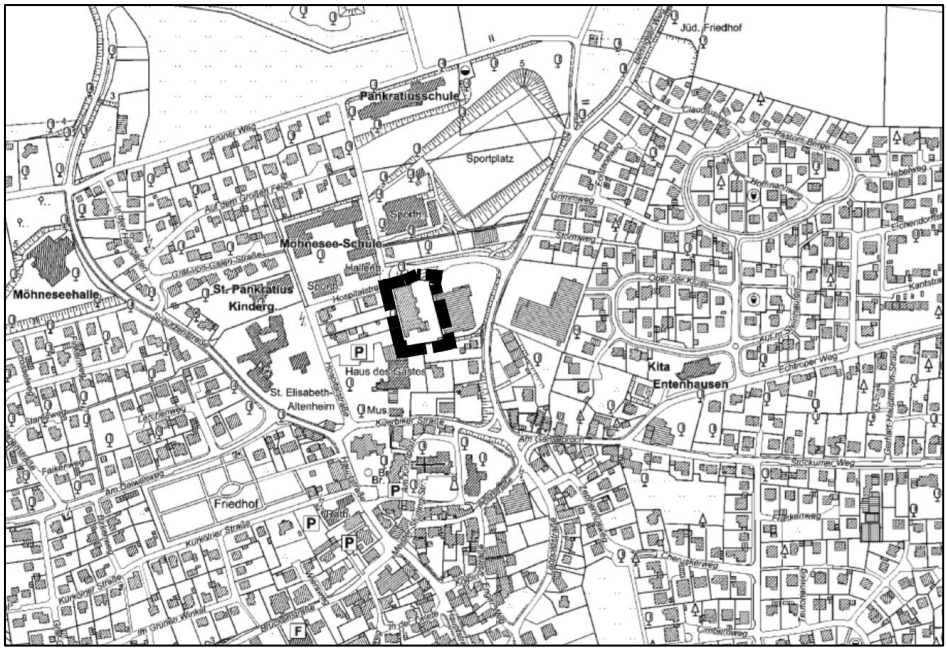
Gemeinde Möhnesee

Bebauungsplan Nr. 17 "Berlingser Weg II", 5. Änderung

- Satzungsexemplar -



PLANQUADRAT DORTMUND

Dortmund, Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND PLANUNGSZIEL 1

1.1 Verfahren 1

2 PLANGEBIET UND RAHMENBEDINGUNGEN 2

3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 3

3.1 Regionalplanung 3

3.1.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung 3

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee 4

3.2.1 Änderung 29 des Flächennutzungsplans 4

3.3 Bebauungsplan Nr. 17 "Berlingser Weg II", 2. Änderung 5

3.3.1 Angrenzender vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Giesen Wiese“, 1. Änderung 6

3.4 Einzelhandelskonzepte 8

3.4.1 Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 8

3.4.2 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse mehrerer – auch großflächiger – Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Kernbereich der Gemeinde Möhnesee 9

3.4.3 Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs 9

4 PLANINHALT 10

4.1 Art der baulichen Nutzung 10

4.2 Maß der baulichen Nutzung 11

4.2.1 Max. zulässige Grundfläche 12

4.2.2 Geschossigkeit 12

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen 12

4.3 Grün- und Freiflächen 12

4.4 Immissionsschutz 12

4.5 Erschließung, Verkehrsflächen und Flächen für ruhenden Verkehr 14

4.6 Ver- und Entsorgung / Entwässerung 14

5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT 14

6 FLÄCHENBILANZ 15

7 SONSTIGE BELANGE 15

7.1 Denkmalschutz 15

7.2 Kreislauf- und Abfallwirtschaft 15

7.3 Bodenordnung 16

1 Anlass und Planungsziel

Am 15. April 2021 hat der Gemeinderat die Aufstellung der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans Nr. 17 "Berlingser Weg II" beschlossen.

Der im Ortsteil Körbecke der Gemeinde Möhnesee bestehende Standortverbund von Nahversorgern westlich des Berlingser Weges hat strukturelle Änderungen erfahren. Der bisher in dem bestehenden Gebäude betriebene Lebensmitteldiscounter hat einen neuen Standort in ca. 150 m Entfernung östlich des Berlingser Weges bezogen. Die zunächst geplante Unterbringung eines Getränkemarktes kam nicht zustande. Der private Eigentümer beabsichtigt nun als neue Folgenutzung einen TEDi-Markt zu etablieren.

