

Vorlage TOP: 2	Vorlage-Nr: V 2000/0113-01 Status: öffentlich AZ: Datum: 26.05.2000
Aufstellung und Offenlegung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanentwurfes BU 11 (Freizeitanlage am Klostersee)	
Beteiligte Ämter:	Umwelt- und Planungsamt
Verfasser/in:	Herr Vehorn
Beratungsfolge	Sitzungsdatum Gremium 13.06.2000 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss

Erläuterung:

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in einer öffentlichen Versammlung am 22. März 1999 in Burlo. Das Protokoll ist dieser Vorlage beigelegt.
Im November 1999 ging das Schreiben eines Anliegers ein und ist ebenfalls beigelegt.

Die von den Anliegern der Waldstraße 41 + 68 erworbenen Flächen wurden aus dem Bebauungsplanbereich herausgenommen. Zu dieser neuen Grenze hält der Spielplatz einen Abstand von ca. 17 m ein. Die Belange der Wohnnutzung werden somit gewahrt.

Im Beratungsgespräch für den Erwerb der privaten Flächen wurde eine mögliche Anbindung eines Fuß- und Radweges an den erweiterten Wendebereich angesprochen. Bei einer evtl. südlichen Erweiterung des Wohngebietes soll hierüber eine öffentliche Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht werden. Eine private Wegeverbindung zum Spielplatz steht dieser Absicht nicht entgegen.

Die Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange führte zu einigen Änderungen. Das Planungskonzept wurde jedoch beibehalten.

- Die Verbindung der Regenrückhaltebecken mit dem Badesee entfällt auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes.
- Im Bereich des Badesees wird auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde auf das Biotop verzichtet und die Liegewiese deutlich vergrößert. Hierdurch wird auch der Forderung der Feuerwehr zur besseren Erreichbarkeit der Liegewiese Rechnung getragen.
- Das innere Erschließungssystem wurde auf die Belange des Rettungswesens abgestimmt und leicht korrigiert.

- Der bisherige Fußweg entlang der Rheder Straße wurde an den Böschungsbereich der Wasserfläche verlegt und wird bis zum Klosterbusch geführt.

Die vorliegende Planfassung kann nunmehr öffentlich ausgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes BU 11 (Freizeitanlage am Klostersee) mit Begründung wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), aufgestellt.

Außerdem wird beschlossen, den Plan und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

GESCHWISTER SCHLOTTBOM

Herbert Schlottbom
Lindenstr. 41
46354 Südlohn-Oeding

Herbert Schlottbom - Lindenstr. 41 - 46354 Südlohn-Oeding

Architektin – Dipl.-Ing.
K.J. von Mulert – van de Locht
Adolf-Donders-Allee 30

46419 Anholt

Tel. Privat 02862/6948
Tel. Büro 02862/582-60

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom]
19.10.1999

[Mein Zeichen/Meine Nachricht vom]
HS

Datum
15. November 1999

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. BU 11 der Stadt Borken „Freizeitanlage am Klostersee“ in Borken-Burlo

Sehr geehrte Frau von Mulert-van de Locht,
sehr geehrter Herr van de Locht!

Ich nehme Bezug auf die Gespräche zwischen Ihnen und der Fürstlich Salm-Salm'schen Verwaltung,
Herrn Rentmeister Schulze Mengerling.

Danach ist Ihnen bekannt, dass wir aus dem Grundstück des Fürsten zu Salm-Salm Gemarkung Borkenwirth Flur 5 Nr. 1533 eine Grundstücksteilfläche von 450 m² käuflich erwerben wollten. Dieser Kaufvertrag wurde am 29.10.1999 geschlossen. Die Parz. 1200 steht ebenfalls in unserem Eigentum. Die genaue Lage bitte ich der beigefügten Fotokopie des Übersichtsplanes zu entnehmen. Durch den Grundstückskauf werden Ihre Planungen zur Errichtung der „Freizeitanlage am Klostersee“ in Borken-Burlo berührt.

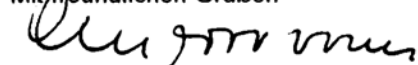
Aus dem Lageplan ist ferner ersichtlich, dass auch der westliche Nachbar bereits vor Monaten die Parz. 1532 vom Fürsten zu Salm-Salm erworben hat.

