

GEMEINDE MÖHNESEE – ORTSTEIL KÖRBECKE

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

"KÖRBECKE–WEST / SÜDLICH DES DAIWESWEGES"

BEGRÜNDUNG

vielhaber stadtplanung · städtebau

Konrad-von-Bergheim-Weg 25
59757 Arnsberg

Dipl.-Ing. Raumplanung Doris Vielhaber

Arnsberg, den 11.04.2017

INHALT:

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2 | Das Plangebiet | 3 |
| 2.1 | Lage des Plangebietes im Siedlungsraum | 3 |
| 2.2 | Umweltsituation - Topographie | 4 |
| 2.3 | Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches im Detail | 5 |
| 3 | Vorbereitende Bauleitplanung | 5 |
| 3.1 | Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes | 5 |
| 3.2 | Beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes | 6 |
| 4 | Städtebauliche Zielsetzung | 6 |
| 5 | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 7 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.3 | Bauweise | 9 |
| 5.4 | Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 5.5 | Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude | 10 |
| 5.6 | Garagen, Carports, Nebenanlagen | 10 |
| 5.7 | Öffentliche Verkehrsflächen | 10 |
| 5.8 | Öffentliche Grünflächen | 12 |
| 5.9 | Passive Schallschutzmaßnahmen | 13 |
| 5.10 | Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 13 |
| 5.11 | Höhenlage der Fahrbahnoberfläche und der Erdgeschossfußbodenhöhe | 14 |
| 6 | Örtliche Bauvorschriften | 14 |
| 6.1 | Dächer | 14 |
| 6.2 | Drempel | 15 |
| 6.3 | Fassaden | 15 |
| 6.4 | Doppelhäuser | 15 |
| 6.5 | Einfriedungen | 15 |
| 7 | Ver- und Entsorgung | 15 |
| 8 | Umweltbelange | 16 |
| 8.1 | Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung | 16 |
| 8.2 | Artenschutz | 16 |
| 8.3 | Klima | 16 |
| 9 | Immissionen | 17 |
| 9.1 | Verkehrslärm | 17 |
| 9.2 | Gewerbelärm | 17 |
| 9.3 | Geruchsimmissionen | 18 |
| 10 | Altlasten | 18 |
| 11 | Denkmalschutz | 18 |
| 11.1 | Bodendenkmäler | 18 |
| 11.2 | Baudenkmäler | 18 |
| 12 | Flächenbilanz | 19 |

1 Anlass und Ziel der Planung

Körbecke ist Verwaltungssitz und Kernort der Gemeinde Möhnesee. Ungefähr 4.200 Personen der insgesamt ca. 11.000 Einwohner haben hier ihren Wohnsitz. Aufgrund der in diesem Ortsteil gegebenen guten infrastrukturellen Ausstattung ist die Gemeinde bemüht, die bedarfsgerechte Entwicklung neuer Wohngebiete vordringlich in Körbecke zu betreiben. Die Lage am See und die Vielzahl von Freizeitangeboten sind neben den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, den öffentlichen Einrichtungen und der guten verkehrlichen Anbindung an das Umland Faktoren, die den Ortsteil zu einem sehr beliebten Wohnstandort machen. Dementsprechend groß ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, in erster Linie für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die in den vergangenen Jahren entwickelten Wohnbauflächen, zuletzt das Gebiet "Körbecke-Ost", wurden zwischenzeitlich nahezu vollständig vermarktet. Einzelne Baulücken befinden sich in Privateigentum und werden für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde Möhnesee ist zwar bestrebt, die Innenentwicklung vorrangig zu betreiben; wegen des insgesamt sehr geringen Umfangs der noch unbebauten Flächen im "Innenbereich" kann die anhaltend große Nachfrage nach Baugrundstücken auf diesem Wege aber auch unter Berücksichtigung aller freien Grundstücke oder Grundstücks-teile und zeitnahe Entwicklung derselben nicht befriedigt werden.

Die Gemeinde steht dementsprechend unter Handlungsdruck und hat die erforderlichen Verfahrensschritte zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen eingeleitet. Eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen des Ortsteils Körbecke soll entwickelt werden, um mittelfristig den Bedarf decken zu können. Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung und Umwelt (APGU) der Gemeinde Möhnesee hat in seinen Sitzungen am 27.04. und 14.12.2016 dem städtebaulichen Konzept zugestimmt und die Einleitung der Bauleitplanverfahren angestoßen.

2 Das Plangebiet

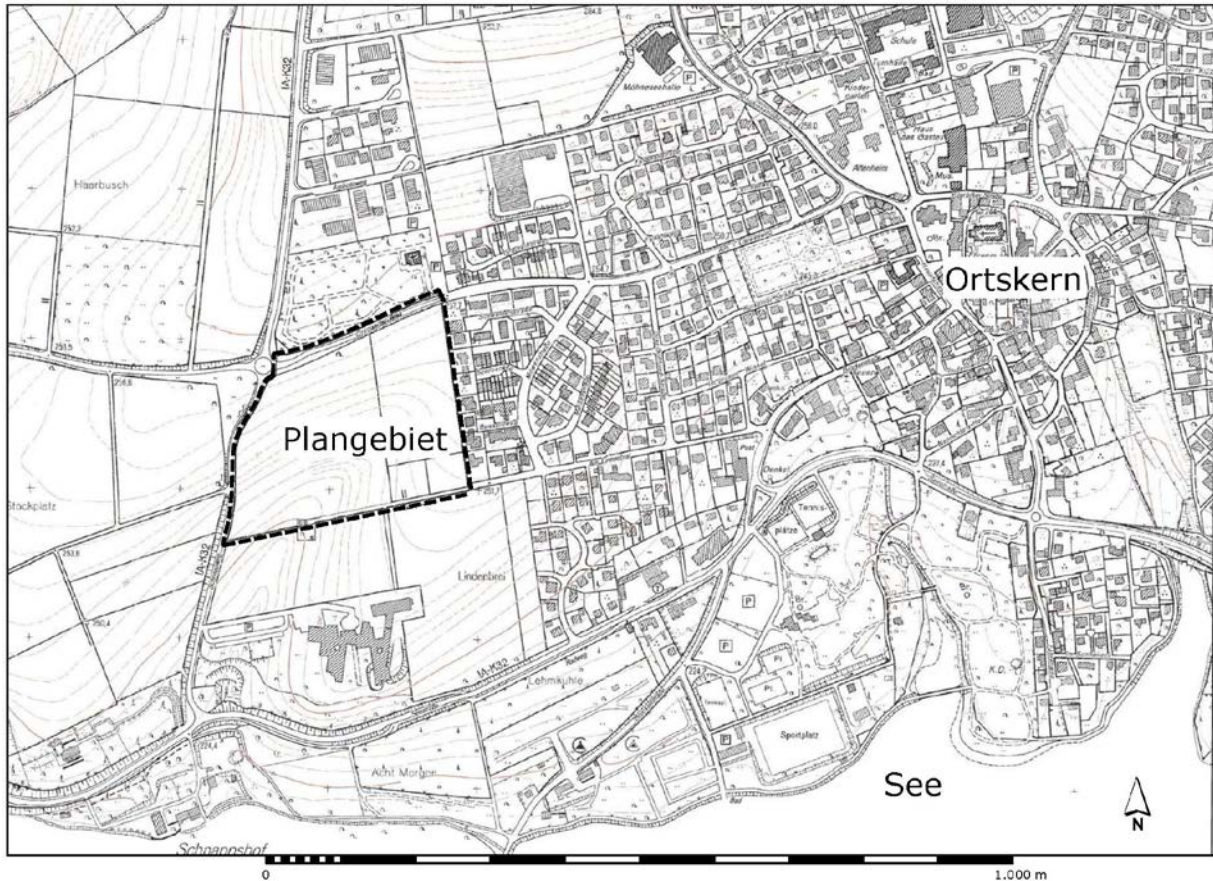
2.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Körbecke zwischen der dort vorhandenen Wohnbebauung und der Straße "Schnappweg". Im Norden umfasst der Geltungsbereich die Straße "Am Daiwesweg". Jenseits dieses von einer Baumreihe begleiteten Verkehrsweges befindet sich der Friedhof mit seinem ebenfalls reichhaltigen Baumbestand. Im Süden begrenzt die schmale und schließlich als Wirtschaftsweg endende Straße "Am Linnenbrai" das Gebiet.