Da die aktuell rechtswirksamen Festsetzungen der 2. Änderung auf einen reinen Lebensmitteldiscounter zugeschnitten sind, werden für den neuen Nutzer Anpassungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente erforderlich.

Für die Teilfläche D des rechstwirksamen Bebauungsplans (Berlingser Weg 7, 7a, 7b, Flur 1, Flurstücke 1014 und 1081) soll deshalb in der 5. Änderung eine Sortimentsänderung als neue Art der Nutzung festgesetzt werden. Der Charakter großflächiger Einzelhandel bleibt dabei bestehen. Damit wird eine Neunutzung des Discounters mit geändertem Sortiment planungsrechtlich ermöglicht. Es ist eine Verkaufsfläche bis 800 m^2 vorgesehen.

Für die bestehenden Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind keine Änderungen vorgesehen, sie sollen weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Hauptsächlicher Planinhalt ist damit die Anpassung der Festsetzung zur Art der Nutzung bzw. eine Anpassung der zulässigen Sortimente. Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiternutzung des aufgelassenen Einzelhandelsstandorts westlich des Berlingser Weges.

Den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Möhnesee wird entsprochen.

1.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 9 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde dann ein beschleunigtes Verfahren durchführen, wenn der Bebauungsplan

für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Berlingser Weg II“ handelt es sich lediglich um eine Anpassung der zulässigen Sortimente des Einzelhandelsbetriebes bei reduzierter Verkaufsfläche.

Hierbei bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sind damit erfüllt.

2 Plangebiet und Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 3.200 m² bzw. 0,3 ha.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Berlingser Weg II" liegt im Norden des Ortskerns Körbecke, in einer Entfernung von ca. 150 Metern zur Kirche. Das Plangebiet umfasst die Fläche des ehemaligen Discounters einschließlich der zugehörigen Stellplatzflächen.

Im Obergeschoss und im Dachgeschoss des ehemaligen Discounters bestehen Wohnnutzungen, deren Bestand weiterhin gesichert werden soll.

An den Änderungsbereich schließen sich im Norden und Nordwesten Sportanlagen sowie die Flächen einer Sekundarschule und einer Grundschule an. Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Wesentlichen vom Berlingser Weg aus. Nördlich des Plangebietes befinden sich öffentliche Parkplätze.

Abb. 1: Luftbild des Plangebiets mit näherer Umgebung, tim-online 2022

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung

3.1.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die geplante Bebauungsplanänderung steht somit dem Regionalplan nicht entgegen.

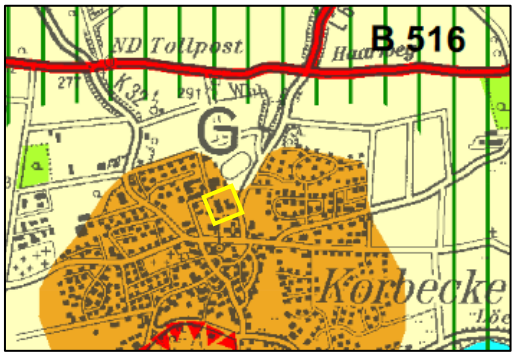


Abb. 2: Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg,
Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis, Ausschnitt

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee

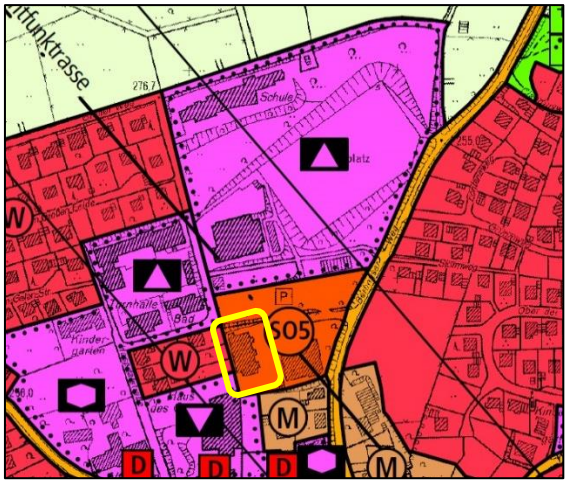


Abb. 3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit markiertem Plangebiet

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee stellt die Fläche als "Sonderbaufläche – großflächige Einzelhandelsbetriebe" dar und begrenzt die Verkaufsfläche für den Discounter auf max. 900 m². Die Änderung Nr. 5 des Bebauungsplans Nr. 17 "Berlingser Weg II" ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Nördlich schließen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule an, westlich eine kleinere Wohnbaufläche. Südlich grenzt eine Mischbaufläche und südwestlich eine weitere Gemeinbedarfsfläche (Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) an.

