

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BBauG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AN'N BUORTERPATT"
DER STADT SASSENBERG

1. PLANUNGSANLASS

Auf Antrag von Herrn Alfons Linnemann, Büttrup 11, 4415 Westkirchen beabsichtigt die Stadt Sassenberg den Bebauungsplan "AN'N BUORTERPATT" aufzustellen.

Dadurch erfährt das im Außenbereich der Gemeinde zwischen den Ortslagen Sassenberg und Füchtorf liegende Anwesen des Herrn Linnemann, bestehend aus Sport- und Freizeiteinrichtungen zum Reiten und Angeln, eine planungsrechtliche Absicherung.

Im Interesse der Stadt Sassenberg gilt es insbesondere auch die zukünftige bauliche Entwicklung und Nutzung dieses Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO zu steuern, sowie die Erschließung der Sport- und Freizeitanlagen zu sichern. Schließlich gewährleistet erst eine verbindliche Bauleitplanung im Bereich dieser bereits teilweise vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen eine sinnvolle Zuordnung und Zusammenfassung der Gesamtmaßnahme, wie auch Einbindung in die Landschaft.

Aufgrund von erkennbarem Bedarf ist es Zielvorstellung der Planung, das Gelände unter Einbeziehung des Sees so auszubauen, daß Nutzungen sowohl zur Sport- wie auch zur Freizeitgestaltung möglich sind.

Der Rat der Stadt Sassenberg hat daher am 08.05.1979 gemäß § 2(1) BBauG beschlossen, für das nachfolgend näher beschriebene Gebiet den Bebauungsplan "AN'N BUORTERPATT" für die Sport- und Freizeitanlage Linnemann aufzustellen, der den Anforderungen des § 30 BBauG entspricht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG erfolgte bereits am 25.05.1979.

2. PLANGEBIET

Das Bebauungsplangebiet "AN'N BUORTERPATT" für die Sport- und Freizeitanlage Linnemann liegt nordwestlich der Ortslage Sassenberg und südwestlich der Ortslage Füchtorf im Außenbereich der Gemeinde Sassenberg. Die Entfernung zur Stadt Sassenberg beträgt ca. 4 km und zur Ortschaft Füchtorf ca. 3 km.

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Kreisstraße 51 - K 51 - (Buorterpatt), im Nordosten (Flurstück 19) und Südosten (Flurstück 12) jeweils durch einen Gemeindeweg begrenzt, nach Südwesten erstreckt es sich bis an die Grenze zwischen den Flurstücken 17 und 10.

Die Fläche ist identisch mit dem Flurstück 17, der Flur 147 in der Gemarkung Sassenberg und hat eine Größe von 13,7755 ha.

Das Plangebiet ist Privatbesitz der Eheleute Alfons Linnemann und Agnes, geb. Steinkamp, Büttrup 11, 4415 Westkrichen. Es handelt sich bei dem Anwesen um die vormals landwirtschaftliche Hofstelle Pries bzw. Backhaus in Twillingen 11, 4414 Sassenberg, Ortsteil Füchtorf.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND -VORGABEN

Sassenberg, zum Kreis Warendorf gehörig, ist nach dem Landesentwicklungsplan I/II -LEP I/II- der ländlichen Zone zugeordnet und als zentraler Ort für einen Versorgungsbereich von 5.000 - 10.000 Einwohner klassifiziert.

Die Stadt Sassenberg hat einen gültigen Flächennutzungsplan, der mit Verfügung der Regierungspräsidenten vom 13.12.1978 unter dem Az.: 35.2.1.-5105 genehmigt und mit Bekanntmachung am 03.02.1979 wirksam wurde.

Der Bebauungsplan "AN'N BUORTERPATT" wird gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt, der das Gebiet als

Sonderbaufläche und Abgrabungsfläche (Wasserfläche) für Anlagen und Gebäude von Sport- und Freizeiteinrichtungen darstellt.

Für den im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen See wurde vom Regierungspräsidenten Münster am 31.07.73, Nz.: 21.05.60/53 und am 13.06.1977, Az.: 51.2.23 W 13 eine Genehmigung zur Abgrabung von Sand und Kies erteilt. Die dieser Tiefentsandung zugrunde liegenden Maßgaben und Auflagen behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Die ursprünglich im Nordosten des Plangebietes beabsichtigten und bereits teilweise angelegten Fischteiche, für deren Speisung aus dem Baggersee am 17.02.1977 eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt worden ist, werden in dem zunächst beabsichtigten Umfang nicht mehr angestrebt und daher aufgegeben.