Das Areal ist geprägt zum einen durch das östlich gelegene Wohngebiet um die "Möwenstraße", welches in diesem Abschnitt keinen deutlichen Ortsrand ausbildet, sondern eher abrupt "abgeschnitten" wirkt. Zum anderen befindet sich im Süden die "Klinik Möhnesee". Der drei- bis viergeschossige Komplex stellt eine weithin sichtbare und aus dem ländlich geprägten Kontext "herausfallende" Bebauung dar. Mit der vorgesehenen Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird somit ein bereits durch die vorhandene Wohn- und Klinikbebauung stark geprägter Bereich in Anspruch genommen.

Der weniger als einen Kilometer entfernte Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen ist vom Plangebiet aus auch ohne Kraftfahrzeug bequem zu erreichen. Die die Fläche umfassenden Straßen ermöglichen eine hervorragende Anbindung sowohl an das örtliche Verkehrsnetz als auch an das Umland und die Region. Die gleichzeitig gegebene Nähe zum See mit seinen Erholungs- und Freizeitangeboten und die Südhanglege sind weitere günstige Voraussetzungen zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes.

Die beim Blick auf den gesamten Ortsteil und sein Siedlungsgebilde erkennbare Zäsur zum offenen Landschaftsraum, der "Schnappweg", wird durch die Planung nicht überschritten. Dementsprechend wird zwar Freiraum verloren gehen, die Einflüsse auf das Landschaftsbild sind aber dennoch als eher gering einzustufen.



Lage des Plangebietes im Westen des Ortsteils Körbecke
Deutsche Grundkarte © Geobasis NRW

2.2 Umweltsituation - Topographie

Die Fläche wird zur Zeit intensiv-landwirtschaftlich genutzt und ist dementsprechend nur von mäßigem ökologischem Wert. Das Gebiet weist keine den Landschaftsraum prägenden Elemente auf. Grünstrukturen sind nur in den Randbereichen erkennbar. Entlang der Straße "Am Daiwesweg" im Norden befindet sich eine Baumreihe. An einem Fußweg zwischen der Klinik und dem Plangebiet wurde zudem vor wenigen Jahren eine Reihe von Bäumen gepflanzt. Aufgrund der Intensivlandwirtschaft, des Fehlens verbindender Grünzüge bzw. größerer Gehölzgruppen und gleichzeitig der Lage zwischen vorhandenen baulichen Nutzungen und Verkehrswegen kann davon ausgegangen werden, dass die beabsichtigte Entwicklung des Wohngebietes nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung, Zerschneidung oder Trennung wertvoller Biotope bzw. vernetzter Strukturen einhergehen wird.

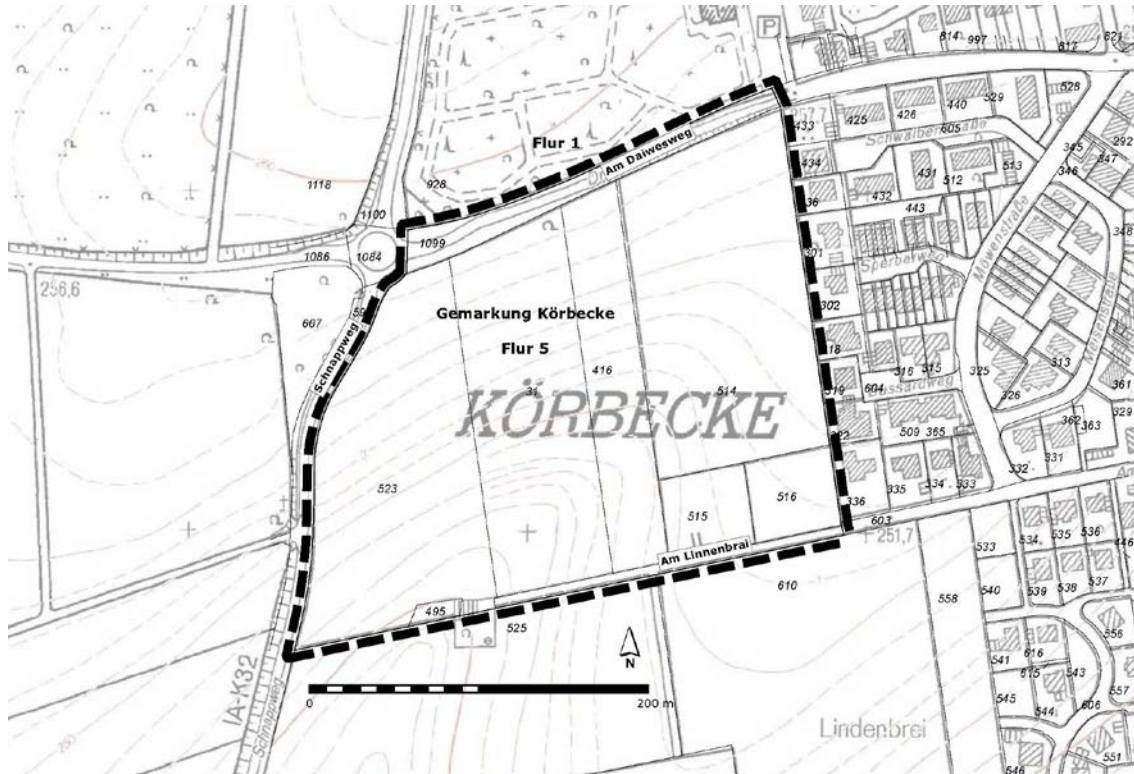
Es handelt sich überwiegend um eine Südhanglage. Das Gelände fällt von der Straße "Am Daiwesweg", die eine Höhenlage von ca. 258,8 m über Normalhöhennull (NHN) aufweist, nach Süden ab. Während der nördliche Teil des Plangebietes ein relativ gleichmäßiges Nord-Süd-Gefälle von 6-7 % aufweist, durchzieht den südlichen Teil eine von Nordosten

Gemeinde Möhnesee - Ortsteil Körbecke

Bebauungsplan Nr. 38 "Körbecke-West / Südlich des Daiwesweges"
Begründung

nach Südwesten absinkende Muldenstruktur. Der tiefste Punkt liegt mit ca. 240,5 m ü. NHN im Südwesten des Plangebietes im Bereich des Flurstücks Nr. 495.

