

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 - Erholungszentrum
Hennesee - Vorbecken - der Stadt Meschede

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

1. Vorbemerkung

Der Bauausschuß der Stadt Meschede hat in der Sitzung am 14.12.1989 unter der Voraussetzung, daß die Hennesee-GmbH eine Änderung des Nutzungskonzeptes für den vorhandenen Campingsplatz wünscht, beschlossen, seitens der Stadt die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Hennesee GmbH hat mit Beschluß vom 09.01.1990 die Stadt Meschede gebeten, eine Teiländerung des Bebauungsplanes Hennesee-Vorbecken hinsichtlich der Ausweisung eines Wochenendplatzes durchzuführen.

Der Rat der Stadt Meschede hat am 30.08.1990 den Beschluß zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 gefaßt, den planerischen Vorüberlegungen zur Aufstellung zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das Anhörungsverfahren durchzuführen. Der Ratsbeschluß wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Meschede vom 21.09.1990 öffentlich bekanntgemacht. Die Anhörung erfolgte bis zum 25.10.1990. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 gehört. Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Meschede am 20.12.1990 beraten, die Annahme des Änderungsvorentwurfes in der Fassung vom 28.06.1990, zuletzt geändert am 20.12.1990, zum Entwurf beschlossen und des weiteren die Begründung zur öffentlichen Auslegung in der Fassung vom 20.12.1990 hierzu sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Während der öffentlichen Auslegung hat der Gemeindeverband Kath. Kirchengemeinden Sauerland-Nord darum gebeten, einen Hinweis über ein von der Kirchengemeinde Remblinghausen unterhaltenes Freizeit- und Camping-Seelsorge-Zentrum in den Bebauungsplan und in die Begründung aufzunehmen. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde zwischenzeitlich der Ruhrverband mit Schreiben vom 13.03.1991 als Eigentümer um Stellungnahme gem. § 3 (3) Satz 2 i. V. m. § 13 (1) Satz 2 BauGB gebeten, ob hiergegen Bedenken bestehen. Der Ruhrverband hat mit Schreiben vom 21.03.1991 mitgeteilt, daß hiergegen keine Bedenken bestehen.

Am 23.05.1991 hat der Rat der Stadt Meschede über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen sowie diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2. Grund der Planaufstellung

Es ist festzuhalten, daß die Örtlichkeit nicht mit den im seit

1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen übereinstimmt. Außer der Tatsache, daß der Campingplatz vom damaligen Ersteller auf der Grundlage einer vereinfachten Änderung in anderer Form angelegt worden ist, wurde ein Parkplatz im Bereich der Liegewiese angelegt und das erstellte Schwimmbad tlw. außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet.

Nach der Übernahme des Platzes durch die Hennesee GmbH wurde durch die Verfügung des RP Arnsberg vom 17.12.1987 das Ordnungsamt der Stadt aufgefordert einen Brandschaubericht vorzulegen. Diese Aufforderung erging an alle Gemeinden im gesamten Regierungsbezirk. Die vom Ordnungsamt gebildete Brandschaukommission stellte in einem Ortstermin am 01.02.1988 eine Vielfalt von teils gravierenden Mängeln fest, z. B. unzulässige Holzanbauten, fest ausgebaute Vorzelte, fehlende Abstände usw. Daraufhin wurden die im direkten Verantwortungsbereich der Hennesee GmbH liegenden Mängel bezüglich Feuerlöscher und Hydranten direkt beseitigt.

Das Bauordnungsamt der Stadt als zuständige Bauaufsichtsbehörde hat dann mit Schreiben vom 23.06.1988 die Hennesee GmbH aufgefordert, die Verstöße bezüglich der Anbauten und Vorzelte im Bereich der Dauercampingplätze durch geeignete Maßnahmen abzustellen.

Die Hennesee GmbH hat am 25.07.1988 den betroffenen Dauercampern die einzelnen rechtswidrigen Festsetzungen bekanntgegeben und unter Fristsetzung die Beseitigung gefordert.

Daraufhin formierte sich massiver Widerstand, der schließlich in einer Petition beim Landtag am 10.11.1988 endete.