Wie mir bekannt ist, haben Sie jetzt den Entwurf des Bebauungsplanes allen berührten Trägern öffentlicher Belange zur Vorabstimmung zugeleitet. Da der vorliegende Planentwurf die veränderten Eigentumsverhältnisse noch nicht berücksichtigt, bitte ich Sie hiermit dies in den weiteren Planungen zu berücksichtigen

Inhaltlich haben wir die herzliche Bitte, den geplanten privaten Spielplatz weiter nach Süden zu verlegen, und zwar so weit, dass von ihm – unterbrochen von einem breiten Grünstreifen – keine bzw. keine größeren Beeinträchtigungen unserer Grundstücke ausgehen.
Ferner ist in Ihrem Planentwurf ist keine Fuß- u. Radwegeverbindung zwischen Waldstraße und Wochenendplatz dargestellt. Das neue Plankonzept war s.Z. in Absprache mit dem Planungsamt der Stadt Borken, Herrn Vehorn, erstellt worden. Hier war uns von Herrn Vehorn noch ein F-/R-Weg vorgegeben worden. Soll jetzt kein F-/R-Weg mehr von der Waldstrasse in das Gebiet führen ? M.E. ist dies für eine schnelle Erreichbarkeit und damit gute Anbindung des Gebietes an die Ortslage Burlo durchaus sinnvoll.

Nach meinen Unterlange wird durch das geplante Ferienhausgebiet z.Z. eine Wasserleitung der RWW 100 AZ geführt (sh. Anlage). Mit scheint, dass diese Leitung nicht in der Planung berücksichtigt wird und diese u.a. mehrere Wochenendhausgrundstücke durchkreuzt.

Mit freundlichen Grüßen



(Schlottbom)

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Erörterung hinsichtlich der möglichen Ansiedlung einer Ferienhaussiedlung in Borken-Burlo

Tag: 22. März 1999
Ort: Pfarrgemeindezentrum in Borken-Burlo, Borkener Str. 24
Beginn: 20.°° Uhr
Ende: 22.°° Uhr

Es sind anwesend:

Interessierte des Ortsteiles Borken-Burlo
Stadtdirektor Lührmann -Leiter des Erörterungstermines
Technischer Beigeordneter Höving
Herr Rolf
Herr de Graaf
Herr van de Locht
Sachgebietsleiter Efflcemann
Sachgebietsleiter Vehorn
Amtsleiter Grote-Westrick
Sachbearbeiterin van Wesel -Schriftführerin

Der Erörterungstermin wurde in der Sitzung des Stadtplanungs-, Bau- Vergabeausschusses am 10.02.1999 sowie in der Borkener Zeitung am 13.03.1999 bekannt gegeben.

Stadtdirektor Lührmann begrüßt die Anwesenden und führt aus, dass es sich bei dem heutigen Termin um eine reine Umfrage bei den Bürgern hinsichtlich ihrer Einstellung zu der Ansiedlung einer Freizeitanlage handele. Desweiteren handele es sich bei der Planung der Freizeitanlage nicht um eine städtische Planung, sondern um eine Planung der Herren Rolf, de Graaf und van de Locht (RLG).

Technischer Beigeordneter Höving führt aus, dass es sich bei dem heutigen Termin um eine vorgezogene Bürgerbeteiligung handele. Bezüglich der Ansiedlung einer Ferienhaussiedlung am Klostersee in Borken-Burlo wurde der Regierungspräsident in Münster als Träger der Landes- und Regionalplanung eingeschaltet. Das vorgelegte Konzept wurde von dort positiv aufgenommen.

Desweiteren wurde das Forstamt, die Landwirtschaftskammer, das Westfälische Straßenbauamt und der Kreis Borken als untere Wasserbehörde über die Planung informiert.

Sollte eine Ansiedlung der Ferienhaussiedlung erfolgen, müsse der schon vorhandene Rekultivierungsplan insofern angeglichen werden, dass die Belange der aktiven Naherholung mit den Zielen der bisher vorgesehenen Rekultivierungsmaßnahmen für den Baggersee in Burlo in Einklang gebracht werden. Der reizvolle Vorentwurf zur Ferienhaussiedlung mache aber schon jetzt deutlich, dass diese Planung für den Ortsteil Burlo und für die Stadt Borken eine wichtige Bereicherung der Freizeitlandschaft darstellen könne.

Der Stadtplanungs-, Bau- und Vergabeausschuss habe den vorgestellten Entwurf positiv zur Kenntnis genommen; eine Entscheidung wurde aber bislang nicht getroffen. Hinsichtlich der Bauleitplanung sei zu bemerken, dass der Flächennutzungsplan anzupassen wäre und ein verbindlicher Bebauungsplan aufzustellen sei. Die Planungskosten seien jedoch vom Investor zu übernehmen.

Herr Rolf führt aus, dass er den kaufmännischen Teil der Planung, Herr van de Locht die Projektplanung und Herr de Graaf den Part Marketing und Verwaltung übernommen habe. Herr de Graaf habe in seinem Bereich sehr viel Erfahrung, da er selbst Betreiber einer Campinganlage in den Niederlanden sei.

Er erläutert nunmehr die Planung der Freizeitanlage Klostersee in Burlo:

Es sei geplant, auf einer 8 ha große Fläche etwa 160 Ferienhäuser zu errichten und ca. 14 ha Wasserfläche stünden für das Erholungsgebiet zur Verfügung. Die vorhandene Hofanlage Heßling, das Herzstück der Anlage, werde zum Kommunikationszentrum umgebaut. Dort werde die Pächterwohnung, die Verwaltung, ein Kiosk und ein Kinderspielplatz untergebracht.