2.3 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches im Detail

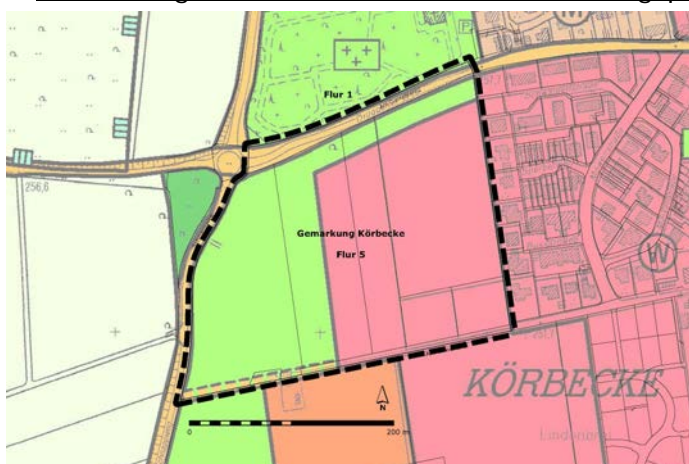


Abgrenzung des Plangebietes am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Körbecke
Hinterlegt: Deutsche Grundkarte © Geobasis NRW

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung "Körbecke" in der Flur 5 die Flurstücke Nr. 31, 416, 495, 514, 515, 516, 523 sowie teilweise das Flurstück Nr. 603 (Straßenparzelle "Am Linnenbrai"). Darüber hinaus wird im Norden mit Einbeziehung der Straßenparzelle "Am Daiwesweg" auch teilweise das Flurstück Nr. 1099, welches der Flur 1 zugeordnet ist, überplant. Insgesamt belegt der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 7 ha.

3 **Vorbereitende Bauleitplanung**

3.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes



Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee stellt den östlichen Teil der zu entwickelnden Fläche als "Wohnbaufläche" dar. Die im Norden an der Straße "Am Daiwesweg" gelegenen Randbereiche sind ebenso wie der an den "Schnappweg" grenzende westliche Teil des Plangebietes als "Öffentliche Grünfläche" ausgewiesen. Die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" kann nicht aus dieser Darstellung entwickelt werden.

3.2 Beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes

Um das geplante Wohngebiet in der gewünschten Größe realisieren zu können, ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB Voraussetzung.

Die am "Schnappweg" im rechtswirksamen Flächennutzungsplan erfolgte Darstellung "Öffentliche Grünfläche" wurde mit keiner Zweckbestimmung verbunden. Der städtebauliche Grund für die Ausweisung dieser außergewöhnlich großen Grünfläche erschließt sich nicht direkt. Möglicher Hintergrund kann die Sicherung einer durchgängigen Grünzone am westlichen Ortsrand sein. Mit Blick auf die nördlich des Friedhofes gelegenen Gewerbeflächen und die auf dem Klinikgelände eingerichteten Stellplatzanlagen ist die Dimensionierung dieser Fläche jedoch nicht nachvollziehbar. Ungeachtet dessen soll mittel- bis langfristig ein durchgehender "Ortsrandweg" für den Ortsteil Körbecke geschaffen werden. Dieser sollte innerhalb eines Grünstreifens entlang des westlichen Gebietsrandes geführt werden, um sich nach Norden Richtung Friedhof und darüber hinaus möglicherweise bis zum "Grünen Weg" bzw. dem nördlichen Siedlungsrand und nach Süden zum See mit den dort vorhandenen Wege- und Grünstrukturen fortzusetzen.

Demzufolge ist beabsichtigt, im Rahmen des Parallelverfahrens zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes die dargestellte "Öffentliche Grünfläche" nicht vollständig zu überlagern, sondern auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Für den übrigen Teilbereich von ca. 1,8 ha Größe soll die Darstellung "Öffentliche Grünfläche" in die Darstellung "Wohnbaufläche" geändert werden. Die schon im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte "Wohnbaufläche" erfährt damit eine Erweiterung nach Westen.

4 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven und qualitativ hochwertigen Wohngebietes geschaffen werden. Überwiegend werden in der Gemeinde Möhnesee Grundstücke für die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern nachgefragt. In Teilen des Plangebietes soll aber auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen ermöglicht werden.

Aufgrund der Größe des Gebietes können voraussichtlich ca. 75 Grundstücke realisiert werden. Damit ist die Gemeinde in der Lage, nicht nur den kurzfristigen Bedarf zu decken. Um über einen längeren Zeitraum durch die erforderliche Bereitstellung der Infrastruktur nicht übermäßig in finanzielle Vorleistung treten zu müssen, soll die Erschließung der Fläche in zwei Abschnitten erfolgen. So kann das Gebiet in Abhängigkeit vom jeweils absehbaren Bedarf entwickelt werden.

Neben dem vordringlichen Ziel der Schaffung neuer Baugrundstücke ist im Rahmen der städtebaulichen Planungen die Bedeutung der Fläche für den Gesamtort zu berücksichtigen. Auf lange Sicht wird ein neuer Ortsrand entlang der Straße "Schnappweg" ausgebildet. Hier muss ein harmonischer Übergang zum offenen Landschaftsraum geschaffen werden. Gleichzeitig sollte das Gebiet verbindende Funktionen zwischen dem See, den Wohngebieten, dem Bereich um den Friedhof und dem Umland übernehmen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für alle Bauflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei werden gemäß § 1 (6) BauNVO die unter § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines attraktiven Wohngebietes und können sich hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Standortanforderungen aber auch aufgrund des durch sie verursachten zusätzlichen Verkehrsaufkommens nur schwer in ein Wohngebiet einfügen. Darüber hinaus soll das Plangebiet aufgrund der Nachfragesituation der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Anlagen bspw. für Verwaltungen sollten sich dagegen im unmittelbaren Ortskern ansiedeln.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich sollen sich die baulichen Strukturen an denen der benachbarten Wohngebiete orientieren. Überwiegend wird von den Bauherren sicherlich eine Einzel- oder Doppelhausbebauung angestrebt, wie sie auch im südöstlich gelegenen Wohngebiet um die Straße "Sommerfeld" realisiert wurde.

Optionen für leicht verdichtete Bauformen werden im "Innern" des Plangebietes und insbesondere auch entlang der Straße "Am Daiwesweg" eingeräumt. Dies kann eine Fortsetzung der östlich des Plangebietes an der Straße "Am Daiwesweg" bereits vorhandenen baulichen Strukturen bewirken. Dagegen wird der Übergang zum westlich angrenzenden Landschaftsraum eher "sanft" gestaltet. In diesem und im südlichen Randbereich wird eine aufgelockerte und hinsichtlich der Gebäudehöhen niedrigere Bebauung vorgeschrieben. Eine vergleichbare bauliche Entwicklung wird für den Osten des Plangebietes angestrebt, der unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand anbindet. Die im Bestand dort aufstehenden Wohngebäude weisen von Norden nach Süden stetig geringer werdende Gebäudehöhen auf, wie den Einträgen im Bebauungsplan zu entnehmen ist. Darauf sollte das städtebauliche Konzept mit stark aufgelockerten Strukturen und geringen Gebäudehöhen reagieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Grundfläche je Baugrundstück, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die für die Baugrundstücke im gesamten Geltungsbereich gem. § 19 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem diesbezüglich nach § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Höchstmaß. Eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke kann mit Blick auf das Ziel der Innenentwicklung unterstützend wirken und letztlich dazu beitragen, die Inanspruchnahme von Freiraumflächen zu bremsen.

