

zum Bebauungsplan Nr. 5.1 "Heide-See" der Stadt Versmold

1. Planungsabsichten

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 61 ha. Es stellt eine Teilfläche des im NRW-Programm 1975 ausgewiesenen Erholungsgebietes Peckeloh dar.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Versmold weist diese Flächen als Sonderbaugebiet für Wochenend- und Naherholung aus.

Geringfügige Veränderungen der Nutzungsgrenzen sowie Abrundungen des Gebietes wurden erforderlich, die aber nicht zur planerischen Konzeption des Flächennutzungsplanes im Widerspruch stehen. Der Bebauungsplan Nr. 5.1 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Durch den Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung geschaffen und die bestehenden städtebaulichen Mißstände beseitigt werden.

Als Nutzungsarten werden in dem Bebauungsplangebiet gem. BBauG in Verbindung mit der BauNVO festgesetzt:

- a) Baugrundstücke für besondere Anlagen, die der Infrastruktur des Erholungsgebietes dienen,
- b) Wochenendhausgebiet,
- c) Sondergebiet Dauercamping,
- d) Verkehrsflächen,
- e) Grünflächen,
- f) Wasserflächen.

2. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Stränger Straße.

Im z. Z. anstehenden Flurbereinigungsverfahren Versmold II ist folgender Ausbau vorgesehen:

Regelquerschnitt RQ 7,50 (E 2) mit einseitig geführtem Fuß-/Radweg von 1,80 m zuzüglich einem 2,00 m breitem Grünstreifen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Kombination von höhengleichen Radwegen und Fahrbahnen in den den Bestimmungen entsprechenden Breiten. Die Besitzungen Bewekenhorn und Kölkebeck werden vom Grenzweg, die Besitzung Eggert von der Seenstraße erschlossen.

Der 110 Standplätze große Campingplatz im Süden des Plangebietes wird über die Vechtestraße angebunden. Die Vechtestraße, die bevorzugt der Erschließung des landwirtschaftlichen Bereiches vorbehalten bleiben soll, ist, falls erforderlich, mit Geh- und Fahrrechten für die Benutzer dieses Campingplatzes zu belegen.

Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes ist als Verbindung zwischen Stränger Straße und Grenzweg der Rad-/Fußweg mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m anzulegen und der Landwirtschaft zur Mitbenutzung freizugeben. An der äußeren Erschließungsstraße "Stränger Straße" sind die öffentlichen Parkplätze für kurzzeitige Besucher des Erholungsgebietes vorgesehen.

Die das Bebauungsplangebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sollen über die das Gebiet tangierenden Straßen "Stränger Straße", "Vechtestraße" und "Grenzweg" erreicht werden, so daß eine Störung des Erholungsgebietes unterbleibt.

3. Entsorgung und Versorgung

Die Abwässer werden über die bestehende Pumpstation der Kläranlage Fleischwarenfirma Kleine-Wiltmann zugeführt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser erfolgt durch die in der Ausführung befindliche zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Vermold.

Die Stromversorgung wird durch das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke sichergestellt.

4. Ordnung des Grund und Bodens

Die Planung berücksichtigt weitestgehend Eigentums Grenzen, um eine Verwirklichung der festgesetzten Nutzungen zu erleichtern. Darüberhinaus sollen mit Hilfe des anstehenden Flurbereinigungsverfahrens Vermold II Bodenordnungsmaßnahmen ermöglicht werden.

Eine Durchführung der Umlegung nach dem Bundesbaugesetz wird erst dann beabsichtigt, wenn die v.g. Regelungen nicht zum gewünschten Erfolg führen.

5. Städtebauliche Gestaltung und Angaben zur Planung

Das Plangebiet ist derzeit gekennzeichnet durch ungeordnete Sandentnahmen und eine unplanmäßige Entwicklung von Erholungsanlagen im überwiegend agrarisch genutzten Außenbereich. Einzelhöfe sowie gastronomische Einrichtungen stellen die Kristallisationspunkte einer ungeordneten Ausdehnung unterschiedlicher privater Freizeiteinrichtungen dar.

