

Stadt Coesfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110 „Reitzentrum Flamschen“

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
2. Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung	3
3. Erläuterung und städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan	3
3.1 Derzeitige Situation im Plangebiet	3
3.2 Verkehr und Erschließung	4
3.3 Anbindung ÖPNV	4
3.4 Bauliche Nutzung	4
3.5 Äußere Gestaltung der Baukörper	5
4. Ver- und Entsorgung	5
4.1 Energie und Wasser	5
4.2 Entwässerung	6
4.3 Abfallbeseitigung	6
5. Denkmalschutz	6
6. Grün- und Freiflächen / Eingriff in den Naturhaushalt	6
7. Umweltbericht	7
8. Flächenbilanz	7
9. Bodenordnung	7
10. Kosten und Finanzierung	7

1. Einleitung

Die Eheleute Heek beabsichtigen eine Dressurpferdezuchtanlage zu errichten, um ihrer Tochter Frau Kirsten Heek eine selbstständige Existenz zu ermöglichen. Frau K. Heek bildet seit Jahren Dressurpferde aus und hat mit eigenen Pferden zahlreiche Turniererfolge erzielt, u.a. errang sie die Europameisterschaft der jungen Reiter. Um diese Erfolge fortführen zu können, plant sie, selbst Pferde zu züchten und aus ökonomischen Gründen gemeinsam mit Pensionspferden auszubilden.

Als Standort bietet sich die unmittelbare Nachbarschaft zur bestehenden Pferdesportanlage ideal an und würde diese zu einem Pferdesportzentrum erweitern.

Der Rat der Stadt Coesfeld beabsichtigt, für die Ansiedlung einer Reit- und Zuchtanlage „Reitzentrum Flamschen“, in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Reitanlage in Flamschen, einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und das notwendige Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Zur Realisierung des Projektes ist sowohl eine Flächennutzungsplanänderung als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Coesfeld in der Bauernschaft „Flamschen“ (Flur 34, Flurstück 59 teilweise), im Außenbereich mit ca. 500 m zum Ortsrand, hat eine Größe von ca. 4,6 ha und wird zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.



Durch die Bauleitplanverfahren wird der Bereich zukünftig in eine Sonderbaufläche „Zweckbestimmung Reit- und Zuchtanlage“ umgewandelt.

Die Fläche wird durch den „Wienhörsterbach“, durch den „Emmerickweg“ und bestehende Parzellengrenzen im Süden umgrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem mitabgedruckten Übersichtsplan ersichtlich.

2. Raumplanung, vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Coesfeld hat rd. 36.000 Einwohner. Im Landesentwicklungsplan (LEP) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum und als Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen dargestellt. Als Zentrum einer Teilregion versorgt die Stadt einen Einzugsbereich von über 100.000 Einwohnern. Coesfeld ist ein gehobenes Mittelzentrum im westlichen Münsterland und damit wichtiger, zentraler Ort zwischen den Mittelzentren Bocholt und Rheine und dem Oberzentrum Münster.

Die sich hieraus ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt „Münsterland“. Die betroffenen Flächen sind im GEP als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt dargestellt. Die geplante Nutzung als Reit- und Zuchtanlage für Dressurpferde ist artverwandt mit der benachbarten Nutzung „Reitanlage“ und wird diese sinnvoll als „Reitzentrum Flamschen“ ergänzen.

Die vorbereitende Bauleitplanung ist seit 1975 im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld festgestellt. Da die künftige Sonderbaufläche hier jedoch noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, ist zusätzlich zu der Aufstellung eines Bebauungsplanes die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

3. Erläuterung und städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan

3.1 Derzeitige Situation im Plangebiet und Planungsziel

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m entfernt vom Stadtrand im Südwesten von Coesfeld. Der Standort für die zukünftige Reit- und Zuchtanlage für Dressurpferde wurde so gewählt, dass zum einen die Nähe zur Stadt und zum anderen die notwendige Verknüpfung mit dem Außenbereich gewährleistet ist.

Der Kreis Coesfeld hat bei der letzten Änderung des Landschaftsplanes „Coesfelder Heide / Flamschen“ und bei der Planung der Reitwege den ausgewählten Standort berücksichtigt. Da die geplante Nutzung auch das Betreiben von Dressurpferdesport beinhaltet, entspricht die Ausweisung zumindest teilweise den Vorgaben des GEP, der für diesen Bereich einen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt vorgibt.