Die Anbindung der Freizeitanlage könne über die BAB A 3, A 31 und A 43, sowie der B 67, B 67 N und der B 70 erfolgen.

Die Häuser sollen in Massivbauweise im Münsterländer Baustil ab einer Grundfläche von 60 m² errichtet werden und eine komfortable Ausstattung erhalten. Auf jeden Fall soll eine harmonische Einfügung in die bereits vorhandene Bebauung erfolgen. Die jeweilige Parzellengröße betrage ca. 250 - 300 m².

Es sei vorgesehen, am Klostersee einen Badestrand anzulegen. Desweiteren solle segeln, angeln und surfen möglich sein. Auf dem See sei jedoch kein Motorsport zulässig.

Desweiteren werde ein positiver Einfluss durch die Anlage auf Handel/Handwerk, Gastronomie und Sportvereine erwartet.

Herr de Graaf führt aus, dass die voraussichtliche Auswirkung auf die Region Borken-Burlo anhand der durchschnittlichen Übernachtungen/Jahr mit Hilfe des ZKA/Recron Modells ermittelt werde. ZKA ist der Zusammenschluss von Campingbetreibern.

Als Berechnungsgrundlage dienen die geplanten 160 Häuser à 4 Personen. Bei einer Auslastung von 20 Wochen/Jahr, was sehr niedrig angesetzt sei, käme es zu 89.600 Übernachtungen/Jahr. Daraus ergebe sich eine Umsatzerwartung i.H.v. 4,0 Millionen DM/Jahr. Dies würde auch einen zusätzlichen Umsatz für die Region bedeuten.

Herr van de Locht führt aus, dass sich die Freizeitanlage Klostersee sehr gut in die Landschaft einfüge. Dies werde durch eine großzügige Begrünung und der Integration der vorhandenen Bäume unterstützt. Die Wege werden in wassergebundener Form angelegt und der %Satz der versiegelten Flächen werde somit reduziert.

Der Wirtschaftsweg „Lange Dieksken“ werde von der Freizeitanlage abgebunden. Fußgänger und Radfahrer können den Weg jedoch wie bisher nutzen. Die Abbindung des Weges erfolge, um den Autoverkehr durch die Ansiedlung der Freizeitanlage auf dem „Lange Dieksken“ nicht zu erhöhen.

Die Anlage werde der gesamten Bevölkerung zugänglich sein. Der Klostersee sei ein wesentlicher Bestandteil der Planung und soll dem Sport und der Freizeitgestaltung dienen.

Herr Rolf teilt mit, dass der Vogelschutz durch das Biotop gefördert werde und angedacht sei, Beobachtungsstationen einzurichten. Auch werde angestrebt, hinsichtlich der Hege und Pflege, Patenschaften mit Naturschützern abzuschließen.

Stadtdirektor Lührmann bedankt sich bei den Herren der RLG und fordert nun die Bürger auf, Fragen zu stellen und auch Kritik an der Planungsvorstellung zu üben.

Warum soll der Weg „Lange Dieksken“ für den Autoverkehr vor der Freizeitanlage abgebunden werden? Die Anwohner der Straßen Bösweg, Steenekamp und Lange Dieksken wären somit gezwungen, über die Borkener Straße nach Burlo zu fahren. Wie sollen denn die Landwirte, um ihre Felder zu bestellen, zu ihren Feldern kommen?

Technischer Beigeordneter Höving: Die Haupterschließung (auch der Andienungsverkehr) der Freizeitanlage sei über den Ramäkersweg geplant. Der Badbereich sei über die Rheder Straße anzubinden. Der Ramäkersweg sei als Wirtschaftsweg weiterhin nutzbar. Die Fußgänger und Radfahrer können den Weg „Lange Dieksken“ weiterhin durchgängig nutzen. Es wäre evtl. möglich, eine kurze Verbindung zwischen Ramäkersweg und Lange Dieksken anzulegen. Dies müsse jedoch erst noch abgestimmt werden und dürfe keinen Durchgangsverkehr anziehen.

Wie sind die zukünftigen Busverbindungen bzw. Busfahrzeiten vorgesehen?

Stadtdirektor Lührmann: Zur Erweiterung der bestehenden Busverbindungen wurde das Anruf-Sammeltaxi eingerichtet. Es solle jedoch beobachtet werden, ob sich ein Bedarf für erweiterte Busverbindungen bzw. Busfahrzeiten im Laufe der Zeit ergebe.

Wurden bereits in irgendeiner Form Zusagen von Seiten der Stadt gegeben?

Stadtdirektor Lührmann: Bisher wurde in keiner Form eine Zusage erteilt. Dieser Erörterungstermin diene ausschließlich dazu, die Meinung der Bürger über die Ansiedlung einer solchen Freizeitanlage zu erfahren.