Derzeit werden die bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen pachtweise als Freizeit-, Trainings- und Schulungsstätte von der Fördergesellschaft des Modernen Fünfkampfes genutzt.

Eine Richtfunktrasse der Deutschen Bundesbahn mit einer Höhenbeschränkung von 190 m über NN auf 100 m Breite (Schutzzone) überspannt das Plangebiet in Ost-Westrichtung.

4. BEABSICHTIGTE NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet entsprechend dem Flächennutzungsplan überwiegend die Nutzungsarten Sonderbaufläche gemäß § 11 BauNVO und Wasserfläche fest.

a) Sondergebiet:

Die Ausweisung der Sonderbaufläche im Bebauungsplan wurde aufgrund des wesentlichen Unterschiedes der Nutzung dieser Flächen gegenüber den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO getroffen.

Der Planentwurf sieht im Nordosten des Gebietes überbaubare Grundstücksflächen für Hochbaumaßnahmen vor. Hier kann neben

den bereits bestehenden baulichen Anlagen, die vorwiegend dem Reitsport dienen, weiterer Bedarf an Sport- und Freizeiteinrichtungen abgedeckt werden. Zunächst ist geplant, die vorhandenen Stallgebäude mit Pferdeboxen um eine Reithalle nebst dazugehöriger Nebenanlagen wie Pflögerwohnung, Clubraum, Sanitär- und Umkleieräume, Lagerräume für Futtermittel, Parcoursbestückung sowie sonstigen Geräten zur Hallen- und Gebäudepflege zu ergänzen. Auch ist daran gedacht, den Besuchern der Sport- und Freizeitanlage vorübergehend Unterkünfte mit Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Aus städtebaulichen und topographischen Gründen werden Hochbaumaßnahmen grundsätzlich nur im Zusammenhang mit den vorhandenen Hochbauten unmittelbar am Zugang zur Gesamtanlage zugelassen. Dieser Standort ist auch aus funktionaler Sicht als günstig zu bezeichnen, da die gesamte Anlage so von Fahrverkehr freigehalten werden kann.

Außerdem lassen sich die zu den baulichen Einrichtungen gehörigen Freiflächen für den Reitsport weiter südlich, wie z.B. Trainings-, Arbeits- und Turnierplatz günstig zuordnen. Im Anschluß hieran werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Auslauf- und Weideflächen mit Regenerationsmöglichkeiten für Reit- und Sportpferde genutzt.

Für das Plangebiet wurde eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt, im Übrigen ist die maximale zulässige Firsthöhe auf 12,50 m begrenzt.

Um Baukörperlängen bzw. -breiten auch von über 50 m bei grundsätzlich offener Bauweise zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan eine besondere Bauweise - b - vor. Danach sind Gebäude mit Längen- bzw. Breitenausdehnungen bis zu 100 m zugelassen.

Die nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Grenzabstände, die eine Begrünung des Plangebietes in diesem Bereich ermöglichen, sind hierbei einzuhalten.

In dem Bebauungsplan "AN'N BUORTERPATT" sind auch baugestalterische Festsetzungen aufgenommen worden. Über diese Gestaltungssatzung gemäß § 103 Abs. 1 BauONW werden Dachneigungen wie auch die Ausführung der Dach- und Fassadenflächen in Farbgebung und Material geregelt. Für die Gesims-, Traufen- und Firsthöhen wurden Obergrenzen bestimmt.

b) Wasserfläche:

Das im Zuge der z.Zt. noch betriebenen Sand- und Kiesausbeute entstehende Gewässer innerhalb des Plangebietes soll zu Fische-reizwecken genutzt werden. Dieser See stellt einen wichtigen Bestandteil des gesamten Sport- und Freizeitzentrums dar. Außer Fischzucht und -mastmöglichkeiten ist insbesondere an seine Nutzung für den Angelsport gedacht, dem aufgrund des guten Fischbestandes bereits heute nachgegangen wird.

Nach Abschluß der Entsandungsarbeiten werden im Rahmen der durchzuführenden Rekultivierungsmaßnahmen Ufervegetation und Laichkrautzone berücksichtigt, im Südwesten des Sees soll eine Vogelschutzinsel angelegt werden.

Für die Bewirtschaftung des Gewässers und für den Angelsport notwendige Hochbaumaßnahmen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes zur Durchführung kommen.