Im Sinne des § 9 (1) Ar. 1 und 9 BBauG wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

1) Auf Baugrundstücken für besondere örtliche Anlagen, die der Infrastruktur des Erholungsgebietes dienen, sind je nach ihrer einzelnen Funktion nur solche Nutzungen von Gebäuden zu gestatten, die den Erfordernissen eines Erholungsgebietes und der ortsüblichen Baugestalt nicht widersprechen.

2) Das Sondergebiet Dauer-Camping dient ausschließlich der Einrichtung von Campingplätzen.

Zulässig sind:

- a) Gebäude für die erforderlichen sanitären Anlagen,
- b) Gebäude für Verwaltung und Versorgung des Platzes,
- c) Wohngebäude für den Verwalter,
- d) das vorübergehende Aufstellen von Wohnwagen und Zelten für Urlaub, Ferien- und kurzfristigen Erholungsaufenthalt.

Die Plätze sind im Nachbarschaftssystem aufzubauen und durch Pflanzungen (Leitgrün) zu ordnen und zu gestalten. Die Anlage von Kleinkinderspielplätzen ist in Zuordnung zu übersichtlichen Einheiten vorzunehmen.

3) Als Wochenendhausgebiet wird nur der derzeitige Bestand südlich des Heidesees ausgewiesen.

Änderungen von Art und Maß der derzeitigen Nutzung sind nicht erlaubt.

4) An Grünflächen sind öffentliche und private Grünflächen zu unterscheiden.

Die privaten Grünflächen beschränken sich auf die Ausweisung als Spielplatzflächen auf den Campingplätzen, die Umgebung des Teiches auf dem kleineren Campingplatz (110 STP) und den Minigolfplatz.

Die öffentlichen Grünflächen dienen im allgemeinen der Erholung der Bevölkerung und werden im besonderen wie folgt ausgewiesen:

a) Parkanlage

- Als Parkanlage sind insbesondere die Flächen ausgewiesen, die der ruhigeren Erholung dienen.
- Sie sind als Landschaftspark zu gestalten, d. h. vorwiegend mit landschaftsgerechten Bäumen, Strauchgruppen und Pflanzungen sowie extensiven Wiesen auszugestalten.
- Im Übergang zur freien Landschaft ist nur die Verwendung standortgemäßer Gehölze zulässig.
- Eine Ausstattung mit Ruhe- und Beobachtungsplätzen wird empfohlen.

b) Badeplätze

- Die Badeplätze in der Bucht bei der Besetzung Kölkebeck und bei der Besetzung Wiltmann sind gesondert mit Sandstränden und extrem belastbaren Rasenflächen auszustatten.
- Die hygienische Versorgung soll über Container an gesondert anzulegenden und abzuschirmenden Standorten gewährleistet werden. (Das gleiche gilt für den Jugendzeltplatz und die großen Spielplätze.)

c) Liegewiese / Ballspielwiese

- Unter der Bezeichnung Liegewiese werden intensiv nutzbare Rasenflächen für kleinräumige sportliche Betätigung, Spielen, Sonnen und Rasten (Picknicken) zusammengefaßt.
- Als Ballspielwiese wird eine Fläche für weiträumigere sportliche Aktivitäten ausgewiesen.

d) Jugendzeltplatz

- Der Jugendzeltplatz soll organisierten und nicht organisierten Gruppen nach gesonderter Genehmigung außerhalb der kommerziell genutzten Campingplätze die Möglichkeit bieten, Zeltlager abzuhalten.
- Die Nutzung als Festwiese bei besonderen Gelegenheiten bietet sich ebenfalls an.

