

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

Datum:  
23.02.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.03.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	22.03.2018	Entscheidung

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

- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen
- Aufhebungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

### **Beschlussvorschlag 1:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sind keine Anregungen und Bedenken zur Planung geäußert worden.

Das Protokoll (siehe Anlage 8) zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen sind wie im Folgenden beschrieben in das Planwerk eingeflossen und zudem als Anlage 6 beigefügt.

- 2.1 Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfelds zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.2 Es wird beschlossen, die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.3 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.
- 2.4 Es wird beschlossen, die Hinweise der REMONDIS Münsterland GmbH & Co.KG zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.5 Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld zur Kenntnis zu nehmen und den Hinweis auf die Gewährleistung des Zugangs zu den Strommasten zu berücksichtigen.

- 2.6 Es wird beschlossen, die Hinweise der PLEdoc GmbH zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.7 Es wird beschlossen, die Hinweise der Handwerkskammer Münster zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.8 Es wird beschlossen, die Hinweise des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.9 Es wird beschlossen, die Hinweise der Unitymedia NRW GmbH zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.10 Es wird beschlossen, die Hinweise der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.11 Es wird beschlossen, die Hinweise der IHK Nord Westfalen zur Kenntnis zu nehmen.
- 2.12 Es wird beschlossen, die Hinweise des Landesbetriebes Wald und Holz NRW zur Kenntnis zu nehmen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sind keine Anregungen und Bedenken zur Planung geäußert worden.

Das Ergebnis der Beteiligung der Offenlage wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen sind wie im Folgenden beschrieben in das Planwerk eingeflossen und zudem als Anlage 7 beigefügt.

- 4.1. Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfelds zur Kenntnis zu nehmen.
- 4.2. Es wird beschlossen, die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen.
- 4.3. Es wird beschlossen, die Hinweise der PLEdoc GmbH zur Kenntnis zu nehmen.
- 4.4. Es wird beschlossen, die Hinweise des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Kenntnis zu nehmen.
- 4.5. Es wird beschlossen, die Hinweise der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen zur Kenntnis zu nehmen.
- 4.6. Es wird beschlossen, die Hinweise der Evonik Technology & Infrastructure GmbH zur Kenntnis zu nehmen.

### **Beschlussvorschlag 5:**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Campingplatz Drees“ wird gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ wird unter Berücksichtigung der stattgefundenen Abwägung als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

### **Beschlussvorschlag 7:**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ (Stand: Januar 2018) wird beschlossen.

### **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.

Die erforderliche 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Stadt Coesfeld am 09.11.2017 abschließend festgestellt (Vorlage 182/2017). Die Bezirksregierung Münster hat mit Verfügung vom 13.02.2018 die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mit dem Betreiber des Wochenendhausgebietes wurde in Vorbereitung des mit dieser Vorlage anstehenden Abwägungs- und Satzungsbeschlusses ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, in welchem Regelungen zwischen der Stadt als Träger der Planungshoheit und als Baugenehmigungsbehörde und dem Betreiber des Wochenendhausgebietes verbindlich festgelegt werden. U.a. werden Regelungen zur

Löschwasserversorgung, zum Nachweis zur Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und zu Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Städtebauliche Vertrag wird eigenständige Vorlage (Kenntnisnahme) im nichtöffentlichen Teil des UPB behandelt.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 1:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 07.06.2017 im Pädagogischen Zentrum des Schulzentrums in Coesfeld. Die Veranstaltung wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Coesfeld am 30.05.2017 öffentlich bekannt gemacht. Außerdem wurde mittels Pressemitteilung (am 31.05.2017 in der Allgemeinen Zeitung erschienen) zur Veranstaltung eingeladen.