3.2.1 Änderung 29 des Flächennutzungsplans

Mit der 29. Änderung wurde die östlich angrenzende Wohnbaufläche (vgl. Abb. 4) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max.1.400 m^2 und Drogeriemarkt mit einer

Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m² gem. § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB ausgewiesen (vgl. Abb. 5). Diese Planung entspricht der Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes an den Standort „Giesen Wiese“ und der damit einhergehenden Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs.

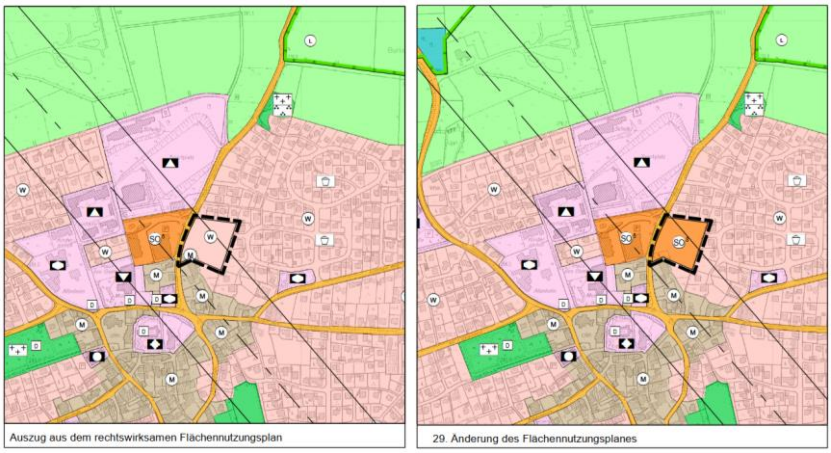


Abb. 4 und 5: 29. Änderung des Flächennutzungsplans, 2019

3.3 Bebauungsplan Nr. 17 "Berlingser Weg II", 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Berlingser Weg II" der Gemeinde Möhnesee hat 1977 Rechtskraft erlangt. Sein Geltungsbereich umfasst im Norden die Flächen der Grundschule und der Sportanlagen und überlagert im Süden über die bislang von den Lebensmittelmärkten genutzten Flächen hinausgehend die angrenzenden Baugrundstücke.

Die 2. Änderung beinhaltete die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters und des Discounters. Dabei wurde die Erweiterung der Verkaufsflächen geregelt und die Stellplatzbereiche neu organisiert. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Getränkemarkt in den Vollsortimenter integriert.

Die 5. Änderung betrifft den Teilbereich D der 2. Änderung: Für diesen Bereich des ehemaligen Discounters ist ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnnutzungen“ festgesetzt.

Als zulässige Nutzungsart ist für die "Teilfläche D" ein Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² festgesetzt.

Neben den im Einzelnen benannten "Kernsortimenten" werden zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für die Art der zulässigen Nutzung ein Lebensmitteldiscounter im Erdgeschoss festgesetzt, in den Obergeschossen eine Wohnnutzung.

Das bislang festgesetzte Sortiment wird in der textlichen Festsetzung 1.1.3 *Begrenzung der Sortimente und der Verkaufsflächen von Kernsortiment und zentrenrelevanten Randsortimenten* geregelt. Danach darf die Summe der Verkaufsflächen höchstens 900 m² betragen. Als Kernsortiment sind Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke Hunde- und Katzenfutter, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel und Kosmetika zulässig.

Als zentrenrelevantes Randsortiment sind auf einer Fläche von 60 m² nichtelektrische Haushaltswaren und Aktionsartikel zulässig.

Die 2. Änderung setzt außerdem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Errichtung der 2,50 m hohen Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenzen der Grundstücke der Einzelhandelsbetriebe fest, die von der 1. Änderung übernommen wird.

Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 17 "Berlingser Weg II", 2. Änderung

3.3.1 Angrenzender vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Giesen Wiese“, 1. Änderung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Giesen Wiese“ in Körbecke setzt Als Art der Nutzung großflächigen Einzelhandel (neuer Standort Discountermarkt für den ehemaligen Standort Berlingser Weg 7) und einen Drogeriemarkt fest und ist am 11.04.2019 als Satzung beschlossen worden.