e) Spielplatz

- Der den Campingplätzen und der Restauration zentral zugelayerte Spielplatz für alle Altersgruppen bedarf einer gesonderten Planung, um ihn sowohl landschaftsgerecht als auch intensiv nutzbar in den geplanten Erholungsbereich zu integrieren.
- Vorgeschlagen wird die Anlage eines Robinson- oder Abenteuerspielplatzes unter weitgehender Verwendung von landschaftsgerechten Materialien.
- Eine Abschirmung durch Bodenmodellierung ist zu erwägen.

f) Grillplatz

- Grillplätze sind durch Bodenmodellierung und Abpflanzung so zu gestalten, daß mehrere unterschiedlich große Gruppen gleichzeitig die Anlage nutzen können.
- Ihre jeweilige Öffnung zum See wird empfohlen.

5) An Pflanzenbindungen wird für das Plangebiet grundsätzlich nach § 9 (1) Nr. 25 a "Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" und § 9 (1) Nr. 25 b "Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

Dieses gilt sowohl für die öffentlichen Grünflächen als auch für die privatwirtschaftlich betriebenen Erholungsanlagen.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird auf die Festsetzung der Artenwahl im Bebauungsplan verwiesen. Mit Ausnahme des Verkehrsgrüns sind die Anpflanzungen im Abstand 1,00 m x 1,00 m vorzunehmen; dabei ist zu beachten, daß bei Angrenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen ein 2,00 m breiter Streifen freizuhalten ist.

Die Wasserflächen in der geplanten Ausdehnung müssen zum Teil durch Aussandungen hergestellt werden. Diese Flächen sind als Flächen für Abgrabungen dargestellt und in ihrer Genehmigung nach dem Gesetz zur Ordnung von Abgrabungen NW vom 21. 11. 1972, geändert durch das Landschaftsgesetz NW vom 18. 02. 1975 zu behandeln. Über die Abgrabungsflächen hinaus sollte zur Ordnung und Wiederherrichtung der Ufer für die gesamten Wasserflächen ein

Rekultivierungsplan erarbeitet werden, in dem auf Grundlage des Bebauungsplanes Aussagen über die Gestalt der Uferböschungen, deren Wiederherstellung und Bepflanzungen unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten zu machen sind.

Auf eine sorgfältige und ausgewogene Verteilung und Abgrenzung der einer intensiven Badenutzung dienenden und der biologischen Regeneration vorbehaltenen Flächen mit unterschiedlicher Ausgestaltung der Uferprofile, Röhricht- und Laichkrautzonen wird besonders Wert gelegt. Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Ufergestaltung und der Pflanzenwahl sind möglich und im Rekultivierungsplan darzustellen.

Alle in diesem Planungszusammenhang durchzuführenden Maßnahmen sind so vorzunehmen, daß Schäden im Gefüge der Landschaft vermieden und unvermeidbare schädigende Eingriffe unverzüglich ausgeglichen werden.

Das Plangebiet ist so zu gestalten, daß sein Erscheinungsbild aus dem gewachsenen Landschaftsbild der umgebenden Kulturlandschaft entwickelt wird, d.h., daß vor allem an seiner Peripherie alle landschaftsfremden Elemente (einschließlich Pflanzenauswahl) zu vermeiden sind.

6) Kosten, die der Stadt Versmold durch die Erschließung des Plangebietes entstehen, werden überschläglich wie folgt veranschlagt:

a) Straßen- und Wegebau einschl. Straßen entwässerung und Beleuchtung (mit Grund- erwerb	=	500.000,-- DM
b) Öffentliche Grünanlagen und Freizeitein- richtungen (Spielplätze, Wasserfläche etc. mit Grunderwerb)	=	500.000,-- DM
c) Kanalisation	=	<u>250.000,-- DM</u>
		1.250.000,-- DM
		=====

Versmold, den 2. Oktober 1978

Im Auftrage des Rates der Stadt:

Meyer-Hornum
Bürgermeister

Hornum
Ratsmitglied