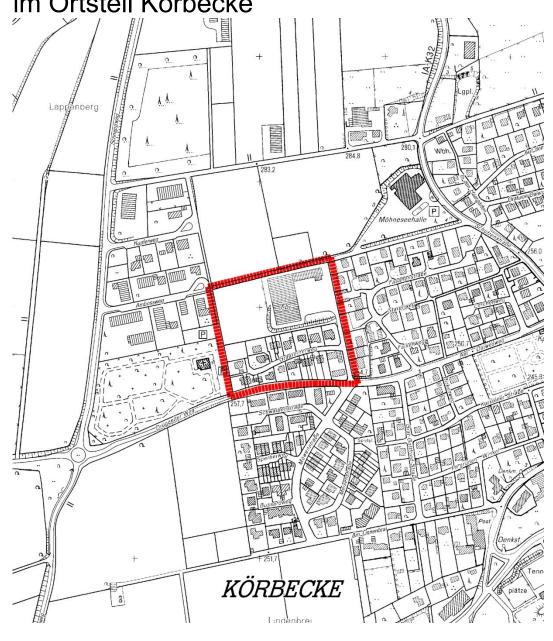
Gemeinde Möhnesee

Bebauungsplan Nr. 5 – 3. Änderung "Ober'm Drüggelter Weg" im Ortsteil Körbecke



Begründung (Satzung)

14.02.2019

Planverfahren

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Ober'm Drüggelter Weg" umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 5 und somit die Flurstücke 792, 793, 795, 797, 799, 800, 810, 812, 813, 814, 816, 817, 892, 895, 919, 957, 958, 996, 997, 998, 999, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1019, 1020, 1021, 1022, 1026, 1027, 1119 und 1120 in der Flur 1, Gemarkung Körbecke. Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Planungsanlass

Die Gemeinde Möhnesee verfolgt das Ziel, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gemeindegebiets nur auf bestimmte Teilbereiche zu beschränken. Vergnügungsstätten können das Orts- und Straßenbild eines Baugebiets negativ beeinflussen und letztendlich einen Imageverlust des Gebiets bewirken. Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Lagen - "auf der grünen Wiese" - sind dazu geeignet, die gewachsenen Ortszentren zu schwächen. Diesen Gefahren soll entgegengewirkt werden. Die Gemeinde Möhnesee hat aus diesem Grund im Februar 2016 eine Veränderungssperre für den Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. 5 erlassen.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist nun, im Rahmen von Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dauerhaft auszuschließen sowie die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu beschränken. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 5 sowie der 1. und 2. Änderung bleiben weiterhin in Kraft.

Änderungsumfang

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Art der baulichen Nutzung.

Im nördlichen Bereich wird als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB weiterhin ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und deren Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs untergeordnet ist,
- 3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 4. Tankstellen,
- 5. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO

- 1. Vergnügungsstätten,
- 2. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Im südlichen Bereich wird als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB weiterhin ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind

- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und deren Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs untergeordnet ist,
- 6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 7. Gartenbaubetriebe,
- 8. Tankstellen.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO

- 1. Vergnügungsstätten,
- 2. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und die eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben liegt begründet in dem Bestreben der Gemeinde Möhnesee, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in den vorhandenen Gewerbe- und Mischgebieten zu steuern und vornehmlich die nach BauNVO vorgesehenen Hauptnutzungen zuzulassen sowie den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich (Möhnesee-Körbecke) zu schützen.

Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Sexkinos, Peepshows, Striptease-shows und Swingerclubs sowie Betriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen anbieten, sind dazu geeignet, das Orts- und Straßenbild eines Baugebiets und seiner direkten Umgebung zu beeinträchtigen. Im vorliegenden Fall grenzt das Plangebiet an vorhandene wohnbauliche Nutzungen an und liegt in direkter Nähe zum Gemeindefriedhof.

Die ausschließende Festsetzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgt auf der Grundlage des Regionalen Konzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Junker + Kruse, 2013). In diesem Konzept ist der Ortskern Körbeckes als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Beim Plangebiet handelt es sich dementsprechend um einen nicht zentrenintegrierten Standort. Auf S. 67 und 68 des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist die regionale Sortimentsliste dargestellt. Die Einordnung der darüber hinausgehenden sog. "örtlich spezifizierten Sortimente" in die beiden Rubriken "zentren- und nahversorgungsrelevant"

und "nicht zentrenrelevant" überlässt das Konzept der jeweiligen Gemeinde. Die Gemeinde Möhnesee stuft von diesen Sortimenten lediglich den "Bürobedarf" als zentrenrelevant ein, so dass "Bürobedarf" im vorliegenden Bebauungsplan als unzulässig einzuordnen ist. Zur Sicherung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit vorhandener Zentren wird im Rahmen der Bauleitplanung somit gewährleistet, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur außerhalb der im Zentren- und Maßnahmenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche unterbunden wird.

Weitere Festsetzungen – z.B. zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Flächen – werden innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 nicht getroffen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bzw. der 1. und 2. Änderung haben weiterhin Bestand.

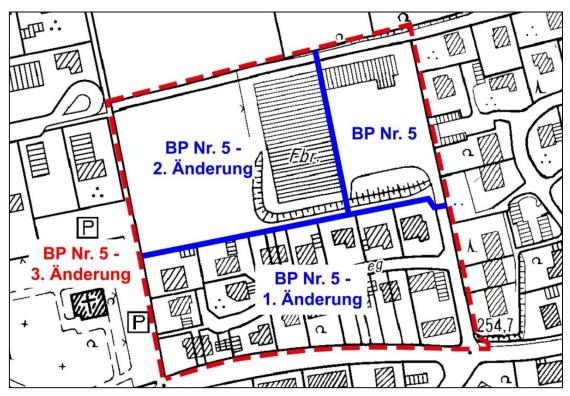


Abbildung 1: Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 5 und seiner Änderungen

Auswirkungen der Planänderung / Erforderlichkeit eines Umweltberichts

Der Änderungsumfang der 3. Planänderung bezieht sich ausschließlich auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetreiben als zulässige Art der baulichen Nutzung. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich, da es sich um keine umweltrelevante Änderung handelt. Ebenso begründet sich keine Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Ober'm Drüggelter Weg" sowie seiner 1. und 2. Änderung

Die Begründungen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 sowie zur 1. und 2. Änderung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.