Dazu erfolgten durch die 1. Änderung Anpassungen bei den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe, zu den Stellplatzanlagen und zum Wegfall einer Stützwand.

Die Planung am Standort „Giesen Wiese“ ist im Gesamtkonzept einer umfassenden Neustrukturierung des großflächigen Einzelhandels im Ortsteil Körbecke zu sehen. Für den neuen Discounter ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m^2 und für den Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche 800 m^2 zulässig.

Der neue Discounterstandort bietet als Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel einschließlich freiverkäuflicher Arzneimittel. Im Dauersortiment befinden sich neben den typischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten insbesondere noch Schnittblumen, Zeitschriften und Tiernahrung. Die Aktionswaren setzen sich aus wechselnden Artikeln zusammen, die teilweise aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Nahrungs- und Genussmittel), teilweise aus zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Lampen, Leuchtmitteln, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektrowaren, Geschenkartikel, Uhren) und teilweise aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, Heimwerkerbedarf, Kfz-Zubehör, Grillkohle, Briketts, Garten- und Campingartikel) stammen. Außerdem sind gem. den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Giesen Wiese“ im Lebensmitteldiscounter zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (140 m²) zulässig. Der Drogeriemarkt führt folgende Sortimente: Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Badzubehör/ -accessoires, Kosmetik, Hygieneartikel, Parfüm/ Düfte, Schmuck und Accessoires, Textilien, Babynahrung/ -pflege und Accessoires, Spielwaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsartikel, Papier und Folien, Haushaltswaren, Tiernahrung und Insektizide, Dekoration, Foto & Media, Non Food, Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften, Fitnessartikel, Saisonartikel / Werbung.

Die wohnortnahe Grundversorgung kann durch den Standort gesichert werden kann.

Der Geltungsbereich wird in Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Art der baulichen Nutzung:

- Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m^2 und

- Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²

Im Lebensmitteldiscounter sind zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche (140 m²) zulässig.

Der Drogeriemarkt führt folgende Sortimente: Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Badzubehör/ -accessoires, Kosmetik, Hygieneartikel, Parfüm/ Düfte, Schmuck und Accessoires, Textilien, Babynahrung/ -pflege und Accessoires, Spielwaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsartikel, Papier und Folien, Haushaltswaren, Tiernahrung und Insektizide, Dekoration, Foto & Media, Non Food, Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften, Fitnessartikel, Saisonartikel / Werbung.

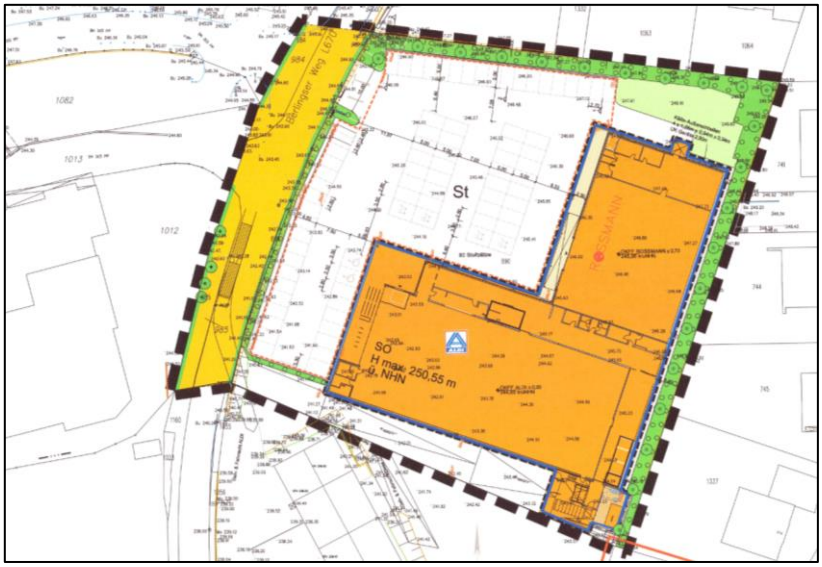


Abb. 7: angrenzender vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Giesen Wiese“

3.4 Einzelhandelskonzepte

3.4.1 Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Im Zentrenpass des regionalen Versorgungskonzeptes (Junker und Kruse, Stadtforschung und Stadtplanung, Dortmund 2013) werden die Lage des Plangebiet in einem “faktischen“ zentralen Versorgungsbereich sowie die zwei Einzelhandelsstandorte (Aldi bis 800 m² und Kaufpark bis 1.500 m²) dargestellt (vgl. Abbildung 8).