5.2.2 Zulässige Grundfläche

Ergänzend zur Grundflächenzahl, die den maximal zulässigen Anteil der bebaubaren Fläche bezogen auf das Grundstück festschreibt, wird gem. § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche und damit eine konkrete Flächengröße als Höchstwert je Baugrundstück bestimmt. Dadurch soll die Errichtung von außergewöhnlich großen und sich nicht einfü-

genden Baukörpern verhindert werden. Insbesondere in den Randbereichen und damit den Übergangszonen einerseits zum Landschaftsraum und andererseits zur vorhandenen kleinteiligen Bebauung wird die Grundflächenzahl auf maximal 180 m² je Baugrundstück begrenzt. Damit können dort Wohnhäuser mit einer Grundfläche von bspw. 12 m x 15 m errichtet werden. Gem. BauNVO kann dieses Höchstmaß durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um weitere 50 % und damit bis auf insgesamt 270 m² ausgeweitet werden. Somit werden durch die Festsetzung keine unbeabsichtigten Härten hinsichtlich der Grundstücksnutzung und -gestaltung ausgelöst. Im Sinne des Bodenschutzes wird festgelegt, dass Stellplätze und Zufahrten, die so angelegt sind, dass das auf ihnen niedergehende Regenwasser unmittelbar versickert, bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt bleiben können.

Für die Teilgebiete im "Innern" und am Nordrand des Geltungsbereiches soll nach dem dieser Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept ausdrücklich auch die Errichtung größerer Baukörper ermöglicht werden. Diese können am nördlichen Gebietsrand die vorhandenen Baustrukturen, auch in Form von Mietwohnungsbau, fortsetzen. Auch im zentralen Teil des Plangebietes wiegt das Ziel, vielfältigen Bauformen einen Raum zu geben, schwerer, als der Anspruch, eine homogene Einfamilienhausbebauung zu erzwingen. In den genannten Teilbereichen wird daher in Abhängigkeit von der jeweils festgesetzten maximal zulässigen Länge der Baukörper eine höhere zulässige Grundfläche festgesetzt. Somit können bspw. entlang der Straße "Am Daiwesweg" Mehrfamilienhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 24 m (siehe Festsetzung zur Bauweise) errichtet werden, die eine Grundfläche von bis zu 340 m² aufweisen dürfen.

Falls die Baukörper auf Grundlage der im zweiten Absatz der Festsetzung zur Bauweise formulierten Sonderregelung eine größere Länge als das im Bebauungsplan festgesetzte Maß erreichen, berechnet sich die zulässige Grundfläche für das jeweilige Grundstück nach der Länge des auf diesem Grundstück errichteten Baukörpers multipliziert mit einer Gebäudetiefe von 14 m.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse entspricht dem städtebaulichen Ziel, eine Steigerung sowohl der zulässigen Gebäudehöhen als auch der möglichen Nutzungsintensitäten von den Randbereichen über die zentral gelegenen bis hin zu den nördlichen Teilbauflächen zu ermöglichen. Gemäß § 20 BauNVO wird daher in den westlichen, südlichen und den südöstlichen Randzonen des Plangebietes nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen. In den übrigen Bereichen können bis zu zwei Vollgeschosse realisiert werden. Entlang der Straße "Am Daiwesweg" wird die Zweigeschossigkeit sogar zwingend vorgeschrieben, um hier eine städtebaulich angepasste Fortsetzung der vorhandenen Straßenrandbebauung zu gewährleisten.

Die Zahl der Vollgeschosse allein ist jedoch nur ein relativ schwaches Regelungsinstrument in Bezug auf die Baukörperhöhen, so dass im Folgenden auch Vorgaben zu den Trauf- und Firsthöhen getroffen werden.

5.2.4 Traufhöhe / Firsthöhe

Die Traufhöhe ist ein prägendes Merkmal des öffentlichen Raumes. Ihre Steuerung ist sowohl mit Blick auf die Ausbildung eines attraktiven Straßenraumes als auch angesichts der topographischen Gegebenheiten und der damit verbundenen "Außenwirkung" des Plangebietes von Bedeutung. Um eine harmonische Abwicklung der Gebäude im Straßenablauf zu gewährleisten, wird das Maß der Traufhöhe in Bezug auf die vorgelagerte Fahrbahnoberfläche der jeweiligen Erschließungsstraße festgelegt. Da die Planstraßen weitge-

hend parallel zum Hang verlaufen, liegen die Baugrundstücke teilweise oberhalb und teilweise unterhalb des Bezugspunktes "Fahrbahnoberfläche". Dem trägt der Bebauungsplan Rechnung, indem er – abhängig vom Geländeprofil - für die oberhalb der Straße befindlichen Baugrundstücke höhere Traufen zulässt, als für die unterhalb der Straße befindlichen Bauflächen.

Ebenso wie die Traufhöhe ist auch die Firsthöhe von großer städtebaulicher Relevanz. Vom Straßenraum aus wird sie jedoch vornehmlich bei giebelständigen Gebäuden wahrgenommen. Ihre Begrenzung ist aber ein wichtiges Regulativ, um die Beeinträchtigung von benachbarten Baugrundstücken durch übermäßig hohe Baukörper zu vermeiden. Für die Bauflächen im Plangebiet werden daher gemäß § 18 BauNVO maximal zulässige Firsthöhen ebenfalls in Abhängigkeit vom Geländeprofil und der topographischen Lage des Grundstücks bezogen auf den unteren Bezugspunkt der Straßenoberfläche festgesetzt. Bedingt durch die im Verhältnis zur Traufhöhe stärker eingeschränkten zulässigen Firsthöhen bei zweigeschossigen Gebäuden können diese i.d.R. mit geringeren Dachneigungen ausgestattet werden, als dies bei eingeschossiger Bebauung möglich ist.

5.3 Bauweise

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird in den Randbereichen des Plangebietes eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Diese Bebauung repräsentiert die typische Bauform in den Wohngebieten der Gemeinde Möhnesee und entspricht den Anforderungen, die überwiegend an die Bebaubarkeit der nachgefragten Baugrundstücke gestellt werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird im "Innern" des Plangebietes und entlang der Straße "Am Daiwesweg" eine davon abweichende Bauweise formuliert. Diese wird so definiert, dass zwar wie in der offenen Bauweise die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Zusätzlich zu den Einzel- und Doppelhäusern sind hier auch Hausgruppen zulässig. Somit können in diesen Teilflächen bspw. auch Reihenhäuser und damit familienfreundliche und kostengünstige Bauformen auf geringen Grundstücksgrößen umgesetzt werden.

Die in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO gegebene Zulässigkeit von Hausformen bis zu 50 m Länge ist im Plangebiet jedoch unerwünscht. Diesbezüglich wird entlang der Straße "Am Daiwesweg" das Höchstmaß von 24 m gewählt, welches planungsrechtlich auch für die benachbarte, vorhandene Bebauung festgesetzt wurde. Für die übrigen Teilbauflächen im Bereich der beiden nördlich gelegenen Querspangen wird die Länge der Hausformen auf 21 m begrenzt. Damit ist die Errichtung von Hausgruppen möglich und gleichzeitig fügen sich derartige Hausformen gut in Einzel- und Doppelhausgebieten ein.

Eine Ausnahmeregelung wird für die vier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beidseitig der im Norden des Plangebietes parallel zur Straße "Am Daiwesweg" verlaufenden Stichstraßen aufgenommen. Hier dürfen Gebäude, die jedes für sich das im Plan festgesetzte Höchstmaß der Baukörperlänge einhalten, "aneinandergesetzt" werden und insgesamt eine Länge von bis zu 50 m erreichen. Voraussetzung ist allerdings, dass die einzelnen Teilbaukörper durch gliedernde Gebäudeteile deutlich voneinander getrennt werden. Entsprechende Bedingungen hinsichtlich Funktion und Architektur dieser trennenden aber gleichzeitig auch die Teilbaukörper verbindenden Elemente sind im Bebauungsplan zur Festsetzung der Bauweise formuliert.