In der Veranstaltung wurden die rd. 80 anwesenden Bürgerinnen und Bürger über die Erforderlichkeit und den Anlass der eingeleiteten Verfahren sowie über die Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplanes informiert. In der anschließenden Diskussionsrunde konnten Anregungen und Bedenken geäußert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise geäußert. Alle wesentlichen Diskussions- und Fragepunkte bezogen sich auf die Thematik des unzulässigen Dauerwohnens, was seitens der Betroffenen dort weiter möglich sein soll. Daraus abzuleiten, das Dauerwohnen im Wochenendhausgebiet zulässig zu erklären würde der Intention und Zielstellung der Landesplanung und damit auch des Bebauungsplanverfahrens widersprechen, das allgemeine Wohnen im Außenbereich und in Wochenendhausgebieten zu unterbinden. Im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung kann zulässigerweise Dauerwohnen nicht legalisiert werden. Das hat die Regionalplanungsbehörde Bezirksregierung Münster von Anfang an deutlich herausgestellt und das entspricht auch nicht den städtischen Zielsetzungen für eine geordnete Entwicklung des Siedlungsbereiches. Es besteht daher Einvernehmen zwischen Landesplanung (Regionalplanungsbehörde) und Stadt, zwar Rechtssicherheit für das Wochenendhausgebiet und seine Baulichkeiten im Bestand herzustellen, keinesfalls aber eine weitere flächige Entwicklung und das Dauerwohnen rechtlich zu sichern.

Gegen das Dauerwohnen wird die Bauaufsicht nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ordnungsbehördlich einschreiten, soweit nicht aufgrund sozialer Härteregeleungen Duldungen ausgesprochen werden. Das bauordnungsrechtliche Vorgehen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Regelungen zur Duldung des Dauerwohnens sind auch nicht Bestandteil der Abwägung des Bebauungsplanes. Die Ermessensausübung im Rahmen der Duldung obliegt dem Bürgermeister als untere staatliche Verwaltungsbehörde.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2:**

#### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2.1:**

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 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 2.2:**

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 2.3:**

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 abgeschlossenen 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 Betreiber des Wochenendhausgebietes hat die Genehmigung, das Niederschlagswasser in den Straßenseitengraben einzuleiten, mit Schreiben vom 06.12.2017 erhalten.

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 2.4:**

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. In dem Wochenendhausgebiet ist ein zentraler Müllsammelplatz bereits vorhanden, der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird. Seine Erreichbarkeit wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe gesichert. Ausreichende Wendemöglichkeiten für die Müllfahrzeuge stehen zur Verfügung. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Flächen für die entsprechenden Einsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein müssen.

#### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2.5:**

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 berücksichtigt und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Betreiber des Wochenendhausgebietes geregelt.

#### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2.6:**

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 2.7:**

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

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2.8:**

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 2.9:**

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

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2.10:**

Der Hinweis der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, dass die im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebe Bestandsschutz genießen, wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2.11:**

Der Hinweis, dass seitens der Industrie- und Handelskammer keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2.12:**

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.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3:**

Am 09.11.2017 hat der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ sowie die öffentliche Auslegung des Aufhebungsplanes Nr. 54 „Campingplatz Drees“ gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Offenlagebeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 17 am 15.11.2017 bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte vom 23.11.2017 bis einschließlich zum 23.12.2017.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sind keine Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 geäußert worden. Gegen das Dauerwohnen wird seitens der Bauaufsicht ordnungsbehördlich eingeschritten. In diesen parallel durchgeführten Verfahren erfolgten mündlich und schriftlich Anhörungen, in denen der Wunsch des weiteren Dauerwohnens erwartungsgemäß geäußert wurde. Dies ist nicht als Anregung und Bedenken nach § 3 (2) BauGB zu werten und abzuwägen.

## **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 4:**

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 4.1:**

#### Brandschutzdienststelle

Der Hinweis, dass die Stadt Coesfeld aufgrund der auswärtigen Lage des Plangebietes und der damit zu erwartenden Fahrzeiten der Feuerwehr den Brandschutzbedarfsplan risikoorientiert überprüfen und fortschreiben sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die Brandschutzdienststelle der in der Begründung dargestellten geplanten Löschwasserversorgung des Plangebietes zustimmt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise bzgl. der technischen Anforderungen an die Errichtung der geplanten Löschwasserbehälter werden zur Kenntnis genommen.

Die weitergehenden Hinweise zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Wegeflächen, der Kennzeichnung der Feuerwehraufstellflächen im Plangebiet sowie zur Ausstattung der Anlage mit Feuerlöschern werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen und in den folgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Betreiber des Wochenendhausgebietes berücksichtigt.