Technischer Beigeordneter Höving: Das Thema wurde in der Stadtplanungs-, Bau- und Vergabeausschusssitzung vorgestellt und diskutiert. Grundsätzlich sei darüber beraten worden, ob die Ansiedlung einer Freizeitanlage stadtplanerisch sinnvoll sei. Die Vorstellung der Planung wurde von den Ausschussmitgliedern positiv zur Kenntnis genommen und die Verwaltung sei beauftragt worden, eine städtebauliche Prüfung vorzunehmen und eine vorgezogene Beteiligung der Bürgerschaft einzuleiten. Das Vorhaben genieße keinen Vertrauensschutz in der Form eines Ratsbeschlusses oder in der Form einer Verwaltungsabstimmung.

Der Erörterungstermin diene der Information der betroffenen Bürger und der Meinungsbildung. Die Bürger sollen den Termin zur positiven und negativen Kritik nutzen. Sollte es zu einer Ansiedlung der Freizeitanlage kommen, seien eine Flächennutzungsplanangleichung, ein verbindlicher Bebauungsplan und eine Bürgerbeteiligung im Rahmen der Verfahren notwendig.

Wird bereits eine Ausweitung der Anlage vorhergesehen?

Herr van de Loch: Eine Ausweitung der Anlage wird auf gar keinen Fall in Frage kommen.

Wie sollen die Häuser genutzt werden und von wem werden die Ferienhäuser erstellt?

Herr van de Loch: Die Häuser können von jedermann erworben und vermietet werden. Sie werden schlüsselfertig durch den Investor erstellt und es sei geplant, die örtlichen Firmen mit einzubeziehen.

Warum wird im Zuge der vorgestellten Planung nicht direkt auch eine mögliche Wohnbebauung im südlichen Teil von Burlo mitgeplant?

Technischer Beigeordneter Höving: Das generelle Problem der weiteren Wohnbauentwicklung im Stadtteil Burlo liegt in der geordneten Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers. Aus diesem Grunde werde nun eine Druckrohrleitung vom Zentralkläwerk nach Burlo verlegt. Desweiteren sei als Siedlungsschwerpunkt der Bereich „Burlo - Nord“ zu sehen. Jedoch müsse das Tempo der weiteren Entwicklung noch in Abstimmung mit der Regionalplanung bestimmt werden und dementsprechend Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Stadtdirektor Lührmann: Es sei eine maßvolle Entwicklung zu fördern.

Sachgebietsleiter Effkemann: Im Stadtteil Burlo entwickelt sich die Wohnbebauung vorerst in Richtung Norden, d.h. vom Burloer Norden zur Ortsteilgrenze Oeding. Dies würde ein Potential von 10 -15 Jahre bedeuten. Wenn dort alles realisiert sei, würde die Spitze BorkenBurlo bis zur Querung der L 572 überplant. Diese Entwicklung deckt einen Bereich von bis zu 20 Jahren ab. Danach käme eine Entwicklung in den Süden von Burlo in Betracht. Hier finde z.zt. nur eine Einzelplanung hinsichtlich der Freizeitanlage statt, die später zu einer Wohnbebauung führen könne. Es sei notwendig, bei der gesamten Entwicklung die einzelnen Ortsteile mit einzubeziehen. Weiterhin bestehen durch die Landesplanung Vorgaben im Gebietsentwicklungsplan.

Wann wurde die Hofstelle Heßling veräußert?

Herr Rolf: Die Hofstelle wurde Ende 1998 erworben.

Stadtdirektor Lührmann: Der Investor hofft nun darauf, dass er keine Fehlinvestition getätigt habe.

Bleibt der Klosterbusch weiterhin bestehen?

Technischer Beigeordneter Höving: Der Klosterbusch wird in seiner Form als Erholungswald nicht weiter angegriffen.

Wann wäre mit dem Baubeginn zu rechnen und wie wird die Entsorgung der Häuser erfolgen?

Technischer Beigeordneter Höving: Die Abwasserentsorgung erfolge mit Anschluß an die Druckrohrleitung, die noch in diesem Jahr verlegt werde. Ein Baubeginn ist noch nicht vorhersehbar, da die Bebauungsplanabwicklung zeitlich nicht bestimmbar sei.

Ein durchschnittliches Bebauungsplanverfahren dauert ca. 1 ½ - 2 Jahre je nach zu bearbeitendem Konfliktpotential.

Wie sieht die bisherige Planung für diesen Bereich aus?