Die Gesamtanlage des Sport- und Freizeitzentrums ist im Sinne einer offenen Anlage konzipiert und soll eine breite Nutzung der Bevölkerung für die unterschiedlichen Aktivitäten der Sport- und Freizeitgestaltung erfahren. Es ist auch an Einzelveranstaltungen sowie Freizeitbegegnungen von Sportlern gedacht.

Der Bebauungsplan sichert einerseits den Fortbestand der vorhandenen Freizeitanlage, andererseits die angemessenen, zur künftigen Fortführung und Entwicklung notwendigen Erweiterungen.

Von der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes mit 13,7755 ha werden genutzt als:

a) Sondergebiet für Sport- und Freizeitanlagen	: 8,9950 ha = 65,30 %
b) Wasserflächen mit Vogelschutzinsel	: 4,7805 ha = 34,70 %
<hr/>	
Summe	: 13,7755 ha = 100,00 %

5. GRÜNORDNUNG

Die gesamte Sport- und Freizeitanlage erhält im Randgebiet eine mehrreihige Baum- und Strauchbepflanzung aus standortgerechten Feldgehölzen. Dadurch wird eine störungsfreie Eingliederung, insbesondere der bestehenden und geplanten Hochbauten in die freie Landschaft, gewährleistet. Durch entsprechende Erdmodellierung im Bereich der Plangebietsgrenzen läßt sich die Funktion der Schutzbepflanzung wie auch die optische Einbindung der Gesamtanlage noch steigern.

Der Planentwurf setzt an seinem Süd-, West- und Nordrand Flächen für Aufschüttungen fest, die mit heimischen Gehölzen zu begrünen sind. Diese umfangreichen grüngestalterischen Ausweisungen wurden durch die Festsetzung von Pflanzgeboten -Pfg- verbindlich getroffen. Darüber hinaus sind innerhalb der Freizeitsportanlage weitere Bepflanzungen mit zahlreichen großkronigen hochwachsenden Einzelbäumen und Baumgruppen durch entsprechende Pflanzgebote vorgesehen. Der insbesondere am Rande des Plangebietes bereits vorhandene Strauchbewuchs sowie auch die bestehenden hochkronigen Einzelbäume, die bereits heute einen störungsfreien Übergang des Sondergebietes zur freien Landschaft bewirken, bleiben grundsätzlich erhalten.

So wird nach Abschluß der Aussandung und endgültiger Wiederherrichtung des Landschaftsbildes nach Rekultivierung zum einen durch die Schonung vorhandener Gehölze und zum anderen durch die umfangreichen Ergänzungspflanzungen (Pflanzgebote - Pfg -) für die Gesamtanlage ein Parkcharakter erzielt.

6. MASSNAHMEN ZUM VOLLZUG DER BAULEITPLANUNG

Die Plangebietsflächen stehen ausschließlich in Privatbesitz. Eine Übernahme in städtisches Eigentum auch von Teilflächen ist nicht notwendig und auch nicht beabsichtigt.

Innerhalb des Plangebietes bereits bestehende Hochbauten mit den zugehörigen Freiflächen, sowie der See, werden durch bestandsorientierte Festsetzungen in die städtebauliche Konzeption aufgenommen und planungsrechtlich abgesichert.

Bodenordnende Maßnahmen werden im Rahmen der Plandurchführung nicht erforderlich.

Nach Abschluß der Sand- und Kiesausbeute in 1980 und Erfüllung der dieser Maßnahme zugrunde liegenden Auflagen, kann die Plandurchführung abschließend vollzogen werden.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, insbesondere im wirtschaftlichen bzw. sozialen Bereich, auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, sowie sonstige Schwierigkeiten nicht zu erwarten.

7. ERSCHLIESSUNG

a) Verkehr

Die verkehrliche äußere Erschließung des Plangebietes "AN'N BUORTERPATT" ist durch den Gemeindeweg Flurstück 19, nordöstlich der Gebietsflächen, mit Anbindung an die Kreisstraße 51 -K 51- (Buorterpatt) gewährleistet. Ein direkter Anschluß an die K 51 erfolgt nicht, diesbezüglich wird auf das im Bebauungsplan festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot hingewiesen.

Von dem ausgebauten Gemeindeweg aus, hat die Sport- und Freizeitanlage eine wassergebundene Zufahrt in südwestlicher Richtung bis zu den bestehenden bzw. geplanten Sport- und Freizeit-

einrichtungen. Die weitere innere Aufschließung des Plangebietes erfolgt durch ein Fußwegnetz, hierzu gehört u.a. auch ein Rundwanderweg um den See.