Der Betreiber des Wochenendhausgebietes wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zudem zur Erstellung eines Feuerwehrplans verpflichtet.

#### Aufgabenbereich Immissionsschutz

Der Hinweis, dass auf Grundlage der vorliegenden geruchstechnischen Berechnung (Richters und Hüls, Bericht G-4270-01/1 vom 30.5.2017) gegen das Vorhaben seitens des Aufgabenbereichs Immissionsschutz keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass in der Begründung des Bebauungsplanes das Quellenverzeichnis auf eine ältere Fassung des Berichts verweist, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

#### Untere Naturschutzbehörde

Der Hinweis, dass das Kompensationskonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes der Landschaftsplan „Coesfelder Heide – Flamschen“, der hier jedoch keine Festsetzungen trifft, zurücktritt, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die sonstigen Fachdienste keine Bedenken erheben, wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 4 Nr. 2:**

Der Hinweis, dass die Abwasserbeseitigungspflicht sowohl für das Schmutzwasser als auch für das Niederschlagswasser durch die Untere Wasserbehörde auf den Grundstückseigentümer übertragen wurde, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass lediglich die Beseitigungspflicht des anfallenden Klärschlammes auf das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld übertragen wurde und eine Übernahme des Schmutzwassers gem. Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Coesfeld nicht geplant ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass entgegen der Ausführung in der Begründung die Kläranlage nicht durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld kontrolliert wird, wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 4 Nr. 3:**

Der Hinweis, dass im Planungsgebiet keine von der Pledoc GmbH verwalteten Leitungen verlaufen und dass eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs immer einer erneuten Abstimmung bedarf wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 4 Nr. 4:**

Der Hinweis, dass das Plangebiet abseits von Bundes- und Landesstraßen liegt, von Planungen des Landesbetriebes Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht berührt wird und keine Anregungen zu der Planung vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 4 Nr. 5:**

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

### **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 4 Nr. 6:**

Der Hinweis, dass im Plangebiet keine von der Evonik Technology und Infrastructure GmbH betreuten Fernleitungen verlaufen, wird zur Kenntnis genommen.

### **Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen**

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 enthalten:

- Stadtwerke Coesfeld
- Handwerkskammer Münster
- Unitymedia GmbH
- IHK Nord Westfalen
- Landesbetriebes Wald und Holz NRW
- Stadt Dülmen
- Fachbereich 50 der Stadt Coesfeld
- Fachbereich 70 der Stadt Coesfeld

Die Stellungnahmen sind der Anlage 7 beigelegt.

### **Erläuterung zur beabsichtigten Duldungsregelung**

Wie bereits oben aufgeführt ist die Frage der Duldung des Dauerwohnens keine Frage, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden ist. Die Entscheidung obliegt dem Bürgermeister.

Folgende Regelung ist derzeit vorgesehen:

- Alle zum Stichtag (15.07.2016) gemeldeten Personen erhalten eine Duldung um weitere 5 Jahre.
- Personen die zum Stichtag das 65. Lebensjahr erreicht haben, erhalten eine Duldung auf Lebenszeit. (45 Bewohner)

- Kinder von o. g. Personengruppen erhalten eine Duldung analog der Duldung der Eltern, max. jedoch bis zum Ende der ersten Berufsausbildung. (3 Bewohner)
- Daneben ist noch über besonders gelagerte Einzelfälle zu entscheiden, in denen persönliche Umstände (z.B. Krankheit o. ä.) geltend gemacht werden

## **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“
3. Aufhebungsplan Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“
4. Begründung inkl. Umweltbericht
5. Ermittlung der Grundflächenzahl
6. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
7. Stellungnahmen aus der Offenlage
8. Protokoll der Bürgerversammlung
9. Teilnehmerliste der Bürgerversammlung (nicht öffentlich)

Folgende Unterlagen können im Ratsinformationssystem bzw. im Internet eingesehen werden. Auf Nachfrage kann ein ausgedrucktes Exemplar zur Verfügung gestellt werden.

10. Tourismus- und Freizeitkonzept für die Stadt Coesfeld, Schwerpunkt Außenbereiche
11. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ und zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld. Erläuterungsbericht – 1. Entwurf
12. Geruchsgutachten