Technischer Beigeordneter Höving: Im Planfeststellungsverfahren wurde die Rekultivierungsgenehmigung ausgesprochen. Die Planung für den Ausgrabungsbereich sehe im südlichen Bereich den wertvollen Biotopraum vor. Vier eingeschlossene Wasserarme werden dem Landschaftsschutz zugeordnet. Es entstehen Naherholungswege, Böschungen mit Haselnuss und Eberesche bepflanzt. Der Rekultivierungsplan sei Bestandteil der Planung zur Ausbaggerung. Die Planer wurden auf den Rekultivierungsplan hingewiesen und darüber unterrichtet, dass dieser Plan in Abstimmung mit dem Kreis Borken geändert werden müsse.

Haben die Investoren beim Kauf der Hofstelle eine Beratung erhalten?

Technischer Beigeordneter Höving: Bei dem Kauf der Hofstelle handele es sich um ein privates Risiko, da zur Zeit kein Planungsrecht zur Absicherung der zukünftigen Nutzung vorhanden ist. Der Ankauf sei nicht im Vorfeld mit der Verwaltung besprochen worden.

Wie sieht der Zeitrahmen aus, um die Anlage benutzungsfähig herzustellen?

Herr van de Loch: Es wird über 4 - 5 Jahre in verschiedenen Abschnitten gebaut. Im ersten Jahr müssen aus wirtschaftlichen Gründen bereits 40 - 50 Häuser verkauft sein. Es müsse jedoch die Entwicklung abgewartet werden.

Sind die Ferienhäuser auch als Dauerwohnung benutzbar?

Stadtdirektor Lührmann: Die Ferienhäuser sollen keinen Ersatz für eine Wohnbebauung bieten. Falls vonseiten der Bürger der Wunsch bestehe, könne ggfls. zu einem späteren Zeitpunkt hinsichtlich der weiteren Wohnbauentwicklung in Burlo-Nord noch ein besonderer Bürgertermin anberaumt werden.

Wieviel Abstand besteht zwischen der Freizeitanlage und der bereits bestehenden Wohnbebauung und wäre es nicht sinnvoller, die Häuseranzahl auf ca. 120 zu beschränken, um so großzügiger für die Ferienhausbesitzer und Anlieger planen zu können?

Technischer Beigeordneter Höving: Es sei ein Mindestabstand zwischen der Freizeitanlage und den benachbarten Grundstücken in einer Breite von 10 m geplant. Da es sich bei der Planvorstellung lediglich um eine Grobplanung handele, seien Detailabstimmungen noch aufzunehmen.

Wird für die Benutzung des Badesees ein Eintrittsgeld verlangt und wird ein Bademeister den Badebetrieb beaufsichtigen?

Herr de Graaf: Für die Benutzung wird kein Eintrittsgeld verlangt. Der Pächter des Badesees hat als Auflage bekommen, eine Badeaufsicht zu verpflichten.

Herr Grömping (Natur- und Vogelschutzverein) : Für den Natur- und Landschaftsschutz stellt die Ansiedlung einer Ferienhausansiedlung kein Problem dar. Es sei ein großer Biotopbereich und eine ausreichende Wegeplanung vorhanden. Desweiteren sei hier auch eine Freizeitnutzung verträglich zuzuordnen.

Werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigt?

Technischer Beigeordneter Höving: Es muss natürlich von den Investoren und Ferienhausbesitzern eine landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Beeinträchtigungen in der Umgebung toleriert werden.

Hat in dem betroffenen Bereich „Straße „Lange Dieksken“ schon einmal eine Verkehrszählung stattgefunden?

Technischer Beigeordneter Höving: Da es sich bei diesem Bereich bisher nicht um einen Konfliktbereich handelte, wurde bisher keine Verkehrszählung durchgeführt.

Wie sieht die Versorgung mit Parkflächen aus?

Herr van de Loch: Die Kfz. der Ferienhausbesitzer werden auf der eigenen Parzelle abgestellt. Dort werden jeweils 2 Stellplätze angelegt werden. Im Eingangsbereich der Freizeitanlage sei ein großer Parkplatz für die Besucher der Ferienhausbesitzer geplant. Der Badensee wird von der Rheder Straße aus erschlossen und von daher wird auf dieser Seite ein großer Parkplatz angelegt.

Technischer Beigeordneter Höving: Sollten Pkw's der Besucher in den besonders heißen Sommertagen bei ausgeschöpftem Parkplatzangebot in den Seitenstraßen abgestellt werden, so müßten die Straßen durch das Ordnungsamt kontrolliert werden. Es wird auf jeden Fall dafür Sorge getragen, dass die Anliegerstraßen nicht für den Andienungsverkehr attraktiver gemacht werden.

Herr van de Loch: Es seien ca. 100 Parkplätze für die Besucher der Ferienhausbesitzer geplant.

Nachdem von Seiten der Bürger keine Fragen mehr zu beantworten seien, stellt **Stadtdirektor Lührmann** fest, dass im Bereich Naturschutz weniger Probleme bestehen als hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung und der Stellplatzflächen. Er stellt fest, dass die Planung weiter betrieben werden könne und stellt es jedem Bürger frei, zu jeder Zeit bei der Verwaltung vorzusprechen, um noch eventuelle Fragen zu klären und Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Er bedankt sich für die rege Teilnahme der Bürger und schließt den Erörterungstermin.