Als Ergebnis der Petition ist nach Ortsbesichtigung des Petitionsausschusses und dessen Beschluß vom 31.10.1989 sowie weiterer Beratungen der Landesregierung mit den kommunalen Spitzenverbänden folgendes festzuhalten:

- 1) Eine Änderung der gesetzlichen Bestimmungen (Campingplatz- und Wochenendhausverordnung) wird nicht für erforderlich gehalten.
- 2) Die Regierungspräsidenten sollen darauf hinwirken, daß die Gemeinden eine klare Trennung zwischen Wochenendplätzen und Campingplätzen vornehmen und die entsprechenden Vorschriften nachvollziehen.

Dabei sollen die Gemeinden auch auf die Möglichkeit hingewiesen werden, im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen treffen zu können.

Aus v.g. Sachverhalt ist folgendes ablesbar:

- 1) Das Land Nordrhein-Westfalen zeigt Lösungsmöglichkeiten für die Gemeinden auf. Damit wird im Grundsatz die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes, und zwar für ganzjähriges Dauercamping anerkannt.
- 2) Die Dauercamper sind an einer ganzjährigen Nutzung interessiert und gewillt, die vorhandenen ausgebauten Vorzelte zu beseitigen und Caravans und Zelte auf Wochenendplätze umzusetzen.

- 3) Die vorhandenen Verstöße können seitens der Gemeinde nur durch eine konsequente Beseitigung oder eine Änderung der einzelnen Platzgrößen und Ausweisung als Wochenendplatz bereinigt werden.

Unter Berücksichtigung der Umstellungserfordernisse und aufgrund der Erfahrungen, wieviele Standplätze für Urlauber-Camping vorgehalten werden sollten, können 320 Wochenendplätze und 203 Campingplätze, gesamt 523 Plätze, eingerichtet werden.

Des weiteren soll durch Ausweisung einer entsprechenden Baufläche dem Wunsch des Pächterehepaares Rechnung getragen werden, ein Wohnhaus mit Laden und Gaststätte errichten zu können.

3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Der ^{Wirksame} ~~rechtskräftige~~ Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 folgende Flächen dar:

- Fläche für die Forstwirtschaft
- Sondergebiet "Zentrale Einrichtungen für Camping und Ferienhäuser"
- Sondergebiet - Campingplatz -
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf - Hallenbad -
- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Badeplatz" und "Parkanlagen/Grüngürtel"
- überörtliche Hauptverkehrsstraße
- öffentliche Parkplätze

Damit entspricht die vorliegende Änderung mit ihren Festsetzungen § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot).

4. Begrenzung des Plangebietes

Die vorliegende Begrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Gebietsbegrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 62, in dessen Südteil die angestrebten Nutzungsänderungen festgesetzt werden und aus der Lage der Abwasser-Pumpleitung, die das Gebiet des geplanten Feriencenters des Wochenendplatzes im Norden begrenzt. Die Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich demnach wie folgt:

Im Osten: Ostgrenze des bestehenden Campingplatzes

- Im Süden: Südgrenze des bestehenden Campingplatzes, Südostgrenze des privaten Parkplatzes und etwa Südgrenze der Liegewiese
- Im Westen: Etwa Grenze zwischen Ufergehölz und Hennesee-Vorbecken (Ufersaum)
- Im Norden: Verlauf der Abwasser-Pumpleitung zwischen Mielinghausen und Remblinghausen

Alle Flurstücke liegen in der Flur 2 der Gemarkung Enkhausen.