5.4 Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ausschließlich durch Baugrenzen werden gemäß § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen markiert. Dabei halten sie im Süden der Erschließungsstraßen einen Abstand von 3 m zu der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie. Auf den im Norden der Stich-

straßen gelegenen Baugrundstücken wird die Baugrenze i.d.R. in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie geführt. Somit kann das Wohnhaus weiter nach Norden verschoben werden und es bestehen bessere Möglichkeiten, im Süden der Grundstücke Aufenthaltsbereiche zu gestalten.

Durch die großzügig bemessene Tiefe der überbaubaren Flächen von überwiegend 16 m ist gewährleistet, dass ein ausreichender Spielraum zur Bebauung des einzelnen Grundstücks verbleibt. Die Position und die Stellung des Wohnhauses können in diesem Rahmen variabel gestaltet werden. Gleichzeitig werden über die Grundstücksgrenzen hinweg zusammenhängende, nicht bebaubare Gartenbereiche gesichert, die in Bezug auf die Thematik "Biotopvernetzung" von erheblicher Bedeutung sein können.

5.5 Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Eine höhere Ausnutzung der überbaubaren Flächen mit dem daraus resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommen, dem größeren Bedarf an Parkflächen im öffentlichen Raum und möglichen Beeinträchtigung des homogenen Charakters des Wohnquartiers ist nicht erwünscht.

Verzichtet wird allein im Norden beidseits der dort geplanten Erschließungsstraßen auf die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Gebäude. Somit können hier, dem städtebaulichen Grundgedanken der Verdichtung im diesem Teilgebiet folgend, auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

5.6 Garagen, Carports, Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauN-VO fest, dass Garagen oder Carports zur Erschließungsstraße einen Abstand von 6 m aufweisen müssen, so dass nicht nur in der Garage bzw. in dem Carport ein Pkw abgestellt werden kann, sondern auch auf dem auf der Grundstücksfläche liegenden Zufahrtsbereich. So kann dem hohen Parkdruck begegnet werden und darüber hinaus ist auch aus stadtgestalterischer Sicht zu begrüßen, dass diese baulichen Anlagen in einem größeren Abstand zu den relativ schmalen Erschließungsstraßen aufgestellt werden.

Stadtgestalterische Aspekte begründen auch die Festsetzung, dass Garagen oder Carports mit ihren Längs- und Rückseiten einen Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einhalten müssen. So kann bspw. vermieden werden, dass Fußwege beidseitig von auf der Grenze errichteten Garagen flankiert werden und dadurch jegliche Aufenthaltsqualität und Attraktivität verlieren.

5.7 Öffentliche Verkehrsflächen

5.7.1 Erschließungskonzept

Motorisierte Verkehre:

Der "Schnappweg" bzw. die Kreisstraße 32 im Westen des Gebietes ist eine gut ausgebaute Nord-Süd-Verbindung und darüber hinaus auch eine in die Region führende Verkehrsstrasse. Aufgrund der Funktion des "Schnappweges" im örtlichen Verkehrsnetz, der topographischen Gegebenheiten und der städtebaulichen Konzeption mit dem geplanten durchgängigen Grünzug am westlichen Gebietsrand ist eine direkte Anbindung der "inneren" Erschließungsstraßen an diese Kreisstraße nicht erwünscht.

Über die Kreisverkehrsanlage ist die Straße "Am Daiwesweg" mit dem übergeordneten "Schnappweg" gut verknüpft. Das Plangebiet soll daher für motorisierte Verkehre ausschließlich von der Straße "Am Daiwesweg" aus anfahrbar sein. Eine Ausnahme bildet allein die Baufläche im Südosten des Geltungsbereiches, die über die Straße "Am Linnenbrai" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden wird. Aufgrund ihres Querschnitts und Ausbaustandards ist diese nur für die Erschließung weniger zusätzlicher Baugrundstücke geeignet. Um "Abkürzungs-" oder Durchgangsverkehre zu vermeiden, soll für motorisierte Verkehre keine direkte Verbindung zwischen der Straße "Am Linnenbrai" im Süden und der Straße "Am Daiwesweg" im Norden hergestellt werden.

Von der geplanten Sammelstraße, die von der Straße "Am Daiwesweg" nach Süden in das Gebiet führt, zweigen jeweils drei Stichwege in westliche und östliche Richtung ab, folgen somit weitgehend den Höhenlinien und erschließen die jeweils anliegenden Grundstücke. Die Stichwege enden in Wendeanlagen, die so gestaltet werden sollen, dass sie den Bewohnern auch Aufenthaltsqualitäten bieten und sich zu "Treffpunkten" und "Spielräumen" entwickeln können.

Fuß- und Radwegenetz:

Während die Durchlässigkeit des zukünftigen Wohngebietes für Kraftwagen nur eingeschränkt vorgesehen ist, soll ein dichtes Fuß- und Radwegenetz kurze Wege zwischen den Stichstraßen und dem Ortsrand, aber auch in Richtung Seeufer und Ortskern schaffen. Im Verlauf des am westlichen Gebietsrand skizzierten Grünzuges kann ein neuer Fuß- und Radweg als "Ortsrandweg" erstellt werden. Dieser soll mittelfristig ein wichtiger Baustein im gesamtörtlichen Wegenetz werden.

5.7.2 Erschließungsstraßen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB werden die Erschließungsstraßen als "öffentliche Verkehrsflächen" festgesetzt. Der Bemaßung liegt die Ausführungsplanung zugrunde. Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nur unverbindlich dargestellt.

Die von Norden nach Süden durch das Gebiet führende Haupteerschließungsstraße wird in einer Breite von 7,25 m festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, im Verlauf dieser Achse wie im Plan dargestellt eine Baumreihe anzupflanzen und einen einseitigen Gehweg anzulegen. Für die davon abzweigenden Stichstraßen beträgt die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche 5,5 m. Hier ist zwar vorgesehen, einzelne Straßenbäume zu pflanzen, jedoch ist es aufgrund des Charakters dieser Verkehrswege nicht erforderlich, eine Separierung von Fußgänger- und Fahrverkehren vorzunehmen.

Die Stichstraßen enden in Wendeanlagen, die eine Größe von 21,5 m x 20,0 m aufweisen. Damit können dort drei bis vier Parkplätze eingerichtet werden. Zudem ist es möglich, die Flächen durch Baumpflanzungen zu gestalten. Insgesamt kann so erreicht werden, dass diese Plätze neben ihrer Funktion für den motorisierten Verkehr auch Aufenthaltsqualitäten entwickeln und Spiel- oder Begegnungsfunktionen übernehmen.

Im Süden des Plangebietes werden durch Verlängerung der Straße "Am Linnenbrai" voraussichtlich 4 Baugrundstücke erschlossen. Diese Verkehrsfläche soll in Fortsetzung der bestehenden Straßen mit einer Breite von 6,0 m angelegt werden und einen separaten Gehweg erhalten.

5.7.3 Fußwege

Für den zwischen der Straße "Am Linnenbrai" und den übrigen Planstraßen vermittelnden und gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Fuß- und Radweg wird eine großzügige

Breite von 5,5 m eingetragen. So kann er ggf. auch von Rettungs- oder Versorgungsfahrzeugen problemlos genutzt werden.

Weitere kurze Fuß- und Radwegeabschnitte stellen direkte Verbindungen zwischen den Planstraßen und dem im Westen das Gebiet umschließenden Grünzug her.

