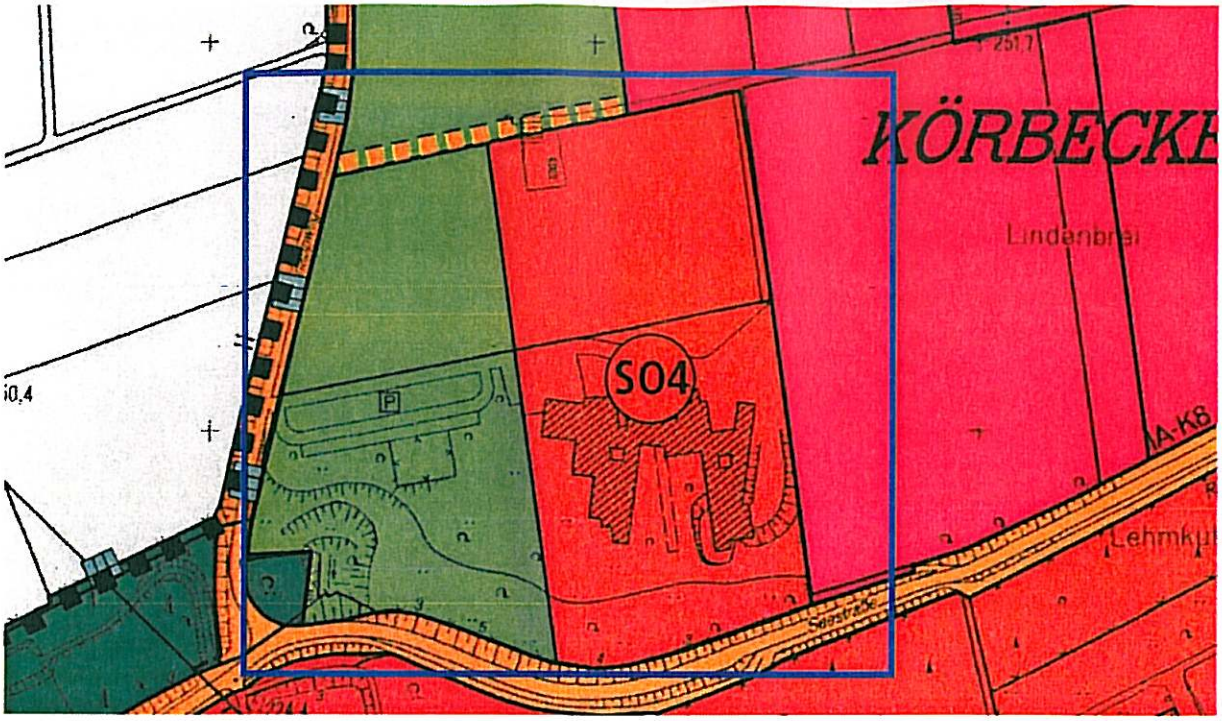

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee, Stand: August 2008; Quelle: Gemeinde Möhnesee

<u>Ergänzung zum Thema Flächennutzungsplan:</u>

Aufgrund der relativ geringen Größe der Erweiterungsfläche, kann die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten, gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Die geringfügige Erweiterung ist noch durch die Darstellung als Sondergebiet Klinik im FNP gedeckt.

8.1 Eingriffsbilanzierung

Methodische Hinweise

Um den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich bzw. Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen (vgl. § 4a LG NRW) quantifizieren zu können, wurde hier eine in Nordrhein-Westfalen für die Bauleitplanung eingeführte Methodik herangezogen.

Zur Bilanzierung des Umfangs der durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Bewertung des jetzigen Zustands (Ausgangszustand) und des künftigen Zustands (Zielzustand) vorgenommen. Die Eingriffsintensität und damit der Mindestumfang der Kompensation (Ausgleich bzw. Ersatz gem. § 4a (2) LG NW) ergibt sich aus der vergleichenden Betrachtung beider Bewertungen. Die methodische Grundlage dieser Vorgehensweise findet sich in LANDESREGIERUNG (1996). Die Bewertung der Biotoptypen auf einer Skala von 0 bis 10 ist LANUV (2008) entnommen.

Bilanzierung

Für die Berechnung des Ausgangszustandes werden in den von der aktuellen Planung betroffenen Teilen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als gegeben vorausgesetzt. Der Nordteil des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde nicht in die Bilanzierung einbezogen, da dieser von der Planung nicht betroffen ist (s. Karte 2). Es ergibt sich ein Gesamtflächenwert von **111.572 Biotopwertpunkten** (vgl. Tab. 4).

Tab. 4: Biotopwerte des Ausgangszustandes des Plangebietes inkl. Rechtskräftiger B-Plan

Code	Biotoptyp	Fläche (m^2)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	1.360	0		0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	155	0		0	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers ohne baumbestandene versiegelte Fläche und Gleisbereiche ohne Vegetation	3.559	0,5		0,5	1.780
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	557	1		1	557
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	4.585	1		1	4.585
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	1.346	2		2	2.692
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	794	2		2	1.588
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2.630	2		2	5.260
4.7	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	10.656	5		5	53.280
6.2	Wald, Waldrand, Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 50 < 70 %, geringes bis mittleres	1.393	5		5	6.965

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund-wert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
	Baumholz (BHD > 14 – 49 cm)					
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50	875	5		5	4.375
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50	170	5		5	850
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50	4.498	5		5	22.490
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	1.430	5		5	7.150
	Summe	**46.249**				**111.572**

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „Sondergebiet Kliniken“ entsteht ein Flächenwert von **112.030 Biotopwertpunkten** (vgl. Tab. 5, s. Karte 3).

Tab. 5: Biotopwerte nach dem Eingriff durch die Bebauungsplanerweiterung

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund-wert A	Gesamt-korrektur -faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	1.360	0		0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	155	0		0	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers ohne baumbestandene versiegelte Fläche und Gleisbereiche ohne Vegetation	3.559	0,5		0,5	1.780
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	557	0	0,6 ([7])	0,6	334
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	4.585	1		1	4.585
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	1.346	0	0,6 ([7])	0,6	808
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	794	1		1	794
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2.630	5		5	13.150
4.7	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	10.656	5		5	53.280
6.2	Wald, Waldrand, Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 50 < 70 %, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	1.393	5		5	6.965
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50	875	0	0,6 ([7])	0,6	525
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50	170	1			170
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50	4.498	5			22.490
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	1.430	5			7.150
	Summe	**46.249**				**112.030**

[7] Das Maß der Baulichen Nutzung gibt im bestehenden Bebauungsplan gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Für die Restfläche innerhalb der Baugrenze wird ein Biotopwert von 1 für teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen analog zum Biotoptyp-Code 1.3 (LANUV 2008) angenommen.

Die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Kliniken“ führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf. D.h. mit der Anlage von Bäumen und Sträuchern auf den dafür vorgesehenen ca. 0,26 ha großen Freifläche ist der Kompensationsbedarf innerhalb des Bebauungsplangebietes erfüllt.

Industriestr. 180
50999 Köln
Tel.: (0 22 36) 3 83 27-0
Fax: (0 22 36) 3 83 27-22
E-Mail: architekten@dbkg.de

BEGRÜNDUNG

27.11.2009

Zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 32
„Sondergebiet Kliniken“
der Gemeinde Möhnesee im Ortsteil Körbecke

Anlage 1

Hinweis:

- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind, bis zur Klärung des weiteren Vorgehens, gesichert zu lagern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind, soweit möglich, auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Mutterboden ist abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen.
- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 qm Fläche, z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
- Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.