5. Zielvorstellung der Bebauungsplanänderung

- a) Im Raum Meschede besteht aufgrund der landschaftlichen Schönheit und der infrastrukturellen Ausstattung im Bereich Freizeit und Erholung zunehmend ein Interesse an Dauercamping und insbesondere Wintercamping, wozu mindestens 10 m x 10 m = 100 m² große Aufstellplätze erforderlich sind. Geringere Aufstellplatzbreiten ziehen (bei 2,5 m breitem Anhänger und 2,5 m breitem Vorzelt) in der Regel einen Verstoß gegen den vorgeschriebenen Brandabstand von 5 m zwischen benachbarten Aufbauten nach sich. Des weiteren wird von den Dauercampern die Zulässigkeit winterfest ausgebauter Vorzelte und fester Vorbauten aus Holz, die in Form und Gestaltung Campingvorzelten gleichen, sowie von Gerätehäusern für Fahrräder gefordert. Aus den genannten Gründen wird eine Änderung der bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 dahingehend erforderlich, daß eine Teilfläche des Campingplatzes nunmehr als Wochenendplatz i. S. v. § 1 Abs. 4 der Camping- und Wochenendplatzverordnung - CWVO - vom 10.11.1982 gewidmet wird und der Zulässigkeitskatalog entsprechend auch ausgebaute Vorzelte, Vorbauten und Gerätehäuser für Fahrräder umfaßt.
- b) In der vorhandenen Hanglage seitlich der Zufahrtsschranke im Eingangsbereich des Campingplatzes soll aufgrund überwiegender Vorteile hinsichtlich der Ziele Wirtschaftlichkeit, Wohnruhe, fußläufige Erreichbarkeit und Aufsicht eine Baufläche für ein Wohnhaus mit Laden und Gaststätte für das Pächterehepaar ausgewiesen werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 widmet diese Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz". Im Wege der Änderung wird der Kinderspielplatz auf einen Standort östlich des Hallenbades verschoben.
- c) Aufgrund von Abweichungen zwischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 und der tatsächlichen Bauausführung im Bereich der Campingplatzerschließung, der Grünflächen, des Parkplatzes an der Liegewiese und des Hallenbades (tlw. Überschreitung der Baugrenzen) ist eine Erfassung der Abweichungen und Übernahme in die Bebauungsplanänderung erforderlich.

6. Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Normen zur Begrenzung der Emissionen

Der Bebauungsplan hat nachstehende Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Normen zu berücksichtigen:

BauGB, BauNVO, Planungserlaß vom 08.07.1982, Camping- und Wochenendplatzverordnung - CWVO - vom 10.11.1982, die die Campingplatzverordnung vom 25.09.1973 ersetzt hat.

An den Bebauungsplan werden aus den vorhandenen Nutzungsarten heraus keine besonderen Anforderungen gestellt in Bezug auf Gemengelage oder untereinander nicht vereinbarere Nutzungen.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist an die Kreisstraße (K 41) zwischen Mielinghausen und Remblinghausen direkt am Ostufer des Hennesees im Bereich des Vordamms angebunden. Camping- und Wochenendplätze erreicht man nach dem Durchfahren des bestehenden Eingangsbereiches und der Schranke über spangenförmig angelegte innere Fahrwege mit Richtungsverkehr, die den Hang erschließen. Die Erschließung für das geplante Feriencenter ist für Kfz-Verkehr/Anlieferungsverkehr von Westen durch den Bereich der Eingangszone her möglich, so daß eine Störung der Camping- und Wochenendplatzbenutzer unterbleibt.

Im Süden mündet ein Feldweg für die Holzabfuhr, der freigehalten wird.

Radfahrer benutzen dieselben Fahrwege wie der Kfz-Verkehr.

7.2 Ruhender Verkehr

Ausreichend dimensionierte öffentliche Parkplätze befinden sich unmittelbar im zentralen Eingangsbereich des Campingplatzes. Diese nehmen auch Fahrzeuge etwaiger Hallenbad-Besucher von außerhalb auf. Die Parkplätze sind direkt an die Kreisstraße zwischen Mielinghausen und Remblinghausen angebunden.

Im Süden des Geltungsbereiches ist eine große private Parkfläche mit Benutzungsrecht für die Benutzer des Feriencenters, des Wochenend- und Campingplatzes und der Liegewiese angeordnet. Ferner befinden sich zwei Flächen dieser Art vor der Eingangsschranke des Campingplatzes und eine weitere ist im Norden am Wirtschaftsweg geplant.

7.3 Fußgängerverkehr

Im Bereich der Sondergebiete Campingplatz und Wochenendplatz liegen die Fußgängerströme auf denselben Trassen, die auch vom Kfz- und Radverkehr benutzt werden, so daß gegenseitige Rücksichtnahme

erforderlich ist. Des weiteren bestehen zusätzlich hierzu abkürzende Fußgängerverbindungen, die in die Grünzonen eingebettet sind. Im Eingangsbereich werden die Fußgängerströme auf getrennten Fußwegen geführt, um Gefährdungen auszuschließen. Von hier führt ein Weg durch einen Tunnel unter der erwähnten Kreisstraße hindurch in die Uferzone des Hennensee-Vorbeckens und erschließt den vorhandenen Badeplatz mit Liegewiese und Umkleideräumen.