5.7.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Konzeptes ist der das Gebiet im Westen und Süden umschließende Grünzug. Dieser findet seine Fortsetzung in dem Begleitgrün der Straße "Am Daiwesweg", welches sich südlich der Fahrbahn schon im Bestand als Baumreihe auf relativ breitem Grünstreifen darstellt. Dieser straßenbegleitende Grünzug wird durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes gestützt und soll in jedem Fall in seiner Durchgängigkeit erhalten bleiben. Grundstücksein- und -ausfahrten könnten zu einer Zerstückelung und mittelfristig zu einer Zerstörung dieses den Straßenraum prägenden Elementes führen. Daher ist das Erschließungskonzept so angelegt, dass die unmittelbar südlich der Straße "Am Daiwesweg" befindlichen Grundstücke von Süden aus angefahren werden. Dementsprechend werden die Grundstücksgrenzen entlang der Straße "Am Daiwesweg" gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" belegt.

5.8 Öffentliche Grünflächen

5.8.1 Parkanlage

Die Ausbildung eines durchgängigen Grünzuges am westlichen und südlichen Gebietsrand ist ein wichtiges Element und unverzichtbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Die Fläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage" festgesetzt. Die Aufwertung, die das Landschafts- und Ortsbild durch eine gelungene Eingrünung des Siedlungsbereiches erfahren kann, ist unstrittig. Darüber hinaus soll dieses "Randgrün" zukünftig möglicherweise weitere Funktionen übernehmen. Mit seinen Wegeverbindungen und soweit möglich auch mit Spiel- und Aufenthaltsflächen kann es wichtiger Bestandteil eines über das Plangebiet hinausführenden attraktiven Ortsrandweges werden. Obwohl der Grünzug vielfältige Funktionen übernehmen soll, können seine Baum- und Gehölzstrukturen eine ökologische Wertigkeit entwickeln, die eine Minderung des durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft bedeutet. Details zur Ausgestaltung des Grünzuges sowie zur Bepflanzung werden im Bebauungsplan nicht abschließend festgelegt.

5.8.2 Spielplatz

Der Runderlass "Bauleitplanung – Hinweise für die Planung von Spielflächen" des Landes Nordrhein-Westfalen weist auf die Verpflichtung der Gemeinden hin, *"der Jugend zur freien Entfaltung ihrer Persönlichkeit ausreichend Gelegenheit zum Spielen zu geben. (...) Die erforderlichen Flächen, Grundstücke und Anlagen sind in den Bauleitplänen darzustellen bzw. festzusetzen."* Zwingende Vorgaben zur Anlage von Spielflächen werden nicht getroffen. In der Nähe der Wohnungen sollen für Kleinkinder und jüngere Schulkinder geeignete Spielbereiche angeboten werden (z. B. Spielgerüste, Rutschen, Sandkasten, Wasserbecken). Erfahrungsgemäß werden derartige Anlagen in Ein- und Zweifamilienhausgebieten in den jeweiligen privaten Gärten in ausreichendem Maße eingerichtet. Insgesamt wird daher keine Notwendigkeit gesehen, Spielplätze ausschließlich für Kleinkinder herzustellen. Vielmehr konzentriert sich die Planung darauf, schulpflichtigen Kindern, deren Erlebnis- und Betätigungsdrang selten auf dem eigenen Grundstück befrie-

dig werden kann, Raum zum Spielen und "Erleben" zu geben. Der Erlass des Landes NRW empfiehlt, für diese Altersgruppe Spielplätze in einer Größe von mindestens 400 m² und nicht weiter als 500 m von den Wohnstandorten entfernt vorzusehen.

Im Süden des Baugebietes wird vor diesem Hintergrund gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" festgesetzt. Die Fläche ist eingebettet in den geplanten Grünzug und liegt gleichzeitig in der Haupterschließungsachse des geplanten Wohngebietes. Trotz dieser Randlage ist der vorgesehene ca. 765 m² große Spielplatz von allen Baugrundstücken nicht mehr als 300 m entfernt und fußläufig gut erreichbar. Gleichzeitig kann er aufgrund seiner Lage am Knotenpunkt wichtiger Wegeverbindungen Funktionen auch für weitere Bevölkerungskreise übernehmen.

5.9 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im westlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes, im Nahbereich der Straßen "Schnappweg" und "Am Daiwesweg", werden in Teilen der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für das Obergeschoss Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 3 dB(A) am Tag und in der Nacht prognostiziert¹. Aufgrund dieser Verkehrslärmbelastung werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Die vom Gutachter ermittelten Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung dargestellt. Die gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffene textliche Festsetzung schreibt in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile vor.

5.10 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen werden gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB die Festsetzungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen getroffen:

5.10.1 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Das Plangebiet wird im Westen und Süden von einem Grünzug umfasst, der verschiedene Funktionen übernehmen kann und daher im Bebauungsplan lediglich mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt wird. Damit allein sind noch keine konkreten Pflanzvorschriften o.ä. verknüpft. Um sicherzustellen, dass in ausreichender Zahl die für die Eingrünung und die ökologische Wertigkeit so wichtigen Baumpflanzungen vorgenommen werden, wird festgesetzt, dass im Bereich der öffentlichen Grünflächen, diese umfassen die "Parkanlage" und auch den "Spielplatz", je angefangenen 150 m² ein heimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Bei einer Gesamtgröße der Grünflächen von ca. 6.215 m² sind dort demzufolge 42 Bäume in Gruppen oder einzeln zu pflanzen.

5.10.2 Erhaltung von Bäumen

Der westliche Abschnitt der Straße "Am Daiwesweg" ist geprägt und wird visuell erlebbar durch die begleitende Baumreihe. Die Bäume sind auch für das zukünftige Wohngebiet von großer gestalterischer Bedeutung, bilden sie doch zusammen mit dem Straßenbegleitgrün eine räumliche Zäsur zwischen Verkehrsfläche und Wohngebiet. Gleichzeitig wird sie ein wesentliches Identitätsmerkmal für das Gebiet sein. Aus diesen städtebaulichen Gründen und natürlich wegen ihres ökologischen Wertes werden die einzelnen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Ausgenommen davon sind nur die beiden für die Geländezufahrt zu entfernenden Bäume.

¹ Siehe dazu die Ausführung in Absatz 9.1 dieser Begründung!

5.10.3 Begrünung von Garagenwänden

Die Vorschriften zur Begrünung von Garagenseiten- oder -rückwänden ist in engem Zusammenhang mit der Vorgabe, dass selbige einen Abstand von mindestens 1 m zum öffentlichen Raum einhalten müssen, zu sehen. Die beiden Festsetzungen sollen helfen, negative Auswirkungen derartiger baulicher Anlagen auf die Gestaltqualitäten des öffentlichen Raumes zu mindern.

5.11 Höhenlage der Fahrbahnoberfläche und der Erdgeschossfußbodenhöhe

5.11.1 Höhenlage der Fahrbahnoberfläche

Gemäß § 9 (3) BauGB werden auf der Grundlage der vorliegenden Erschließungsplanung die Straßenachshöhen der geplanten Erschließungsstraßen festgesetzt. Da im Rahmen des Endausbaus bzw. der weiteren Detailplanungen geringfügige Änderungen dieser Werte nicht ausgeschlossen werden können, wird in der Festsetzung eine Abweichung von bis zu 30 cm zugelassen.

Notwendig wird die Festsetzung der Fahrbahnhöhen, da diese als maßgebliche untere Bezugspunkte für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen sowie der Erdgeschossfußbodenhöhen herangezogen werden.

5.11.2 Höhenlage der Gebäude, hier der Erdgeschossfußbodenhöhe

Aufbauend auf der festgesetzten Höhe der dem jeweiligen Gebäude vorgelagerten Fahrbahn wird gemäß § 9 (3) BauGB die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Diese sollte sich aus städtebaulichen Gründen an der Höhenlage der Fahrbahnoberfläche orientieren und i.d.R. nicht mehr als 50 cm, dies entspricht etwa drei normalen Treppenstufen, davon abweichen. Lediglich im Südwesten des Geltungsbereiches muss das stärker bewegte Gelände berücksichtigt werden. Das Erdgeschoss darf hier höher, im Einzelfall sogar bis zu 3 m über der Fahrbahnoberfläche, angelegt werden.