Durch die Abbindung des Fahrverkehrs in Höhe der baulichen Anlagen, werden die weiteren Gebietsflächen von Fahrverkehr vollkommen freigehalten. Die Fußwege erhalten-soweit notwendig-einen Ausbau, der das Befahren durch Pflege- und Rettungsfahrzeuge zuläßt.

Innerhalb des Plangebietes werden beiderseits der Zufahrt Stellplätze in Form von Schrägaufstellung für den Bedarf an ruhenden Verkehr vorgehalten. Mit weiteren Hochbaumaßnahmen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu fordernde Stellplätze, werden jeweils diesen Vorhaben zugeordnet. Die im Planentwurf dargestellte Zufahrts- und Stellmöglichkeit bietet zunächst ausreichend Raum für die Besucher des Sport- und Freizeitzentrums.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird außer dem v.g. Zu- und Ausfahrtsverbot zur Kreisstraße im Bereich der Einmündung des Gemeinesweges in die K 51 eine Sichtfläche festgesetzt, die von Sichtbehinderungen freigehalten werden muß, soweit sie, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, höher als 0,60 m sind.

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch eine betriebseigene Anlage, die über Bohrbrunnen aus dem örtlichen Wasservorkommen gespeist wird. Erforderlichenfalls wird nach durchzuführenden Wasseruntersuchungen eine Enteisungs- und Entmanganungsanlage eingebaut. Bezüglich der hygienischen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen an die Eigenwasserversorgung wird die Verordnung über Trink- und Brauchwasser vom 31.01.1975 beachtet. Die Löschwasserversorgung ist durch das Wasserreservoir des Sees sichergestellt, die erforderliche Mindestfördermenge kann hier jederzeit entnommen werden.

Die anfallenden Schmutzwässer werden durch die betriebseigene biologische Kläranlage gereinigt, deren Nutzinhalt den jeweils angeschlossenen Einwohnergleichwerten angepaßt wird. Die geklärten Abwässer werden über ein Rieselrohrnetz unter Terrain durch Untergrundverrieselung in das Grundwasser versickert. Die Wartung der Anlage erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in den See bzw. in Vorflutgräben abgeleitet.

Für die Eigenwasserversorgung sowie die Einleitung von gereinigtem Abwasser in das Grundwasser bzw. in Vorflutgräben, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG in Verbindung mit § 25 LWG von der unteren Wasserbehörde eingeholt.

Feste Abfallstoffe werden gemäß § 4(1) Abfallbeseitigungsgesetz NW (AbfG) zentral gesammelt und nur der dafür zugelassenen Deponie zugeführt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG - VEW - sichergestellt.

Auf die in der Legende des Bebauungsplanes unter "NACHRICHTLICHE HINWEISE" eingetragenen Maßgaben wird ergänzend hingewiesen.

8. KOSTENÜBERSICHT UND FINANZIERUNG

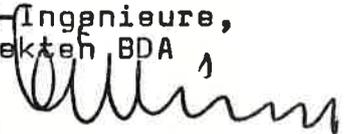
Der Stadt Sassenberg werden mit Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten entstehen, diese werden vielmehr vom Eigentümer und Betreiber der Sport- und Freizeitanlage getragen, dessen Sache auch die Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist.

Von der Stadt Sassenberg sind insofern für diese Maßnahmen auch keine Kosten im Haushaltsplan bereitzustellen.

Sassenberg, den ^{23 3. 79}.....
Stadt Sassenberg
Der Stadtdirektor



Warendorf, den 23.03.1979
Brechler + Kiküm
Diplom-Ingenieure,
Architekten BDA



Westkirchen, den 23.03.1979
Alfons Linnemann



Diese Begründung hat gemäß § 2a(6) BBauG mit dem Bebauungsplan für die Dauer eines Monats

vom19.. bis19.. einschließlich

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Sassenberg, den19..

Der Stadtdirektor

Diese Begründung hatte an der Beschlußfassung des Bebauungsplanes als Satzung teil.

Sassenberg, den19..

Der Stadtdirektor

BEBAUUNGSPLAN "AN'N BUORTERPATT" DER STADT SASSENBERG

ÜBERSICHT DER PLANGEBIETSBEGRENZUNG

M. 1:5000