Der in diesem Konzept definierte zentrale Versorgungsbereich umfasst den historischen Siedlungskern des Ortsteils Körbecke zwischen Berlinger Weg und Leopoldstraße im Osten, dem Kreuzungsbereich Naorichters Hof/Hauptstraße im Süden, dem östlichen Abschnitt der Brückenstraße im Westen sowie dem Standort Kaufpark/ ehemals Aldi im Norden. Im Weiteren bestehen im zentralen Versorgungsbereich fast ausschließlich Angebote des kurzfristigen Bedarfs sowie ergänzende dienstleistungsorientierte Angebote.

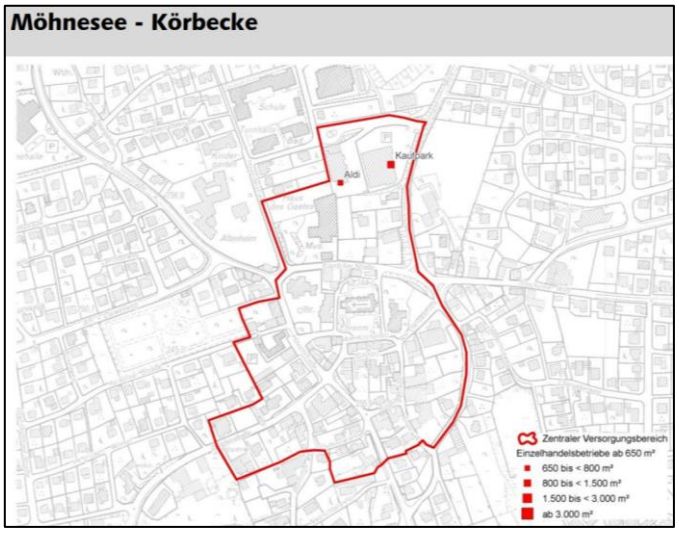


Abb. 8: Zentraler Versorgungsbereich, Junker und Kruse, Stadtforschung und Stadtplanung, Dortmund 2013

3.4.2 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse mehrerer – auch großflächiger – Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Kernbereich der Gemeinde Möhnesee

Eine vertiefende Untersuchung des Büros Junker und Kruse im Auftrag der Gemeinde Möhnesee erfolgte im Februar 2017: „*Derzeit führen in der Gemeinde Möhnesee 13 Einzelhandelbetriebe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. In erster Linie sind hier der Supermarkt Rewe Ihr Kaufpark mit derzeit integriertem Getränkemarkt und der Lebensmitteldiscounter Aldi im zentralen Versorgungsbereich in Körbecke zu nennen. Darüber hinaus bestehen in Günne, Völlinghausen und Stockum mehrere kleinteilige Anbieter (Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Hofläden etc.) in integrierter Lage. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot in Möhnesee entfallen rund 2.600 m² Verkaufsfläche auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Bezogen auf die Einwohnerzahl bedeutet dies eine warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung von 0,22 m² pro Einwohner. Diese einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung liegt deutlich unter dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,40 m²/Einwohner. Aus rein quantitativer Sicht ist somit eine unterdurchschnittliche Angebotsausstattung in der Gemeinde Möhnesee gegeben. Die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird in Möhnesee derzeit nur als Randsortiment bei den Lebensmittelmärkten geführt.*“

3.4.3 Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs

Der Ergänzungsstandort „Giesen Wiese“ ist neuer Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungsstandort.

Mit dem Nahversorgungsstandort „Giesen Wiese“ und der Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereichs erfolgte eine funktionale Ergänzung des bestehenden Einkaufsstandorts westlich des Berlingser Weges. Mit dem dann neuen Nahversorgungsstandort kann die wohnortnahe Grundversorgung in Möhnesee-Körbecke gesichert werden.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnen § 11 Abs 3 BauNVO

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet soll in der 5. Änderung beibehalten werden. Zwar erreicht der bestehende Markt die für großflächigen Einzelhandel anzusetzende Geschossfläche von 1.200 m^2 nicht, jedoch ist die Geschossfläche des angrenzenden Marktes in den Auswirkungen kumulativ mitzurechnen. Der planungsrechtlich zu sichernde Nutzungsmix von Wohnen und großflächigem Einzelhandel mit betriebsabhängiger Sortimentsregelung macht außerdem die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet erforderlich.

