

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
09.10.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	18.10.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	09.11.2017	Entscheidung

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Campingplatz Drees" / Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Wochenendhausgebiet Stevede"

- **Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 123 "Wochenendhausgebiet Stevede"**

- **Bericht und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung**

- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB:**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Wochenendhausgebiet Stevede" und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Campingplatz Drees"

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 wie in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt zu erweitern.

Beschlussvorschlag 2:

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen. Das Protokoll ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Stellungnahmen sind wie im Folgenden beschrieben in das Planwerk eingeflossen. Die Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

- 3.1 Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfelds zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.2 Es wird beschlossen, die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.3 Es wird beschlossen, die Hinweise des Fachbereiches 70 der Stadt Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen. Die Anregung, dass die Nord-, West- und Südseite eingegrünt werden soll, wird nicht gefolgt. Der Hinweis, dass Einleitungen des Niederschlagswassers in die Wegeseitengräben nicht zulässig sind, wird zur Kenntnis genommen.

- 3.4 Es wird beschlossen, die Hinweise der REMONDIS Münsterland GmbH & Co.KG zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.5 Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.6 Es wird beschlossen, die Hinweise der PLEdoc GmbH zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.7 Es wird beschlossen, die Hinweise der Handwerkskammer Münster zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.8 Es wird beschlossen, die Hinweise des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.9 Es wird beschlossen, die Hinweise der Unitymedia zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.10 Es wird beschlossen, die Hinweise der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.11 Es wird beschlossen, die Hinweise der IHK Nord Westfalen zur Kenntnis zu nehmen.
- 3.12 Es wird beschlossen, die Hinweise des Landesbetriebes Wald und Holz NRW zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Wochenendhausgebiet Stevede" und der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Campingplatz Drees" zu beteiligen.

Sachverhalt:

Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“ gem. § 2 BauGB aufzuheben. Die Aufhebung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“. Die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Campingplatz Drees“ ist Teil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“.

Das rund 12,7 ha große Plangebiet befindet sich ca. 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Coesfeld unmittelbar westlich der K 54 in der Bauerschaft Stevede (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 57, Flurstück 32/14 und Flurstück 43/0). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ umfasst den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 54 „Campingplatz Drees“ vollständig.

Im Jahr 1973 wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Campingplatz Drees“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Campingplatzes mit ca. 100 Stellplätzen geschaffen. In den letzten Jahrzehnten hat sich ein Wochenendhausgebiet mit insgesamt 316 Parzellen entwickelt, das in seiner Ausdehnung deutlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 hinausgeht. Die Errichtung der Wochenendhäuser erfolgte dabei ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung. Eine Vielzahl der Gebäude dient den Bewohnern als Dauerwohnsitz.

Die Fläche besitzt nicht mehr den Charakter einer Campinganlage. Die Verwirklichung der ursprünglichen Planungskonzeption – Nutzung als Campingplatz – ist aufgrund der existierenden Wochenendhäuser und der Nutzung zum dauerhaften Wohnen auf Dauer auszuschließen. Seit langem und auch zukünftig kann das städtebauliche Geschehen durch den Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“ nicht mehr gesteuert werden. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung in dem betroffenen Gebiet, ist der Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“ funktionslos geworden und aufgrund dessen aufzuheben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ soll die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wochenendhausgebietes geschaffen werden. Um zu verhindern, dass sich das bisher ohne Genehmigung entstandene Wochenendhausgebiet ungesteuert weiter verfestigt, wird durch die Bauleitplanung steuernd eingegriffen.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 1:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird (gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2017) in südliche Richtung ausgedehnt und umfasst nunmehr das gesamte Flurstück 43/0 (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 57). Die Grünfläche, die bisher nicht Teil des Plangebietes war, wird nun mit einbezogen. Sie erhält die Zweckbestimmung „Obstwiese“ und dient dem eingriffsnahen Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. In geringfügigem Ausmaß (rd. 2,5 %) dient die Grünfläche auch der Errichtung von infrastrukturellen Anlagen (Gastank), die für die Versorgung des Wochenendhausgebietes erforderlich werden. Aus Gründen der Sicherheit sollen die Gastanks, die derzeit dezentral im Wochenendhausgebiet untergebracht sind, abgebaut und an einen gemeinsamen, abseits der Gebäude liegenden Standort verlagert werden. Die Ausgleichsfunktion wird durch die im geringen Umfang vorgesehenen baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ geäußert.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3:

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3.1:

Der Hinweis, dass die Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld zum Bebauungsplan keine abschließende Beurteilung aufgrund fehlender Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser und zu den Möglichkeiten der Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr vornehmen kann, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Nach Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld ist die Löschwasserversorgung für den südlichen Teil des Plangebietes demnach durch den Löschwasserteich und die bestehenden Hydranten gewährleistet. Die Löschwasserversorgung für den nördlichen Teil des Plangebietes wird durch die Anlage von zwei weiteren Löschwasserbehältern sichergestellt. Im Bebauungsplan werden zwei entsprechende „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ festgesetzt. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan die notwendigen Feuerwehraufstellflächen planungsrechtlich gesichert.

Die weitergehenden Hinweise zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Wegeflächen im Plangebiet werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen und in den folgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. im noch zu erarbeitenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Coesfeld und dem Betreiber des Platzes berücksichtigt.

Der Hinweis, dass aus Sicht des Immissionsschutzes gegen das Planvorhaben keine Bedenken erhoben werden, da die geruchstechnische Prognose des Büros Richter & Hüls die Einhaltung der Immissionswerte ergibt, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass seitens der Abteilung Niederschlagswasserbeseitigung keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Erlaubnis und Genehmigung für die Kläranlage durch den Fristablauf erloschen sind, jedoch ein neuer Antrag nach 8 WHG und 57 II LWG vorliegt, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass es seitens des Gesundheitsamtes und der Abteilung Straßenbau keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde, dass mit Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplanes der Landschaftsplan „Coesfelder Heide – Flamschen“ gemäß § 20 (4) LNatSchG auf die Außengrenze des Flächennutzungsplanes zurückweicht, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass durch die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der vorgelegten Eingriffs-Ausgleichsbilanz 14.360 Biotopwertpunkten betragen, wird zur Kenntnis genommen. Es ist anzumerken, dass aufgrund der Analyse historischer Luftbilder der Ausgangszustand des Plangebietes als „Ackerfläche“ an Stelle von „Intensivgrünland“ zu bewerten ist. Auf Basis dieses Ausgangszustandes kann unter Berücksichtigung der im Südosten gelegenen Freifläche, die in das Plangebiet einbezogen wurde, durch die Festsetzung einer Obstwiese eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichsbilanz erreicht werden. Der Hinweis, dass zum Satzungsbeschluss entsprechende Ausgleichsmaßnahmen oder der Ankauf von Biotopwertpunkten festzulegen sind und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3.2:

Der Hinweis, dass die Abwasserbeseitigungspflicht für das Schmutzwasser durch die Untere Wasserbehörde auf den Grundstückseigentümer übertragen wurde, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass entgegen der Ausführung in der allgemeinen Vorprüfung des Büros Raum und Form, Coesfeld, aus dem Jahr 2011 die Kläranlage nicht durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld kontrolliert wird, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Coesfeld eine Übernahme des Schmutzwassers nicht geplant ist, jedoch die Beseitigungspflicht des anfallenden Klärschlammes beim Abwasserwerk der Stadt Coesfeld verbleibt, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser durch die Untere Wasserbehörde auf den Grundstückseigentümer übertragen worden ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt auf Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung durch Einleitung des Niederschlagswassers in zwei nördlich des Plangebietes verlaufende namenlose Gewässer. Der Hinweis, dass eine Übernahme des anfallenden Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz gemäß Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Coesfeld nicht beabsichtigt ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser beim Grundstückseigentümer verbleiben kann, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3.3:

Der Hinweis des Fachbereiches 70, dass die Wegeflächen so herzurichten sind, dass sie von Fahrzeugen der Rettungsdienste und der Feuerwehr genutzt werden können, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Umsetzung der Planung sowie durch entsprechende Vereinbarungen in dem mit dem Betreiber des Wochenendhausgebietes abzuschließenden städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Der Hinweis, dass ein ausreichend dimensionierter und geeigneter Sammelplatz für die Aufstellung von Abfallgefäßen auszuweisen und anzulegen ist und dieser eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge haben muss, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Flächen sind im Plangebiet vorhanden. Der exakte Standort und die konkrete Ausgestaltung der Flächen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

Der Hinweis, dass Ein- und Ausfahrten vom Wochenendhausgebiet auf die angrenzenden Wirtschaftswege in Absprache mit dem Fachbereich 70 anzulegen sind, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Der Hinweis, dass die Ein- und Ausfahrten über Wegeseitengräben mit Schwerlastrohren zu verrohren sind und entsprechende Anträge beim Fachbereich 70 zu stellen sind, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Der Hinweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in die Wegeseitengräben unzulässig ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, dass das Gebiet an der Nord-, West und Südseite eingegrünt werden sollte, wird nicht gefolgt, da eine Vielzahl der bestehenden Wochenendhäuser grenzständig zu den Wegeparzellen errichtet worden sind und die Eingrünung zu einem Abriss oder Rückbau einer Vielzahl an Wochenendhäuser führen würde, was einen unverhältnismäßigen Eingriff in die bestehende Struktur darstellt und dem Ziel einer bestandssichernden Planung widerspricht.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3.4:

Der Hinweis der REMONDIS Münsterland GmbH & Co.KG, dass die Verkehrswege im Wochenendhausgebiet Stevede nicht den Vorgaben der DGUV Information 214-033 entsprechen und eine Abfallsammlung aufgrund dessen nur an einem ausreichend dimensionierten und geeigneten Sammelplatz vor dem Wochenendhausgebiet erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Flächen sind im Plangebiet vorhanden **und werden im Bebauungsplan gekennzeichnet**. Die konkrete Ausgestaltung der Flächen ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren **bzw. im städtebaulichen Vertrag** festzulegen.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3.5:

Der Hinweis, dass von Seiten der Stadtwerke Coesfeld GmbH grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass in dem Plangebiet keine öffentliche Versorgung mit Gas und Wasser möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass bei vorhandenen Freileitungen der Zugang zu den Strommasten gewährleistet sein muss, damit Wartungsarbeiten – inklusive der Erneuerungen der Masten – durchgeführt werden können, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3.6:

Der Hinweis, dass im Planungsgebiet keine von der Pledoc GmbH verwalteten Leitungen verlaufen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass um eine weitere Beteiligung an dem Verfahren gebeten wird, sobald planexterne Ausgleichsflächen festgesetzt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3.7:

Der Hinweis, dass von der Handwerkskammer Münster keine Anregungen zum Änderungsentwurfs vorgetragen und dass zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsrad der Umweltprüfung keine weiteren Anforderungen gestellt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3.8:

Der Hinweis, dass das Plangebiet abseits von Bundes- und Landesstraßen liegt und auch von Planungen des Landesbetriebes Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht berührt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3.9:

Die Hinweise, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen und Arbeiten oder Mitverlegungen nicht geplant sind, werden zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3.10:

Der Hinweis, dass die im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebe Bestandsschutz genießen, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3.11:

Der Hinweis, dass aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken gegen die Planung bestehen und keine besonderen Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gestellt werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass auf eine Gefährdung durch und für den unmittelbar angrenzenden Wald vorsorglich hingewiesen wird, wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf Bebauungsplan
3. Aufhebungsplan Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“
4. Entwurf Begründung inkl. Umweltbericht
5. Ermittlung der Grundflächenzahl
6. Tourismus- und Freizeitkonzept für die Stadt Coesfeld, Schwerpunkt Außenbereiche (in Papierform nur Auszug „Relevante Standorte für Freizeit und Tourismus“)
7. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ und zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld. Erläuterungsbericht – 1. Entwurf (in Papierform nur Gesamteinschätzung)
8. Geruchsgutachten (in Papierform nur Zusammenfassung)
9. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
10. Protokoll der Bürgerversammlung