

Stadt Borken

Bebauungsplan BU 11 Freizeitanlage Am Klostersee

6. Änderung



Begründung

Gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 15.08.2007 beschlossen, die 6. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BU 11 (Freizeitanlage Am Klostersee) aufzustellen.

Nach grundlegender Modifikation der Planinhalte hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken die 2. Auslegung beschlossen.

Das Plangebiet BU 11 (Freizeitanlage Am Klostersee) liegt im Südwesten der Ortslage Burlo, östlich der Rheder Straße und südlich des Hains „Klosterbusch“.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan dargestellt. Im Einzelnen werden die nachstehenden Flurstücke erfasst:

Gemarkung Borkenwithe

Flur 4

Flurstücke 905 – 1036, 1038 – 1229, 1302, 1303, 1304, 1298, 1299, 1339

Im Einzelnen sind von der Änderung folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Borkenwithe

Flur 4

Flurstücke 1220, 1033, 1034, 1114, 1118, 1119, 1136, 1339, 1107, 1008, 1048, 1303, 1211 (Katasterstand 03.06.2008)

Der ursprüngliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes BU 11a (Rheder Straße / Klosterbusch) im nordwestlichen Teil überlagert bzw. reduziert. Dieser tritt entsprechend zurück.

2. Erfordernis der Bebauungsplanänderung (§ 1. Abs. 3 BauGB)

Für den o. g. Bereich liegt seit dem 13.12.2000 ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan vor.

Die aktuelle Fassung ist vom 01.07.2003 (4. Änderung). Die eingeleitete 5. Änderung erlangte keine Rechtskraft, da das eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren auf Grund von Planänderungen unterbrochen wurde und zu diesem 6. Änderungsverfahren führte, das nun die vorgesehenen Änderungen beinhaltet, die im Folgenden aufgelistet sind.

3. Änderungen

Die in der bisherigen Planfassung im Südwesten des Klostersees vorgesehenen acht Ferienhäuser entfallen (bislang SO 2). Der Änderungsgegenstand wird zurückgezogen.

3.2 Auf die Errichtung des im SO 3 bislang vorgesehenen Wassersportzentrums soll verzichtet werden.

Der Betrieb des ursprünglich geplanten Wassersportzentrums erweist sich als unwirtschaftlich, daher werden entsprechende bauliche Maßnahmen nicht weiter verfolgt. Sollt sich zukünftig ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept ergeben, werden die Planungen erneut aufgenommen.

3.3 An dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Standort des jetzigen SO 2 wird ein Gebäude mit den notwendigen Funktionsräumen zum Betrieb des vorgesehenen Badestrandes festgesetzt.

Dieses Gebäude wird Umkleidekabinen, Duschen und Toiletten und einen Aufenthaltsraum für die Badeaufsicht beherbergen.

Der Badestrand und das Funktionsgebäude sollen der allgemeinen Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden und werden vom Vorhabenträger errichtet.

Der Betrieb des Badestrandes sowie des zugehörigen Gebäudes und der Stellplatzanlage soll auf der Grundlage eines Pachtvertrages zu einem noch festzulegenden Pachtzins durch die Stadt Borken erfolgen.

Die Ausweisung erfolgt als SO 2 Sondergebiet Erholung, Funktionsgebäude Badebetrieb.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Gebäude orientieren sich an den Ausweisungen der Freizeitanlage Am Klostersee mit der Festsetzung einer Eingeschossigkeit, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,4 und einer Dachneigung von 30 – 45°.

Die notwendigen öffentlichen Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie der Rundwanderweg um den Klostersee, der gleichzeitig im Bereich des Badebetriebes als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ausgebaut wird, werden durch den Investor geschaffen.

Im Bebauungsplan werden Parkflächen für ca. 80 PKW vorgesehen. Im Durchführungsvertrag ist zu regeln, dass vom Vorhabenträger zunächst ca. 42 Stellplätze erstellt werden. Eine Erweiterung im festgesetzten Rahmen erfolgt nach Aufnahme des Badebetriebes.

