

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB
Mönninghausen Nr. 14 der Stadt Geseke



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen zur Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

1.3 Bestehende Verhältnisse

2. Bauplanerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.2 Flächennutzungsplan

3. Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Altlasten

3.3.2 Stromversorgung

3.3.3 Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasser

b) Abwasserbeseitigung

c) Niederschlagswasser

3.3.4 Müllentsorgung

3.4 Immissionsschutz

3.5 Denkmalschutz

3.6 Artenschutz

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

1.0 Allgemeine Grundlagen zur Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Geseke plant die Ausweisung einer Mischbaufläche in Form des Bebauungsplanes Nr. 14, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ein Dorfgemeinschaftshaus Mönninghausen zu errichten.

Für eine zukunftsweisende Dorfentwicklung in den Ortsteilen Mönninghausen und Bönninghausen der Stadt Geseke ist geplant, einen neuen zentralen Anlaufpunkt mit Räumen für größere Veranstaltungen und Versammlungen zu schaffen.

Im Rahmen des IKEK wurde dieser Gedanke gemeinschaftlich durch die Dorfgemeinschaften entwickelt. Die Realisierung wird im Rahmen des Förderprogramms zur ländlichen Entwicklung (ILE) erfolgen. Das neue Dorfzentrum soll die Funktion eines Dorfgemeinschaftshauses mit den Anforderungen an ein Dorfbüro, einen Dorfladen, ein Dorfdepot und eine Dorfwerkstatt bündeln.

Da die bisherigen planungsrechtlichen Ausweisungen als öffentliche Grünfläche der Errichtung des geplanten neuen Dorfmittelpunktes entgegenstehen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Mönninghausen Nr.14 erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Straße Haunstweg, östlich vom Schützenplatz und südlich von der Sportanlage in Mönninghausen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich gem. §13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da die zulässige Grundfläche im Sinne des §19Abs.2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2Abs.4 BauGB aufgestellt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Geseke hat die planungsrechtliche Absicherung dieses Bebauungsplanes durch den Aufstellungsbeschluss vom 13.02.2018 beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist ca. 2.835 m² groß und liegt im Westen von Mönninghausen. Es umfasst die Flurstücke Teil aus 34, Teil aus 43, Teil aus 42 und Teil aus 99 der Flur 9 der Gemarkung Mönninghausen.

1.3 Bestehende Verhältnisse

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich eine befestigte Zufahrt mit Stellplätzen, im nördlichen Bereich befindet sich eine Tribüne sowie ein Müllcontainerstandort. Die restlichen Flächen bestehen aus Schotterrasen und Rasenflächen.

2.0 Bauplanerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-östlicher Teil- Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Geseke ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan wird die Umnutzung von öffentlicher Grünfläche in Mischgebietsfläche redaktionell angepasst.

3.0 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Um die bestmögliche städtebauliche Lösung zu finden, wurde zunächst ein Planentwurf ausgearbeitet.

Das Planungskonzept basiert auf der Grundlage folgender Restriktionen und Zielsetzungen:

- Umnutzung einer öffentlichen Grünfläche zu einer gemischten Baufläche

Die Plangebietsfläche wird festgesetzt als Mischgebietsfläche gem. §6 BauNVO.

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, und Bürogebäude
2. Einzelhandelsbetriebe (unter Berücksichtigung der Geseker Sortimentsliste, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

Wohngebäude, Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2

Dieser Ausschluss begründet sich zum einen durch die Lage, die geplante Nutzung und die geringe Größe des Baugebietes, um den Charakter der Umgebungsbebauung nicht zu beeinträchtigen.

Für das Plangebiet wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze der zulässigen Geschossigkeit festgesetzt.

Es gilt die im Plan dargestellte offene Bauweise.

Um eine möglichst hohe Gestaltungsfreiheit zuzulassen, wird lediglich die Höhenentwicklung mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m über vorhandener Geländehöhe festgesetzt.

Um gewisse Variationsmöglichkeiten in der Gebäudestellung zu erreichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes- soweit es möglich ist und sinnvoll erscheint - durch Baugrenzen zusammenhängend ausgewiesen.

Im Planbereich wird das Maß der baulichen Nutzung gem. §17 BauNVO mit 0,5 (GRZ) und 0,8 (GFZ) festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baufelder zulässig. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung wird gesichert durch ein Wege- und Leitungsrecht.

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die gemeindliche Straße Haunstweg.

Die innere Erschließung wird gesichert durch ein im Planblatt dargestelltes Wege- und Leitungsrecht gem. §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB.

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Altlasten/ umweltgeologische Gefährdungsabschätzung

Altlasten sind nicht bekannt. Eine akute Schutzgutgefährdung existiert dementsprechend nicht.

3.3.2 Stromversorgung

Die Versorgung wird über das vorhandene Stromnetz der RWE sichergestellt.

3.3.3 Wasserwirtschaft

a) Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung Rheda-Wiedenbrück.

b) Abwasserbeseitigung

Das Entwässerungssystem wird als Mischsystem festgesetzt. Das Abwasser wird an das vorhandene Entwässerungsnetz angeschlossen. Die genaue Regelung wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren zwischen Bauherrn und Abwasserwerk Geseke getroffen.

c) Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird an das vorhandene Entwässerungsnetz angeschlossen.

Die genaue Regelung wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren zwischen Bauherrn und Abwasserwerk Geseke getroffen.

3.3.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung findet statt über die öffentliche Müllabfuhr.

3.4 Immissionsschutz

Schallschutz

Durch das geplante Gebäude ist eine Lärmpegelerhöhung durch Reflektion von $\leq 1,0$ dB (A) zu erwarten.

Die Gebäudefassade soll zur Nordseite – sofern erforderlich- eine kleinteilige Gliederung bzw. lärmabsorbierende Fassadenelemente erhalten.

Eine genaue Bewertung erfolgt Objekt- und Veranstaltungsbezogen im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren/ Bauantragsverfahren.

Geruch

Südöstlich angrenzend liegt ein ehemaliger Geflügelstandort. Die Geflügelhaltung wurde mittlerweile eingestellt.

3.5 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in 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 Gemeinde/ Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel.:02761-93750, FAX 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und16 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16(4) DschG NW).

3.6 Artenschutz

Für den Bebauungsplan Mönninghausen Nr. 14 wurde ein Protokoll einer Artenschutzprüfung durch das Büro für Landschaftsplanung Betram Mestermann (Stand 06.06.2018) aufgestellt (Anlage 1 der Begründung)

Zusammenfassende Bewertung:

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des §44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des §44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.

Geseke, Juni 2018