

GEMEINDE MÖHNESEE – ORTSTEIL VÖLLINGHAUSEN:
BEBAUUNGSPLAN "WAMELER BERG" - 2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Im Ortsteil Völlinghausen der Gemeinde Möhnesee befindet sich, angebunden an den Siedlungsbereich Wamel ein Gewerbegebiet, dessen Baugrundstücke zu großen Teilen bereits bebaut sind.

In erster Linie sollen mit der Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes die Festsetzungen hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes an die tatsächlichen Erforderlichkeiten angepasst werden.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Völlinghausen, im Osten des Siedlungsbereiches Wamel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bei einer Größe von ca. 7,6 ha in der Gemarkung Völlinghausen, Flur 1 die Flurstücke Nr. 66, 70, 105, 109, 118, 129, 130, 137, 148, 149, 161, 163, 164, 166, 167, 169, 170, 172, 175, 176, 180, 181, 182, 183, 193, 194, 195, 199, 200, 201, 205, 206, 209, 210, 211 und teilweise die Flurstücke 108, 110, 111, 112, 155, 156, 196 und 202 sowie in der Flur 2 Teile des Flurstücks 16/3 und 693.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 1 (9) BauGB

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet bindet unmittelbar an die Wohnbauflächen des Siedlungsbereiches Wamel an. Aufgrund dieser geringen Entfernung zu empfindlichen Nutzungen wird zur Vermeidung von Konflikten die vorgenommene Gliederung des Gewerbegebietes beibehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Bauflächen gem. § 8 BauNVO die Nutzungsart Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei wird die Zulässigkeit der Nutzungsarten in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtsgültigen Planes formuliert. Ergänzend dazu wird eine einschränkende Regelung zu Verkaufsstellen im Gewerbegebiet aufgenommen.

Denn es ist nicht städtebauliches Ziel, dass sich in dieser nicht integrierten Lage außerhalb jeglichen Versorgungsschwerpunktes Verkaufsflächen etablieren.

Die der Wohnnutzung benachbarten Bauflächen werden als "GE-b" – "Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung" festgesetzt. Dort sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan gem. §§ 16 – 20 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Traufhöhen.

Dabei werden die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes unverändert übernommen. Diese sehen hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeiten zur benachbarten Wohnbebauung eine Abstufung von drei auf zwei Vollgeschosse und bezüglich der maximal zulässigen Grundflächenzahl ebenfalls eine entsprechende Differenzierung (2,0 / 1,6) vor. Dies ist in Anbetracht der Lage am Dorfrand und der topographischen Gegebenheiten eine aus städtebaulichen Gründen sinnvolle Maßnahme.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt mittels Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO beidseitig der Haupterschließungsstraße "Wameler Berg" überbaubare Grundstücksflächen fest. Dabei weist die nördlich gelegene Baufläche eine Tiefe von 25 bis 50 m auf, während die südliche Baufläche mit bis zu 110 m Tiefe sehr großzügig bemessen ist.

Die nördlich der Straße gelegene Baufläche wird in der Bebauungsplanänderung unverändert übernommen. Demgegenüber wird die Größe der südlich der Straße "Wameler Berg" gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche erheblich reduziert. Mit dieser Maßnahme wird der vorhandene bzw. umzuwandelnde Baumbestand in die Planung einbezogen. Dieser befindet sich im südwestlichen Teil der überbaubaren Fläche und reicht mit einem schmalen Streifen bis an die Straße "Wameler Berg".

Aus der Lage des Baumbestandes resultiert eine Teilung der überbaubaren Flächen südlich der Erschließungsstraße "Wameler Berg" in einen westlichen, maximal 80 m tiefen Teilbereich und einen 25 bis 30 m davon entfernten östlichen Bereich, der weiterhin die Tiefe von bis zu 110 m aufweist.

3.3 Bauweise

Wie auch im rechtsgültigen Bebauungsplan wird für die Bauflächen im Zuge der Bebauungsplanänderung eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dabei wird eine Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO bestimmt, jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper auf 50 Meter. Mit der definierten abweichenden Bauweise können die Betriebe zukünftige bauliche Erweiterungen flexibel planen.

3.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im dem als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereich wird bereits eine Umwandlung des Fichtenbestandes in ein standortgerechtes, heimisches Gehölz durchgeführt. Diese Maßnahme wurde zur Kompensation eines an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgenommenen Eingriffs vereinbart. Es ist daher nicht erforderlich, die Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung im Einzelnen festzusetzen, jedoch wird die Fläche entsprechend gesichert.

3.5 Baumpflanzungen

Insbesondere angesichts der Lage des Gewerbegebietes inmitten des Landschaftsraumes ist es ein Ziel der Planung, eine Durchgrünung – wenn auch nur in begrenztem Umfang - zu erreichen. Im Verlauf der Erschließungsstraße werden daher neun Standorte für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

3.6 Leitungsrecht

Die im Südwesten das Plangebiet querende 10 kV-Leitung wird im Bebauungsplan dargestellt. Unverändert wird aus dem rechtsgültigen Plan das Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB übernommen.

3.7 Verkehrsflächen

Ein Anlass für die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen an die tatsächlichen Erfordernisse.

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht vor, dass die zur Zeit für die Nutzer des Gewerbegebietes nur als Stichstraße zu befahrende Erschließung "Wameler Berg" fortgesetzt wird und in einem um die südöstliche Baufläche geführten Bogen den dort vorhandenen Wirtschaftsweg erreicht. Unter Veränderung der Linienführung dieses Weges sieht der rechtsgültige Bebauungsplan eine Anbindung des Gewerbegebietes an die die Siedlungsbereiche Völlinghausen und Wamel verbindende Straße vor.

Diese Planungen zur Schaffung einer weiteren Anbindung von Süden her stimmen nicht mehr mit der städtebaulichen Zielsetzung zur Erschließung und Entwicklung des Gewerbegebietes überein.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes nimmt daher die Situation im Bestand auf, die sich auch nach Bebauung der überwiegenden Zahl der Grundstücke bewährt hat. Die Erschließung erfolgt demnach ausschließlich über die von Westen in das Gebiet führende Straße "Wameler Berg". In Richtung Osten wird dieser Verkehrsweg entsprechend der vorhandenen Situation geradlinig weitergeführt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der östliche Abschnitt, der nicht zur Erschließung der gewerblichen Grundstücke erforderlich ist, als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt. Ebenfalls an die in der Örtlichkeit vorhandene Situation angepasst wird die Festsetzung der Verkehrsfläche des südöstlich das Plangebiet passierenden Weges. Dieser übernimmt damit auch zukünftig keine Erschließungsfunktionen für die gewerblichen Verkehre.

3.8 Sonstige Festsetzungen

Die in dieser Begründung nicht näher erläuterten Festsetzungen zu Sichtfeldern und Geländeänderungen werden unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Fläche gegenüber dem rechtsgültigen Plan um ca. 6.000 m² reduziert. Darüber hinaus werden auch die durch Verkehrsflächen in Anspruch zu nehmenden Flächenanteile verringert. Gleichzeitig erfolgt auf einer Fläche von ebenfalls ca. 6.000 m² die Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.

Damit wird durch die Änderung des Planungsrechtes der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem Eingriff, der aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes zulässig wäre, vermindert. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

vielhaber stadtplanung · städtebau
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW
59757 Arnsberg

Arnsberg, den 02.07.2003