6 Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Entwicklung eines in sich stimmigen und nicht zuletzt auch hinsichtlich seiner Außenwirkung harmonischen und sich in die Örtlichkeit gut einfügenden Wohngebietes werden gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gestalterische Vorgaben getroffen.

6.1 Dächer

Die Gestaltung von Dächern prägt in starkem Maße das Ortsbild. Der Bebauungsplan formuliert einen gestalterischen Rahmen zur Farbe der Dacheindeckungen sowie zu Dachaufbauten und Zwerchhäusern.

Die Palette der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Farben ist breit gefächert. Die Gemeinde Möhnesee liegt im Übergangsbereich zwischen dem traditionell durch rote Dächer geprägten Münsterland und dem Sauerland, in dem Schieferdächer die Dachlandschaften der gewachsenen Ortskerne dominieren. In der Gemeinde Körbecke kann daher nicht eine typische Dachfarbe definiert werden. Rötliche und anthrazitfarbene Eindeckungen sind gleichermaßen vertreten. Dieses Merkmal wird durch die Vorgaben zur Dachfarbe aufgegriffen.

Die Vorschriften zu Dachaufbauten sollen verhindern, dass die Strukturen der Gebäude durch unmaßstäbliche, übermäßige und bis an die für das Auge maßgeblichen Linien (Grate, Kehlen, Ortgänge) heranrückende Auf- und Ausbauten verwischen. Dies wirkt

sich negativ und irritierend auch auf den Gesamteindruck und das harmonische Erscheinungsbild des Wohngebietes aus.

6.2 Drempel

Die Begrenzung der Drempelhöhe auf das in der Region übliche Maß soll eine Verzerrung der Kubaturen und eine übermäßige Verschiebung der das Wohnhaus gliedernden Elemente mit den daraus folgenden negativen Auswirkungen bspw. auch auf die Gebäudeabwicklung im Straßenraum verhindern.

6.3 Fassaden

Die im Bebauungsplan Nr. 37 "Körbecke-Ost zwischen Echteroper und Stockumer Weg" getroffenen gestalterischen Festsetzungen zur Ausführung der Fassaden haben sich offensichtlich bewährt. Sie wurden vor wenigen Jahren unter Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten für das am östlichen Ortsrand von Körbecke gelegene Gebiet entwickelt. Aufgrund der vergleichbaren Rahmenbedingungen werden sie in diesen Bebauungsplan übernommen.

6.4 Doppelhäuser

Besonders krass fallen als "architektonische Sünden" Doppelhäuser ins Auge, bei denen es den Bauherren nicht gelungen ist, die Gestaltung der jeweiligen Haushälften aufeinander abzustimmen. Um diesem Problem vorzubeugen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bestimmende Merkmale der Dach- und Fassadengestaltung bei beiden Teilen der Doppelhäuser übereinstimmen müssen.

6.5 Einfriedungen

Die Gestaltung der Vorgartenbereiche beeinflusst maßgeblich die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes. Daher wird die Höhe der Einfriedungen im Bereich der Vorgärten begrenzt. So wird einer "Abschottung" der Grundstücke vom Straßenraum durch übermäßig hohe, mauerähnliche Einfriedungen vorgebeugt. Dies würde sich negativ auf die Aufenthalts- und Gestaltqualitäten des Straßenraumes auswirken. Gerade diesen Merkmalen soll aber in dem Wohngebiet hohe Priorität eingeräumt werden.

Das Plangebiet wird in großen Teilen von einem Grünzug umfasst, der durch seine verbindende Funktion gesamtörtliche Bedeutung erlangen kann. Die Einfriedungen der anliegenden Baugrundstücke sollen zu einem positiven Gesamteindruck dieser "grünen Achse" beitragen. Hohe Zäune oder massive Mauern werden daher ausgeschlossen. Festgesetzt wird, dass von der öffentlichen Grünfläche aus nur Heckenstrukturen, nicht aber Zäune oder Mauern erkennbar sein dürfen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom kann durch Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt werden. Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser, welches auf den neu zu bebauenden Grundstücken anfällt, vor Ort zu versickern oder zu verrieseln bzw. ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Gemäß baugrundtechnischer Untersuchungen sind die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anstehenden Böden nicht für die Versickerung geeignet. Die Gemeinde erarbeitet daher in Abstimmung mit dem Ruhrverband ein Konzept zur Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den nahegelegenen Möhnesee.

8 Umweltbelange

8.1 Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung

Der Umweltbericht² ist Anlage und gleichzeitig Bestandteil dieser Begründung.

Durch die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche findet ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG (Novelle 2002) statt. Vermeidung und Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs sind gem. § 1a (3) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht wird die ökologische Wertigkeit des Plangebietes im Bestand derjenigen gegenübergestellt, die nach Realisierung der Planung zu erwarten ist. Demnach wird der ökologische Wert der Fläche durch die Planung rechnerisch um insgesamt 43.091 Punkte reduziert. Die Kompensation dieses Verlustes erfolgt durch die Gemeinde Möhnesee über das von ihr geführte Ökokonto.

8.2 Artenschutz

Eine Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Vorgaben des Artenschutzes wurde von einem Fachbüro vorgenommen³. Demnach ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (keine bauvorbereitenden Maßnahmen während der Hauptbrutzeit vom 15.03. – 31.07. / Baumfällungen und Gehölzschnitt vom 01.03. – 30.09. nur mit Einbeziehung eines Experten / Abriss des Schuppens nicht während der Brutzeit des Feldsperlings / Aufhängen von Ersatzquartieren für den Feldsperling) genehmigungsfähig. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Die Vorprüfung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

8.3 Klima

Eine starke bauliche Verdichtung kann dazu führen, dass die gewünschte Durchlüftung von Siedlungsflächen behindert wird. Mit Blick auf die Topographie und die Siedlungsstruktur des Ortsteils Körbecke fallen diese Bedenken jedoch nicht ins Gewicht. Der in seinen Abmessungen begrenzte und überschaubare Siedlungsraum ist umgeben von Offenlandbereichen. Die innere Struktur ist aufgrund der überwiegenden Einfamilienhausbebauung durch Kleinteiligkeit, Durchlässigkeit und einen hohen Grünflächenanteil geprägt. Das Plangebiet liegt nicht inmitten einer relevanten "Frischlufschneise". Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Frischlufzufuhr und das Klima für den Ortsteil Körbecke durch die vorgesehene Erweiterung der Wohnbauflächen auch zukünftig nicht spürbar beeinträchtigt werden.

Auf das Kleinklima wirkt sich die Bebauung dahingehend aus, dass der kühlende Effekt, der von Grün- oder landwirtschaftlichen Flächen ausgeht, ausbleiben wird. Dies wird aber lediglich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes spürbar sein. Mit zunehmendem "Alter" und damit steigendem Volumen der im Wohngebiet angelegten Bepflanzungen wird dieser Effekt wiederum abgeschwächt.