Im sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandel im Erdgeschoß und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zulässig.

Im Erdgeschoß ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 m^2 zulässig. In den Obergeschossen sind, entsprechend der bestehenden Nutzung, ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

Als Begrenzung der Sortimente sind folgende Haupt- und Randsortimente mit den angegebenen Sortimentsanteilen zulässig:

Bezeichnung	Anteil in %
Dekoration	12,5
Schreibwaren	11,5
Partyartikel	9,6
Haushaltswaren	8,8
Hobby - u. Künstlerbedarf	8,6
Lebensmittel	8,0
Geschenkverpackungen	7,1
Werkzeuge	6,5

Sonderposten	4,4
Drogerie	4,1
Kosmetik	3,5
Spielwaren	3,5
Schmuck	3,3
Elektroartikel	2,2
Textil	2,0
Tierbedarf	1,7
Garten	1,6
Accessoires	1,1

Die zulässigen Sortimente entsprechen den Jahresdurchschnittswerten eines TEDi-Marktes als geplanten zukünftigen Nutzer aus dem Geschäftsjahr 2019/2020. Das Sortiment kann einkaufsbedingten Schwankungen unterliegen. Zeitweise werden auch Aktionsartikel verkauft.

Obwohl sich das Angebot von Lebensmitteln im Plangebiet mit der neuen Sortimentsliste reduziert, ist die Versorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs im Zentralen Versorgungsbereich durch den Neubau des Discounters mit Drogeriemarkt östlich des Berlingser Weges insgesamt verbessert (vgl. 3.3.1 Angrenzender vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Giesen Wiese“).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bestimmt. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird in der 5. Änderung verzichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auch zukünftig nahezu vollständig versiegelt sein.

In der noch rechtswirksamen 2. Änderung wurde für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, gleichzeitig wurde gemäß § 19 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 1,0 zugelassen. Der zulässige Versiegelungsgrad bleibt damit durch die 5. Änderung unverändert.

4.2.1 Max. zulässige Grundfläche

Um das bestehende Gebäude planungsrechtlich zu sichern, wird mit der 5. Änderung eine Grundfläche von 1.100 m² festgesetzt, die für das Gebäude ermittelt wurde und die der Nutzung für Einzelhandel ausreichend Spielraum überlässt.

4.2.2 Geschossigkeit

Die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung wird gemäß § 20 BauNVO für die beiden Bauflächen unverändert aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksflächen analog der 2. Änderung durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf die Bestimmung einer Bauweise kann verzichtet werden.

4.3 Grün- und Freiflächen

Mit der zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt von vier Bäumen auf der östlichen Stellplatzanlage, werden die Regelungen der 2. Änderungen zum Baumerhalt in der 5. Änderung übernommen. Ziel ist, bei geplanten Änderungen der Stellplatzanlagen, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten.

4.4 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Möhnesee wurden jeweils schalltechnische Gutachten erarbeitet.[1] Mit der 5. Änderung werden keine Änderungen im Plangebiet vorgenommen, die immissionsrechtlich relevant sind, da die zulässige Verkaufsfläche sich um 100 m² reduziert und Anzahl der Stellplätze unverändert bleibt.

---

[1] Dr. Ing. K. Beckenbauer: "Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Berlingser Weg in Möhnesee-Körbecke", Auftrags-Nr. 95 2591 083, Bielefeld, 30.06.1995 und
Prof. Dr. Ing. K. Beckenbauer: "Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Aldi- und Kaufpark-Marktes und der Busschleife am Berlingser Weg in Möhnesee, OT Körbecke", Auftrags-Nr. 07-046-G01, Bielefeld, 26.03.2007

Im Rahmen der 1. Änderung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als aktiver Schallschutz die Errichtung einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt und realisiert sowie als passiver Schallschutz für die Wohnungen in den Obergeschossen der Einbau von Schallschutzfenstern geregelt.