Durch den Bebauungsplan sollen die Flächen in „Sonderbauflächen Reit- und Zuchtanlage“ umgewandelt werden. Entsprechend der späteren Nutzung werden die größten Teile der Gesamtfläche als private Grünfläche geplant. Diese Flächen werden als Weiden, Dressurplatz, Führanlage und andere Nutzungen wie Wege und Stellplatzflächen genutzt. Die Einfriedung und Begrünung mit Wall- und

Teichanlage wird im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit den zuständigen Behörden erarbeitet. Sämtliche befestigten und bebauten Flächen der Planung werden als Sonderbauflächen festgesetzt. Auf diese Art und Weise wird die Grundlage dafür geschaffen, dass sich die geplante Anlage in den Außenbereich einfügt. Diese Absicht wird durch die geplanten Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft unterstützt. Die geplanten baulichen Anlagen werden durch den Bebauungsplan derart geregelt, dass sie sich unauffällig in den landwirtschaftlichen Außenbereich einfügen werden.

3.2 Verkehr und Erschließung

Die geplante Reit- und Zuchtanlage ist über den „Emmerickweg“ an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die bestehende Anbindung an den „Steveder Weg“ ist das Plangebiet sowohl an die Innenstadt Coesfeld als auch an die überörtlichen Straßen und Wege angeschlossen. Die Hauptzufahrt soll über den „Dülmener Weg“ (Ausbaubreite ca. 5,00 m), den „Steveder Weg“ (Ausbaubreite ca. 4,75 m) mit separatem Fußwegebereich und schließlich den „Emmerickweg“ erfolgen. Die geplante Nutzung wird keine Erhöhung des gesamten Verkehrsaufkommen bewirken, die vorhandenen Wege und Straßen genügen dem künftigen Gesamtaufkommen. Die neue Hofzufahrt wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als private Straße festgesetzt.

3.3 Anbindung öffentlicher Personennahverkehr

Da das Plangebiet nur ca. 500 m vom Stadtrand entfernt liegt, ist es sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Im Zusammenhang mit der benachbarten bereits realisierten Reiteranlage wurde eine Bushaltestelle im Kreuzungsbereich „Dülmener Weg“ und „Rekener Postweg“ als eine ausreichende Anbindung bezeichnet.

3.4 Bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes wird gemäß BauNVO als Sonderbaufläche „Zweckbestimmung Reit- und Zuchtanlage“ ausgewiesen. Im Bereich der Sonderbauflächen sind nur solche Baukörper zulässig, die unmittelbar für den Betrieb der Anlage notwendig sind. Innerhalb der Reithall an der östlichen Kopfseite des Gebäudes werden die für den Betrieb erforderlichen Büro und Präsentationsräume sowie 2 eigenständige Wohneinheiten im Obergeschoss mit max. 250 qm Wohnfläche entstehen.

Darüber hinaus wird aus betriebstechnischen Gründen ein Einfamilienwohnhaus mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen welches erst später in einem 2. Bauabschnitt entstehen soll.

Genaue Vorgaben hierzu werden in den textlichen Festsetzungen gemacht.

Es ist beabsichtigt, eine möglichst geringe Flächenversiegelung zu erreichen. Aus diesem Grund werden für sämtliche versiegelten Flächen wie Gebäude, Pflasterungen u.ä. Sonderbauflächen gem. BauNVO festgesetzt. Die überwiegenden Flächen werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, die gesamte Anlage so zu gestalten, dass sie sich möglichst unauffällig in die umgebende Landschaft einfügt. Die geplanten

Festsetzungen zur Gestaltung werden hier eindeutige Vorgaben für den Nutzer formulieren.

3.5 Äußere Gestaltung der Baukörper

Zur baulichen Gestaltung der Hallen- und Stallbauwerke und für das geplante Wohnhaus werden Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen werden getroffen, um sicherzustellen, dass sich die neu entstehenden Baukörper in das vorhandene Umfeld einfügen.

Hinsichtlich der zulässigen Materialien und der Farbgebung der Baustoffe werden in Anlehnung an die im Außenbereich üblichen Materialien Verblendmauerwerk und Holz für die Fassaden vorgegeben. Durch die textlichen Festsetzungen werden darüber hinaus weitere Vorgaben bezüglich der möglichen Farb- und Materialwahl getroffen. Diese Vorgaben sind notwendig, um einen optischen Zusammenhalt und ein einheitliches Gesamterscheinungsbild der Anlage zu erreichen. Die Bandbreite der Farbgestaltung leitet sich aus der örtlichen Baugestaltungstradition ab.