Die Versorgung der „Funktionsräume Badebetrieb“ erfolgt über einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Freizeitanlage. Rechtzeitig vor Aufnahme des öffentlichen Badebetriebes erfolgt eine Anmeldung beim Fachbereich „Gesundheit“ des Kreises Borken.

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Funktionsgebäudes erfolgt über eine Sammelanlage, die regelmäßig durch ein Fachunternehmen geleert wird („Rollender Kanal“).

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf der Grundlage der einzuholenden Genehmigung in den Klostersee geleitet.

Die sonstigen befestigten Flächen werden aus wasserdurchlässigen Materialien erstellt, so dass eine entsprechende Versickerung gegeben ist.

- 3.4** Mit Blick auf die während der Beteiligungsverfahren geäußerten Forderungen nach einer Gemeinschaftseinrichtung soll diese nunmehr in der geänderten Vorhabenkonzeption auf einem Grundstück im Bereich des Zugangs zum Freizeitpark am Ramäkersweg errichtet werden.

Das Gebäude soll als Empfangsgebäude fungieren und Nutzungen wie Verwaltung / Kiosk / Cafeteria beherbergen (SO 3).

- 3.5** Die Fläche des vorhandenen Schmutzwasserpumpwerks auf dem Teilstück der Parzelle 1033, welches in das Eigentum der Stadt Borken übergehen soll, wird als Abwasserbeseitigungsanlage mit einem entsprechenden Leitungsrecht dargestellt.

- 3.6** Der im Süden der Parzellen 1114 und 1303 vorgesehenen Müllplätze entfallen. Der Müll soll zentral im Eingangsbereich der Freizeitanlage am Ramäkersweg auf der hier ausgewiesenen Fläche gesammelt werden.

Durch den Wegfall der Müllsammelplätze im südlichen Bereich der Parzellen 1114 und 1303 werden die von einem Müllsammelplatz ausgehenden Störungen für die angrenzenden Wochenend- und Freizeithäuser unterbunden. Der Wohnwert und die Ruhe in diesem Teilbereich des Landhausparks werden gesteigert.

Die mit der Müllentsorgung beauftragte Firma verfügt weiterhin über keine Fahrzeuge, die die bisher vorgesehenen Müllplätze aufgrund der vorhandenen geringen Straßen- und Wegequerschnitte erreichen können.

- 3.7** Der Straßenverlauf des südlichen Teils der Straße „Am Klostersee“ wurde geändert.

Der Straßenverlauf wurde im Zuge des Ausbaus der Straße geringfügig verschwenkt. Da die Straße hier lediglich der Erschließung von vier Freizeitgrundstücken dient und als Sackgasse für den PKW-Verkehr ausgeführt worden ist – bei Beibehaltung der ursprünglich geplanten Trassenbreite – hat dies keine Auswirkung auf die Verkehrsführung oder die der Planung zu Grunde liegenden Entwurfsgedanken.

- 3.8** Im südlichen Bereich des Gewässers Klostersee (teilweise Parzelle 1107, 1108 sowie 1339) wird eine Biotopzone ausgewiesen.

Nach Abschluss der Auskiesung hat sich im südlichen Teil des Klostersees eine mittlerweile hochwertige Biotopstruktur gebildet, die im Rahmen der vorliegenden Planänderung planungsrechtlich gesichert und entsprechend entwickelt werden soll.

Diese Biotopzone dient einerseits als Kompensationsfläche für die im Bebauungsplan dargestellten Eingriffe in die Ökologie des Plangebietes, der sich aus der Gesamtbilanzierung für den Bebauungsplan BU 11, 6. Änderung ergebende Kompensationsüberschuss von 34.641 Punkten (s. beigefügten Umweltbericht der Flick Ingenieurgesellschaft mbH) dient andererseits dem Ausgleich des Kompensationsdefizites von 34.058 Punkten aus der zeitgleich mit der Durchführung dieses Bebauungsänderungsverfahrens einhergehenden Aufstellung des Bebauungsplanes BU 11 a auf der nordwestlich angrenzenden Fläche des Plangebietes. Dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird ebenfalls durch die Firma Klostersee GmbH & Co. KG betrieben.