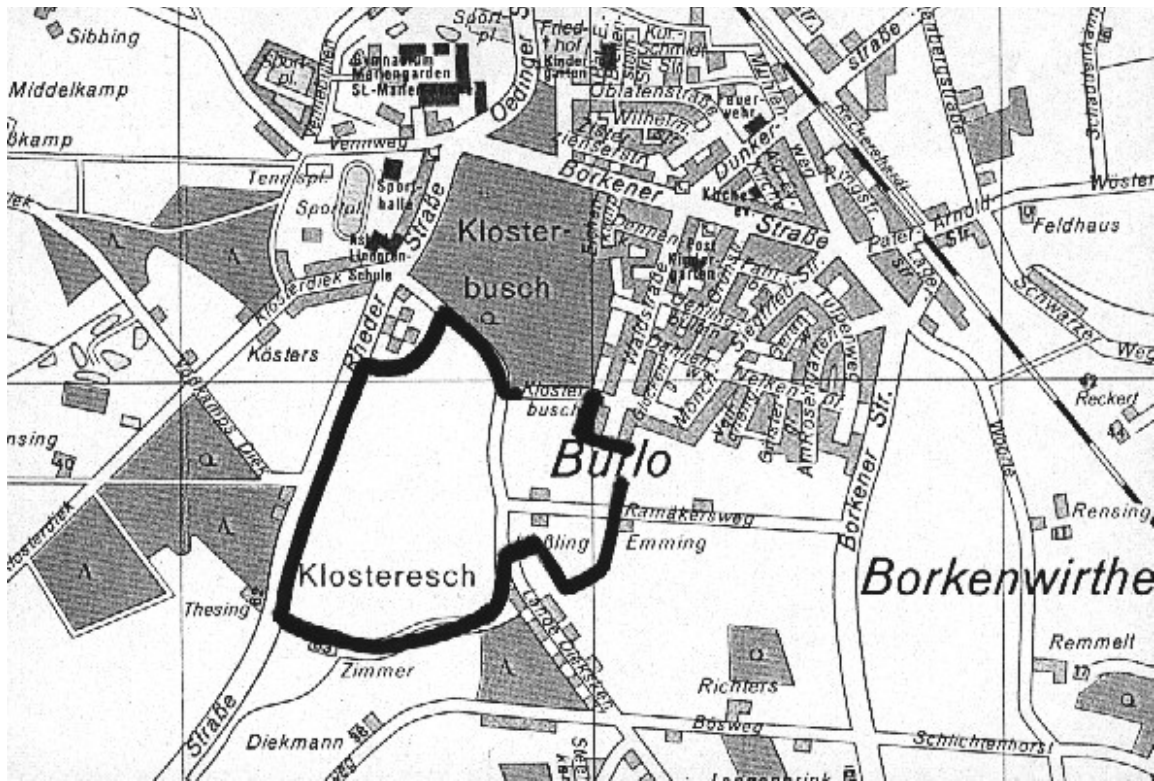
Stadtdirektor Lührmann
Leiter des Erörterungstermins

van Wesel
Schriftführerin

Stadt Borken



Vorhabensbezogener Bebauungsplan BU 11 Freizeitanlage am Klostersee



Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Lage des Gebietes

1.1 Allgemeine Lage

Der Bebauungsplanbereich liegt im Südwesten der Ortslage Burlo und grenzt westlich an die Landstraße 572 (Rheder Straße).

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen von der Rheder Straße L 572., im Norden vom Klosterbusch, im Süden von dem Vorfluter und deren Verlängerung und im Osten von dem Wirtschaftsweg, der zur Splittersiedlung „Lange Dieksken“ führt, begrenzt.

1.3 Von der Planung betroffene Grundstücke

Durch den Bebauungsplan werden nachstehende Grundstücke erfasst:

Gemarkung: Borkenwirthe

Flur : 4

Flurstücke : 71, 72, 73 tlw., 77, 84, 85 tlw., 89, 18, 194 Abw., 194, 201, 202, 272-274, 278, 280, 342, 344, 345, 348, 354-357, 358 tlw., 359, 363 tlw., 470, 471, 811, 812

Flur : 5

Flurstück : 1210 tlw. (Katasterstand: Okt. 1998)

1.4 Jetzige Nutzung

Rund 75% des Planungsgebietes ist durch den Baggersee geprägt. Die restlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Baggersee ist ein wesentlicher Bestandteil der Planung. Schon der Planfeststellungsbeschluss des Baggersees sieht als Folgenutzung eine extensive Freizeitnutzung vor. Aus diesem Grunde liegt es nahe, den See und dessen Umraum, zu der hier vorgelegten Planung weiter zu entwickeln.