Durch den Klimawandel bedingte negative Auswirkungen auf das Baugebiet wie Überschwemmungen der Baugrundstücke oder Abschwemmungen von Oberflächenboden be-

² "Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 'Körbecke-West / südlich des Daiwesweges' der Gemeinde Möhnesee"; Büro Stelzig, Thomä-Grandweger-Wallstraße 16, 59494 Soest; März 2017

³ "Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 'Körbecke-West / Südlich des Daiwesweges' der Gemeinde Möhnesee"; Büro Stelzig, Thomä-Grandweger-Wallstraße 16, 59494 Soest; März 2017

nachbarter landwirtschaftlicher Flächen in den bebauten Bereich nach Starkregenereignissen sind aufgrund der umgebenden Nutzungen und der topographischen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

9 Immissionen

9.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist verkehrsbedingten Geräuschimmissionen durch den "Schnappweg" im Westen und die Straße "Am Daiwesweg" im Norden ausgesetzt. Um diese Immissionen prognostizieren und bewerten zu können, wurde eine gutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben.⁴ Es wurden folgende Untersuchungsergebnisse dokumentiert:

Untersuchungsergebnisse für die Freiflächen/Außenwohnbereiche (Berechnungshöhe 1,6 m)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden zur Tageszeit im Bereich der Freiflächen/Außenwohnbereiche überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich in kleinen Teilbereichen im Nahbereich der betrachteten Straßen sind geringfügige Überschreitungen von maximal 2 dB festzustellen.

Somit liegen für die Freiflächen/Außenwohnbereiche gesunde Wohnverhältnisse vor. Auch für den kleinen Teilbereich, in dem geringfügige Überschreitungen der der Gebietsnutzung entsprechenden Orientierungswerte vorliegen, kann ebenfalls von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, da hier die Beurteilungspegel unterhalb der für Mischgebiete (MI) geltenden Orientierungswerte liegen, bei deren Einhaltung ebenfalls von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist.

Untersuchungsergebnisse für die geplanten Gebäude (Berechnungshöhe 5 m)

In den geplanten Baufeldern liegen Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgläusche von tagsüber bis 58 dB(A) und nachts bis 48 dB(A) vor. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden somit am Tag und nachts um bis zu 3 dB überschritten.

Die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz haben mit Festsetzung der in Abhängigkeit von den eingetragenen Lärmpegelbereichen vorgeschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Insgesamt werden diese Vorgaben unter Berücksichtigung der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen, der aus städtebaulicher Sicht ausgezeichneten Lage des Plangebietes und der nur moderaten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich einzelner Bauflächen in den Randbereichen des Plangebietes als angemessen und mit dem Abwägungsgebot des § 1 (6) BauGB vereinbar angesehen. Auf die ebenfalls als Möglichkeit vorgeschlagene Reglementierung der Baukörperanordnung oder der Grundrissgestaltung wird aufgrund der damit verbundenen Umsetzungsprobleme verzichtet.

9.2 Gewerbelärm

Eine Belastung des Plangebietes durch Gewerbelärm ist nicht erkennbar. Das in einer Entfernung von ca. 130 m zum Plangebiet befindliche Gewerbegebiet "Ober'm Drüggelter Weg" ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungen mit erheblichen Einschränkungen belegt. Es sind zudem keine immissionsbedingten Konflikte zwischen dem Gewerbegebiet und

⁴ "Immissionsschutz-Gutachten, Verkehrslärmberechnung (Straße) für den Bebauungsplan Nr. 38 'Körbecke-West / Südlich des Daiwesweges' in Möhnesee", Nr. 05016517; Uppenkamp und Partner, Ahaus; 6.3.2017

der diesem unmittelbar benachbarten Wohnbebauung am "Graureiherweg" bekannt. Das Plangebiet rückt überdies nicht näher an das bestehende Gewerbegebiet heran, als die bereits vorhandenen Wohngebiete. Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm sind daher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Gleichmaßen werden für die im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe keine Einschränkungen durch die geplante Wohnbebauung ausgelöst.

Auch das südlich benachbarte Klinikgelände mit seiner Stellplatzanlage wird aufgrund der großen Entfernung von mehr als 120 m zum Plangebiet keine Immissionskonflikte verursachen. Für den derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen dem Klinikgelände und dem geplanten Wohngebiet sieht der Bebauungsplan "Sondergebiet Kliniken" die Anlage einer privaten Grünfläche und im Abstand von 16 m zur Plangebietsgrenze die Option zur Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers vor. Erweiterungsabsichten der Klinikbetreiber gibt es jedoch nicht und solche Entwicklungen werden auch für die Zukunft nicht in Aussicht gestellt.

9.3 Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt in Randlage des Siedlungsraums Körbecke und grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Landwirtschaftliche Hofstellen und Stallungen befinden sich in einer Entfernung von ca. 1 km westlich des Plangebietes. Diese Anlagen und die Bewirtschaftung der Nutzflächen können zu gelegentlichen Geruchsbelästigungen im Plangebiet führen. Dies ist eine übliche Erscheinung im ländlichen Raum und muss auch in planungsrechtlich festgesetzten allgemeinen Wohngebieten hingenommen werden. Übermäßige Geruchsbelastungen sind aufgrund der großen Entfernung zu den Stallanlagen nicht zu erwarten.

10 **Altlasten**

Das Vorkommen von Altlasten ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen.

11 **Denkmalschutz**

11.1 Bodendenkmäler

Nach Auskunft des LWL-Archäologie für Westfalen gibt es in der näheren Umgebung des Plangebietes zwei archäologische Fundstellen. Unter Berücksichtigung auch der Nähe zum Gewässer (Möhne) kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch innerhalb des Plangebietes bisher noch unbekannte Bodendenkmäler liegen.

Vor diesem Hintergrund wird die Gemeinde Möhnesee in Abstimmung mit dem LWL vor Beginn der Bauarbeiten oder Erschließungsarbeiten, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, eine Sachstandsermittlung in Form einer Oberflächenprospektion - Begehen, Auf-sammeln und Kartieren von Oberflächenfunden - durchführen. Nach Auswertung dieser Untersuchung kann entschieden werden, ob weitere Maßnahmen, wie bspw. Baggerson-dagen, erforderlich werden.

11.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

12 Flächenbilanz

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Schaffung von ca. 75 neuen Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser aber auch Hausgruppen vor.

Die Flächenbilanz stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

| Planungsrechtliche Festsetzung | Fläche | Anteil |
|--|-----------------------------|----------------|
| • Baugrundstücke | 51.460 m ² | 77,6 % |
| • Verkehrsflächen ohne "Am Daiwesweg", davon: | 8.640 m ² | 13,0 % |
| - neu geplante Erschließungsstraßen | 7.000 m ² | |
| - Verkehrsfläche "Am Linnenbrai" (Umbau des dortigen Wirtschaftsweges) | 850 m ² | |
| - Fuß- und Radwege | 410 m ² | |
| - Verkehrsgrün entlang der Straße "Am Daiwesweg" (Ergänzung des auf der Straßenparzelle bereits vorhandenen Grünstreifens mit Baumreihe) | 380 m ² | |
| • Öffentliche Grünflächen, davon: | 6.215 m ² | 9,4 % |
| - Grünzug bzw. Parkanlage entlang des westlichen und südwestlichen Randes des Plangebietes | 5.450 m ² | |
| - Spielplatz | 765 m ² | |
| | | |
| Geltungsbereich ohne "Am Daiwesweg" | 66.315 m² | 100,0 % |
| | | |
| Straßenparzelle "Am Daiwesweg" (Bestand: Fahrbahn + Begleitgrün mit Baumbestand / bleibt bis auf die Zufahrt unverändert) | 3.330 m ² | |
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 69.645 m² | |

Arnsberg, den 11.04.2017

vielhaber stadtplanung · städtebau
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW

Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg

Anlagen: Immissionsschutz-Gutachten
Umweltbericht
Artenschutzrechtliche Prüfung