- 3.9** Änderung der Grenzen des Plangebietes im nordwestlichen Bereich (teilweise Parzelle 1339),

Bedingt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes BU 11a und den dort vorgesehenen Ausweisungen erfährt die Fläche des Bebauungsplangebietes B 11, 6. Änderung räumliche Einschränkungen, die Grenze wurde angepasst.

4. Durchführungsvertrag

Die sich aus der 6. Änderung ergebenden Modifizierungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BU 11 (Freizeitanlage Am Klostersee) werden entsprechend vorgenommen und rechtzeitig dem Rat der Stadt Borken vorgelegt.

5. Natur und Landschaft

Die Planänderung beinhaltet einen ausgleichsrelevanten Eingriff in die Natur und Landschaft. Diesem Eingriff wird Rechnung getragen durch die Anpassung der Umweltverträglichkeitsprüfung. Sie wurde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung durch die Flick-Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Laut Umweltbericht ergibt sich für den Bebauungsplan BU 11. 6. Änderung ein Kompensationsüberschuss von 34.641 Punkten. Ein externer Ausgleich ist nicht notwendig.

Es erfolgt eine Reduzierung der nun privat genutzten Grünflächen im Plangebiet.

Ein Kompensation über die im Planentwurf dargestellte Biotopzone ist nachgewiesen.

6. Altlasten

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes – Bereich Parkplatz – wurden laut Gefährdungsabschätzung des Kreises Borken (66.2 – Bodenschutz und Abfallwirtschaft, Datum 10.05.2005) eine Teilfläche der Aussandungsfläche u.a. mit Straßenaufbruch verfüllt.

Innerhalb der Altablagerung wurden lokal erhöhte PAK-Gehalte festgestellt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Abdeckung sowie der planungsrechtlich zulässigen Nutzung ist jedoch eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) nicht abzuleiten.

Eine Sanierung ist nicht erforderlich. Im Plan erfolgt eine entsprechende Vormerkung (siehe Schreiben Kreis Borken, 66.2 – Bodenschutz und Abfallwirtschaft / Fachbereich Natur und Umwelt vom 12.08.2008).

7. Nachrichtliche Darstellung

Die vorhandenen Versorgungsleitungen der RWW und der Stadtwerke Borken / Westf. GmbH werden in den Plan übernommen.

8. Flächenbilanz in ha

1.	Verkehr	1,8761	6,15 %
2.	Wohngebiet		
	versiegelte Fläche	1,7608	5,78 %
	Gärten	4,1086	13,48 %
3.	Sondergebiet		
	versiegelte Fläche	0,0485	1,50 %
4.	Gärten	0,0485	1,50 %
5.	Spiel – Bouleplatz	0,1539	0,50 %
6.	Stillgewässer		
	Uferzone	4,3216	14,17 %
	Aquatische Zone	9,1451	30,00 %
7.	Rückhaltebecken	0,8800	2,90 %
8.	Liegewiese / Badestrand	0,6015	1,97 %
9.	Private Grünflächen	0,9363	3,08 %
10.	Pflanzfläche	0,3650	1,20 %
11.	Pflanzfläche	0,2896	0,89 %
12.	Bäume	0,2710	0,90 %
13.	Gehölze	0,1321	0,43 %
14.	Flächen zur Entwicklung	1,9014	6,23 %
15.	Biotopzone	3,0082	7,23 %
16.	Badestrand	0,1676	0,54 %
17.	<u>Flachwasserzone</u>	<u>0,4729</u>	<u>1,55 %</u>
		30.4886 ha	100,00 %

9. Kosten

Die Kosten für die 6. Änderung und die Kosten für die dargestellten Maßnahmen übernimmt der Vorhabenträger, die Firma Klostersee GmbH.

Aufgestellt im Auftrag der Wohnpark Klostersee GmbH & Co. KG,
Robert-Bosch-Straße 1- 3, 46397 Bocholt, durch das Architekturbüro
Dipl.-Ing. Heinz Fischer, Alfred-Flender-Straße 112, 46395 Bocholt.

Borken / Bocholt,