Das östlich angrenzende Gelände bietet mit seiner Nähe zum angrenzenden Siedlungsbereich Burlo, der gute Anbindungen an das Straßennetz aufweist, mit der bereits vorhandenen Hofanlage, eine hervorragende Voraussetzung für den Betrieb einer Wochenend- und Freizeitanlage.

3. Immission

Immissionsprobleme werden nicht erwartet, da die Erschließung des Wochenend- und Ferienhausgebietes von der Landstraße 600 erfolgt. Die Erschließung des Baggersees erfolgt über die Landstraße 572 und trägt somit zur Splittung des Verkehrs bei.

4. Berücksichtigung der landesplanerischen Zielsetzung

Die Fläche ist im Gebietsentwicklungsplan als Agrarbereich dargestellt und liegt somit außerhalb des Bereiches zum Schutz der Landschaft.

5. **Bauleitplanung der Stadt**

Das Gebiet ist in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes analog zu dem hier vorgelegten Bebauungsplan als Sondergebiet, Wasserfläche und Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, dargestellt.

6. **Erschließung**

6.1 Öffentlicher Personenverkehr

Zur direkten Anbindung an das Planungsgebiet befindet sich z.Zt. keine Haltestelle des öffentlichen Personenverkehrs.

6.2 Motorisierter Individualverkehr

6.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Ferien- und Wochenendgebietes besteht über den Wirtschaftsweg „Ramäkersweg“. Die Anbindung dieses Wirtschaftsweges erfolgt über die Landstraße 600 „Borkener Straße“.

Die Anbindung an den Baggersee erfolgt innerhalb des Anbindungspunktes, der für die Entkiesung erstellt worden ist. Der Anbindungspunkt ist in der Örtlichkeit mit Linksabbiegerspuren ausgebaut.

6.2.2. Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Der Zufahrtsweg nutzt die gesamte Parzellenbreite des Wirtschaftsweges. Der Einfahrtsbereich wird bis zur Hofanlage geführt. Dieses hat den Vorteil, den an- und abreisenden Gästen einen zentralen Servicepunkt anzubieten. Im Umraum der Hofanlage werden die notwendigen Stellplätze für die Nutzer des Ferien- und Wochenendhausgebietes angelegt, bzw. den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet. Die Hauptwege werden in wasserdurchlässiger Pflasterung erstellt, Neben- und Verbindungswege erhalten eine wassergebundene Decke. Die inneren Erschließungswege erhalten eine Wegbreite von 5,00 m. Wege mit wassergebundenen Decken werden mit einer Breite von 4,00 m erstellt und erhalten ein beidseitiges Bankett von 0,50 m Breite als Schotterrasen.

Die Fuß- und Radwege sind in einer Breite von 1,50 m mit einer ebenfalls wassergebundenen Decke vorgesehen.

7. **Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit**

Das Sondergebiet ist in 3 Teilbereiche gegliedert.

7.1 Teilbereich 1 beinhaltet das Empfangsgebäude, ein Restaurant, das sowohl den Bewohnern der Freizeitanlage, als auch Gästen offen steht, sowie ein Gemeinschaftsgebäude, das ebenfalls den Gästen der Anlage und der Bevölkerung der Umgebung als Kontakt- und Kommunikationspunkt dienen soll.

7.2 Teilbereich 2 sieht das eigentliche Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet vor. Durch die Festsetzung eingeschossig und der Dachneigung, wurde die Eingeschossigkeit der angrenzenden Randbebauung übernommen, um so die dörfliche Struktur und den Erholungswert nachhaltig zu unterstützen.

Wegen der Festsetzung der Eingeschossigkeit darf das Dachgeschoss nach Baunutzungsverordnung in Verbindung mit der Landesbauordnung kein Vollgeschoss werden.

Die Ausnutzungswerte gemäß Baunutzungsverordnung sind unter den zulässigen Werten festgesetzt, um so die festgesetzte offene Bauweise nachhaltig zu gewährleisten, um die besondere Eigenart des Gebietes zu berücksichtigen. Für den Teilbereich 2 des Sondergebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch nur Einzelhäuser zulässig.

- 7.3 Teilbereich 3 soll ein Wassersportzentrum mit Schulungsmöglichkeiten für folgende Wassersportarten bieten:

Surfen, Jollensegeln, Tauchen und Schwimmen.

Hierzu sind im Gebäude Schulungs- und Clubräume vorgesehen. Dem Gebäudekomplex sind Umkleieräume und Sanitäreinrichtungen, sowie ein weiteres Restaurant angegliedert.

8. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sondergebiet wird die offene Bauweise aufgrund der besonderen Eigenart der benachbarten Gebiete und unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt. Die Baugrenzen werden jeweils nach städtebaulichen Gesichtspunkten unter Beachtung des § 6 der Landesbauordnung festgesetzt.

9. Gestalterische Vorschriften

Einige gestalterische Vorschriften werden für das Plangebiet vorgeschrieben, um hier eine gewisse Einheitlichkeit zu erreichen.