8. Bebauung

Die vorhandene Bebauung umfaßt ein Verwaltungsgebäude nebst Werkstatt und Gaslager im Eingangsbereich, Sanitärgebäude mit WC, Waschräumen, Duschen, Küche, Wasch- und Bügelraum, Hallenbad, Kioske, Trafo-Anlagen sowie Umkleide-, Dusch- und Waschräume und Räume für kirchliche Zwecke (= Camping- und Seelsorgezentrum der Kirchengemeinde Remblinghausen) im Bereich der Liegewiese.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Entwicklungsziele wird künftig ein "Sondergebiet, das der Erholung dient" in Teilflächen für ein SO - Feriencenter, SO - zentrale Einrichtungen, SO - Wochenendplatz und SO - Campingplatz aufgeteilt. Die beiden letztgenannten Kategorien ersetzen das bisherige Sondergebiet "Dauer-camping und Dauerzeltplatz".

Dabei ist es oberstes Ziel der Änderungsplanung, durch entsprechende Festsetzungen und Einschränkung der Zulässigkeit im SO-Gebiet - Wochenendplätze - den Charakter eines Campingplatzes zu erhalten und einen Siedlungscharakter auszuschließen.

Die Festsetzungen fußen auf § 10 Abs. 2 BauNVO, wonach für Sondergebiete, die der Erholung dienen, Zweckbestimmung und Art der Nutzung zu definieren ist. Damit ergibt sich eine klare Trennung zwischen Wochenend- und Campingplatz im Sinne der CWVO vom 10.11.1982.

Künftig gilt im SO - Wochenendplatz folgende Festsetzung:

"Zulässig sind Wohnanhänger (bauartbedingt für den Straßenverkehr zulassungsfähige Fahrzeuganhänger) und handelsübliche Vorzelte mit Innenausbau sowie feste Vorbauten aus Holz, die in Form und Gestaltung durch Bespannung/Verkleidung Campingvorzelten gleichen. Die Größe für Wohnanhänger, Vorzelte und Vorbauten darf 40 m² Grundfläche und eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Bei den Vorbauten sind insbesondere ausgeschlossen: Fertigcontainer, die Verwendung von Beton und Mauerwerk, Unterkellerungen, Fundamentierungen, feste Bodenplatten, Kamine und offene Feuerstellen.

Zulässig ist weiterhin die Errichtung eines Gerätehauses je Platz mit einem Volumen von max. 6 m³."

Des Weiteren ist festgelegt, daß die Aufstellplätze mind. 100 m² groß sein müssen, sofern nicht ein gesonderter Stellplatz für PKW nachgewiesen wird (§ 3 (6) CWVO).

Im SO - Campingplatz ist geregelt:

"Zulässig sind Wohnwagen und Zelte. Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind."

Weiter wird festgelegt, daß die Standplätze mind. 70 m² groß sein müssen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke für das Feriencenter und für Einkauf, Gaststätte und Wohnung für den Campingplatzwart wird durch Baugrenzen, Grundflächenzahlen (GRZ), Geschößflächenzahlen (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In den anderen Bauflächen (Wohnungen für Bedienstete, Verwaltungsgebäude und Wohnung Aufsichtskräfte, Sanitärgebäude, Umkleide-, Dusch- und Waschräume und Räume für kirchliche Zwecke, technische Versorgungseinrichtungen wie Werkstatt, Gaslager usw.) genügt im Verein mit eng gezogenen Baugrenzen die Angabe der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (= I), um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen. Diese Festsetzungen orientierten sich an dem Ziel, die Baukörper in die Landschaft einzubinden. Der Geltungsbereich liegt auf einem nach Westen geneigten Hang. Daher wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Feriencenters am Hangfuß etwas oberhalb des öffentlichen Parkplatzes ausgewiesen, so daß bei einer max. Geschossigkeit von IV die Bebauung im unteren Bereich verbleibt und Kuppen von der Gebäudeoberkante weder erreicht noch überragt werden können.

9. Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 81 BauO NW als Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung eingeflossen. Diese enthalten Aussagen über Dachform und farbige Gestaltung der Außenwand- und Dachflächen zur Wahrung landschaftstypischer Gestaltungselemente, so daß die geplante Bebauung in das bestehende Landschaftsbild eingefügt wird.

10. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegen

keine Gebäude, die als Baudenkmal seitens des Westf. Amtes für Denkmalpflege benannt oder gem. § 3 DSchG als Baudenkmal unter Schutz gestellt worden sind.

Bodendenkmale

Über bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegen keine Erkenntnisse vor.

Üblicherweise soll bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

11. Grünflächen, Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Um den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als Teil des Erholungszentrums attraktiv zu gestalten und auszustatten, wurden

- der Gehölzstreifen am Ufersaum des Hennese-Vorbeckens als zu erhalten festgesetzt;
- zur Durchgrünung der Landschaft und zwecks optischer Abschirmung der einzelnen Nutzungen, Standplatz- und Aufstellplatzreihen untereinander Geländestreifen festgesetzt, die flächig mit standortgemäßen Baum- und Straucharten bzw. Sträuchern und Einzelbäumen zu bepflanzen sind;
- private Kinderspielplätze, weitere private Sport-, Spiel- und Lagerflächen, eine Liegewiese sowie ein privater Tennisplatz ausgewiesen.

Des Weiteren ist gem. § 4 CWVO nach jeweils 10 Stand- bzw. Aufstellplätzen ein mind. 5 m breiter Brandschutzstreifen zu berücksichtigen.

12. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht vor.

Betriebe oder Anlagen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens gesonderte, im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigende Schutzmaßnahmen erforderlich machen würden, sind nicht vorhanden oder geplant.

13. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das städtische Wasserwerk gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW.

Die Abwässer aus dem Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung und aus benachbarten Gebieten werden an der Westseite des Vordammes in einem Pumpwerk zusammengeführt und mittels einer Pumpleitung dem Kanalnetz der Ortschaft Remblinghausen übergeben. Von dort werden die gesammelten Abwässer über Löttmaringhausen in das Kanalsystem der Stadt Meschede geleitet und damit der bestehenden Kläranlage zugeführt.

14. Kosten

Der Stadt Meschede entstehen keine Kosten, da die Erschließung bereits fertiggestellt ist und die Finanzierung der noch nicht verwirklichten Projekte in privater Hand liegt.

15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung der Bebauungsplankonzeption sind nicht vorgesehen. Die Errichtung der restlichen Baukörper im Bereich des Feriencenters und der Baufläche für Einkauf, Gaststätte und Wohnung für den Campingplatzwart erfordert keine vorbereitenden bodenordnerischen Maßnahmen der Stadt Meschede.

16. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung

1. Streichung der Festsetzung: "Die Größe der Vorzelte und Vorbauten darf 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten". An diese Stelle tritt die Festsetzung: "Die Größe für Wohnanhänger, Vorzelte und Vorbauten darf 40 m² Grundfläche und eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten".
2. Aufnahme einer Festsetzung "Fläche für Versorgungsanlagen" für eine vorhandene VEW-Umformerstation.
3. Im Bereich des "Sondergebietes Campingplatz" wurde in Abschnitten mit mehr als 10 aneinandergereihten Standplätzen die Zahl dieser Standplätze auf max. 10 gesenkt.
4. Die zeichnerisch dargestellten Zuwegungen durch das Ufergehölz zum Vorstaubecken sind entfallen. An ihre Stelle trat die Signatur: "Fläche mit zu erhaltenden Feldgehölzen aus Laubholzarten mit Bäumen über 10 Jahren."

17. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

1. Änderung der bisherigen Festsetzung:

" U Umkleide-, Dusch- und Waschräume für Besucher der Liegewiese "

in:


" U Umkleide-, Dusch- und Waschräume und Räume für kirchliche Zwecke "

und Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die Begründung.

Meschede, 23.05.1991

- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



H e s s)
Techn. Beigeordneter