Für die geplanten Gebäudehöhen wird eine einheitliche Obergrenze von 9,00 m Firsthöhe über der mittleren Straßenhöhe der Anbindung der Hofzufahrt an den „Emmerickweg“ festgesetzt. Sowohl für das geplante Wohnhaus mit einer zulässigen Dachneigung von 40-45° als auch für die geplanten Hallen- und Stallgebäude mit einer Dachneigung von 10-15° verbleibt genügend Spielraum für die geplanten Nutzungen. Durch die Festsetzung der Dachneigung wird sichergestellt, dass zusammenhängende Baukörper ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild erhalten.

Die Vorgaben hinsichtlich der Einfriedung und die Vorgaben bezüglich der Ausgestaltung der Grünflächen werden zur Wahrung des Landschaftsbildes getroffen. Die einzelnen Vorschriften basieren auf den in der hiesigen Region üblichen Baustil. Ausgeschlossen werden damit regional untypische Gestaltungselemente.

4.0 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Plangebietes werden die vorhandenen Leitungsnetze ergänzt und erweitert. Die Versorgung des Gebietes obliegt der Stadtwerke Coesfeld GmbH.

4.1 Energie und Wasser

Die Versorgung der Anlage mit Elektrizität wird durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Anlegung eines Brunnens. Die Wärmeversorgung wird durch Flüssiggasanlagen oder eine Ölheizung sichergestellt. Als Grundschutz für die Brandbekämpfung kann ein Feuerlöschteich, falls erforderlich, angelegt werden. Die Abstimmung wird mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzbeauftragten des Kreises erfolgen. Erforderliche Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Entwässerung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die versiegelten Flächen auf ein Minimum beschränkt. Soweit möglich, werden offenporige Pflaster- und Bodenbeläge verwendet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt somit größtenteils direkt auf den betroffenen Flächen. Die darüber hinaus anfallenden Wassermengen, hier insbesondere das Dachflächenwasser, werden durch einen geplanten Teich, der auch Versickerungseigenschaften aufweist, in den angrenzenden „Wienhörsterbach“ ortsnah eingeleitet. Erforderliche Genehmigungen zur Einleitung werden mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmt bzw. eingeholt. Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden gem. § 51a Landeswassergesetz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der Entsorgung des Schmutzwassers wird, sowie auch im gesamten Raum Flamschen bereits realisiert, ein Druckrohranschluss erfolgen. Somit ist gewährleistet, dass die anfallenden Abwässer über die Kanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt werden und dort schadlos beseitigt werden können.

4.3 Abfallbeseitigung

Durch Ortssatzung ist der Anschluss an die im Auftrag der Stadt Coesfeld betriebene Müllabfuhr zwingend vorgeschrieben. Die Beseitigung der anfallenden tierischen Abfälle erfolgt durch Fremdunternehmer.

5.0 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Planbereich nicht wissentlich bekannt. Im Bebauungsplan wird daher ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtlich sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) oder der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

Des weiteren darf ihre Lage im Gelände nicht verändert werden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten des Grundstückes zu gestatten und Untersuchungen durchzuführen. Es sind die dafür benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen.

6.0 Grün- und Freiflächen / Eingriff in den Naturhaushalt

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftlich genutzte Bereiche mit einer geringen ökologischen Wertigkeit in Anspruch genommen. Die vorhandenen Baumbestände entlang des „Wienhörsterbach“ bleiben erhalten. Der Uferbereich des Wienhörsterbach wird in einer Breite von 3,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten, um Pflegearbeiten durchführen zu können.

Die Beschreibung des genauen Ausgleichbedarfs wird mittels eines landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan geregelt. Der Eingriff wird vollständig innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen.

7.0 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist eine Zusammenfassung der Vorprüfung im Einzelfall und wird zur Zeit erarbeitet. Aus der geplanten Nutzung werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

8.0 Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 4,6 ha, die sich folgendermaßen in einzelne Nutzungen gliedert.

Sonderbaufläche	1,18 ha	25,5 %
Private Grünfläche	3,41 ha	73,5 %
Private Verkehrsfläche	0,05 ha	1,0%
Gesamtfläche	4,64 ha	100 %

9.0 Altlasten

Altstandorte oder Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Planbereich nicht bekannt und nicht zu erwarten.

10.0 Bodenordnung

Da sich die Planparzelle Flurstück 59, Flur 34 im Eigentum der Eheleute Heek befindet, sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch erforderlich. Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen der Fortführungsvermessung.

11.0 Kosten und Finanzierung

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen Kosten durch eventuell erforderliche bauliche Maßnahmen an den Erschließungsstraßen und durch die Druckrohrentwässerung. Diese Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Bearbeitet im Auftrage der Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld

Coesfeld, 05. Februar 2004

Architekturbüro Thume
Dipl.-Ing. Architekt BDB
Druffels Weg 5, 48653 Coesfeld

Stadt Coesfeld

Der Bürgermeister