Das Gebiet soll durch Satteldächer geprägt werden.

Zur Wahrung der charakteristischen Straßenbilder gehört die gewünschte Traufen- und Giebelständigkeit.

Dacheindeckung, Dachgauben:

Die Festsetzung der Ziegeldacheindeckung – ausnahmsweise Reetdach – entsprechen der landschaftstypischen Bauweise und sollen ein einheitliches Siedlungsbild schaffen. Dieses Ziel soll auch durch die Begrenzung der Dachgauben unterstützt werden.

Grundstückseinfriedung:

Abgeleitet aus anderen Sondergebieten, die der Erholung dienen, soll ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt werden, das einerseits die Wahl verschiedener Laubgehölzhöhen offen lässt, andererseits fremde und unorganische Lösungen ausschließt.

10. Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 1 a BauBG ist über Belange von Natur und Landschaft insbesondere über die zu treffenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe im Rahmen der Abwägung § 1 BauBG zu entscheiden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, die als Eingriff zu werten sind. Daher ist für den gesamten Planbereich eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt worden. Die dort aufgestellten Maßnahmen sind für die Planung bindend. Auszüge aus der Umweltverträglichkeitsstudie sind dieser Begründung beigelegt.

11.	Flächengliederung		
	Sondergebiet 1	0,16 ha	0,51
	Sondergebiet 2	5,19 ha	16,66
	Sondergebiet 3	0,74 ha	2,37
	Liegewiese	1,11 ha	3,56
	Ausgleichsflächen	7,46 ha	23,94
	Grünflächen	0,70 ha	2,25
	Kinderspielplatz	0,14 ha	0,45
	Verkehrsflächen	1,39 ha	4,46
	Wasserflächen	<u>14,27 ha</u>	<u>45,80</u>
		31,16 ha	100 %
		=====	=====

Anzahl der Häuser bzw. Grundstücke = 157

Grundstücksgröße im Mittel: $5,19 \text{ ha} / 157 = 0,0331 \text{ ha} = 331 \text{ m}^2$

In einigen Teilbereichen des Sondergebietes 2 sind durchaus auch kleinere Grundstückszuschnitte möglich. Die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte sind nur nachrichtlich dargestellt und sind keine bindende Festsetzung.

12. Ver- und Entsorgung des Gebietes

12.1 Die Elektrizität

12.2 Die Gasversorgung

12.3 Die Trinkwasserversorgung

Die Grundversorgungsarten Strom und Gas, werden von der Stadtwerken Borken übernommen und die Wasserversorgung erfolgt durch RWW. Die Verbindung der erforderlichen Leitungen erfolgt innerhalb der Erschließungswege bzw. der Fuß- und Radwege.

12.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz gesichert. Die Kläranlagenkapazität ist für die Aufnahme der Abwässer ausreichend. Bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen ist zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gemäß § 58 LWG betriebsbereit erstellt sind.

12.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Sämtliche Niederschlagswasser von den Gebäudedächern werden zur Regenrückhaltung in die Gewässer- Teiche auf dem Gelände, eingeleitet.

12.6 Müllbeseitigung
Die Müllbeseitigung erfolgt über Sammelstellen. Die Standorte sind im Plan eingetragen.

13. **Bau- und Bodenmerkmale**
In dem Planungsgebiet sind Bau- und Bodenmerkmale nicht vorhanden.

14. **Belastete Bereiche**
Im östlichen Bereichen des Flurstücks 89 wurde ab 1976 partiell Kies abgebaut und die Grube anschließend mit Bodenaushub, welcher von der Baustelle der L 572 stammt, verfüllt. Nach Auskunft vor Ort wurde auch dieser Bereich im Zuge der Tiefauskiesung freigelegt und anschließend durch Aufspülung der Feinsandteile auf das heutige Niveau aufgefüllt. Stellenweise hat sich schon eine biotopartige Struktur gebildet. Auswirkungen auf den Umraum sind somit auszuschließen.

Südlich des Sondergebietes, im Kurvenbereich des „Langen Dieksken“ fand auf dem Flurstück 809 eine kleine Müllablagerung statt. Die Fläche wurde später aufgeforstet und besteht noch heute als Wald. Einwirkungen auf den Umraum bestehen nicht..

15. **Bodenordnende Maßnahmen**
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um einen Grundstückseigner handelt, der Umsetzung der Planung einvernehmlich zustimmt.

16. **Überschlägliche Kosten und ihre Finanzierung**
Dem Investor werden für die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Kanalbau, Straßenbau, Beleuchtung	
Begrünung	ca. 1.618.200,00 DM
<u>Erschließung, Wasser, Gas, Strom</u>	<u>ca. 900.000,00 DM</u>
Summe	ca. 2.518.200,00 DM
=====	

Bocholt, 25.04.00

J. van de Locht