Die 2. Änderung hat die Regelungen der 1. Änderung zum passiven Schallschutz und die Anwendung von Schalldämm-Maßen übernommen. Diese Vorkehrungen gegen Lärm werden auch mit der 5. Änderung übernommen:

Auszug aus der 2. Änderung von 2007

Darüber hinaus wurde bei den ersten Prognosen zur Immissionssituation davon ausgegangen, dass entlang der südlichen Grenze des Plangebietes – in Abgrenzung zum Mischgebiet – eine durchgängige Schallschutzmauer von 2,50 m Höhe vorhanden ist bzw. errichtet wird, die nur einen schmalen Durchgang zum Bürgerhaus aufweist. Ergänzende Untersuchungen des Gutachters kommen zu dem Ergebnis, dass die Errichtung des im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten westlichen Abschnitts der Lärmschutzwand nicht erforderlich ist. Dieser grenzt an die südlich anschließende öffentliche Verkehrsfläche und wurde in der Vergangenheit nicht realisiert. Dieser Wandabschnitt bedingt nach Aussage des Gutachters keinerlei Veränderungen in Bezug auf die Immissionssituation des im Südosten befindlichen Wohngebäudes und in Bezug auf die dort vorhandene potenzielle Baufläche. Eine attraktive und großzügige Wegeverbindung ist demgegenüber in diesem Bereich aus Gründen der Ortsentwicklung und insbesondere zur Verknüpfung der großflächigen Nutzungen mit den kleinteiligen Strukturen des Ortsmittelpunktes von großer Bedeutung. Eine Abschirmung der vorhandenen Wohnnutzung im Obergeschoss und im Dachgeschoss des westlichen Baukörpers (Lebensmittel-Discounter) von den Emissionsorten ist nicht möglich. Aufgrund der Art der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungsänderungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Immissionssituation im Bereich dieser Wohnnutzungen nicht wesentlich verändern wird. Die abschirmende Wirkung der Einhausung des Anlieferbereiches wird gegenüber dem Ist-Zustand möglicherweise verbessert. Die Zufahrt- und Parkplatzsituation im Nahbereich des Gebäudes bleibt nahezu unverändert. Da die Wohnungen im Bestand bereits vorhanden sind und weder eine Nutzungsänderung der betreffenden Flächen noch aktive Schallschutzmaßnahmen realistisch sind, müssen sich die Festsetzungsinhalte in diesem Fall auf passive Schallschutzmaßnahmen beschränken. Es werden die diesbezüglichen Empfehlungen des mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellten Gutachtens in die Bebauungsplanänderung übernommen.“

Die erforderliche Lärmschutzwand wird in der 5. Änderung weiterhin zeichnerisch festgesetzt.

Entsprechend der 2. Änderung wurde ein Hinweis zum Immissionsschutz in die Planzeichnung übernommen.

4.5 Erschließung, Verkehrsflächen und Flächen für ruhenden Verkehr

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist in der 2. Änderung über die nördliche Zufahrt festgesetzt, die über das Flurstück 1083 direkt an den Berlingser Weg anbindet und im weiteren Verlauf zur nördlich des Zentrums verlaufenden B 516 führt.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist über diverse Buslinien gewährleistet.

Entsprechend der 2. Änderung und der zu sichernden Bestandssituation werden mit der 5. Änderung private Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze unverändert zeichnerisch festgesetzt.

4.6 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Auf die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Geltungsbereich haben die Planinhalte der 5. Änderung keine Auswirkungen.

5 Auswirkungen auf die Umwelt

Die mit der 5. Änderung einhergehende Anpassung der Art der baulichen Nutzung hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Das Vorhaben führt nicht zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

6 Flächenbilanz

Überbaubare Fläche	1.392 m²	44 %
private Verkehrsfläche	1.592 m²	50 %
davon Stellplatzflächen	765 m²	
nicht überbaubare Fläche	216 m²	6 %
Gesamt	3.200 m²	100 %

7 Sonstige Belange

7.1 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein Hinweis zum Umgang mit Denkmälern wird entsprechend der 2. Änderung in die 5. Änderung übernommen:

Entdeckung von Bodendenkmälern: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Soest als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalspflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761- 9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7.2 Kreislauf- und Abfallwirtschaft

Ein Hinweis zum Umgang mit Boden und Abfällen wird entsprechend der 2. Änderung in die 5. Änderung übernommen:

Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen.

Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz wurde zwischenzeitlich als **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) neu gefasst:**

Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

Der Hinweis wird um die Neufassung ergänzt.

7.3 Bodenordnung

Es sind voraussichtlich keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.