

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123

„Wochenendhausgebiet Stevede“ / Aufhebung des

Bebauungsplanes Nr. 54 „Campingplatz Drees“ der Stadt

Coesfeld

1. Beschreibung der Planung und ihrer Umweltauswirkungen

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Campingplatz Drees“ und den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ gefasst. Ziel ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des bestehenden Wochenendhausgebietes zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 12,7 ha und befindet sich rund 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Coesfeld unmittelbar westlich der K 54 in der Bauernschaft Stevede. In nördlicher Richtung befindet sich ein Waldgebiet. Anderweitig angrenzende Bereiche werden vornehmlich landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ integriert den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 54 „Campingplatz Drees“.

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 entwickelt, welches in seiner räumlichen Ausdehnung deutlich über den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 54 hinausgeht. 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.

Das Plangebiet ist derzeit maßgeblich mit eingeschossigen Wochenendhäusern bestanden. Es besteht ein dichtes Wegenetz zur Erschließung der Gebäude. Im nördlichen, zentral gelegenen Bereich befindet sich eine Freifläche für Veranstaltungen sowie ein sich anschließender Spielplatz. Am östlichen Rand des Plangebietes,

entlang der K 54 verläuft eine straßenbegleitende Baumreihe aus alten Eichen (Wallhecke). Im Südosten des Plangebietes liegen ein Parkplatz, Freiflächen zur sportlichen Nutzung (Fußball-, Basketballplatz) sowie unmittelbar anschließend eine derzeit als Fettwiese / Weide genutzte Fläche. Die Randbereiche werden weitestgehend durch Baumreihen bzw. Gehölzstrukturen eingefasst. Das Umfeld des Plangebietes ist durch die umgebende „Münsterländer Parklandschaft“ mit Feldern, Hecken, Feldgehölzen und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, anknüpfend an die im Plangebiet bestehende Situation. In dieser Hinsicht wird für die Bauflächen insgesamt ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches im Südosten des Plangebietes erfolgt zudem die Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“. Der vorgenannte kleinere Teilbereich wird hingegen mit der Zweckbestimmung „Camping“ festgesetzt.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan - ebenfalls anknüpfend an den derzeitigen Bestand - differenzierte Festsetzungen zu den maximalen Baukörperhöhen sowie der einzuhaltenden Anzahl zulässiger Geschosse. Aufgrund der Entstehung der vorhandenen Bebauung besteht darüber hinaus keine geordnete städtebauliche Struktur, was sich primär in den Grenzabständen zu benachbarten Gebäuden und den Wegeflächen zeigt. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wird eine grenzständige Bebauung planungsrechtlich zugelassen.

Entsprechend dem baulichen Bestand und der gem. § 17 BauNVO maximal zulässigen Obergrenze für Wochenendhausgebiete wird das Maß der Baulichen Nutzung im Plangebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO kann diese Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.

Die motorisierte, verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die K 54. Innerhalb des Plangebietes werden die für die interne Erschließung des Gebietes notwendigen Flächen durch die Festsetzung eines Geh-/ Fahr und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der dichten Bebauung werden im Plangebiet besondere Brandschutzmaßnahmen getroffen. Um eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen, werden weitere Löschwassertanks errichtet und Feuerwehraufstellflächen festgesetzt.

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser ist durch vorhandene private Netze sichergestellt. Die Gasversorgung wird zukünftig über im Südwesten sowie im Osten zu errichtende Gastanks sichergestellt.

Immissionsschutzrechtliche Belange aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung wurden gutachterlich geprüft. Im Ergebnis werden die Werte für Dorfgebiete gem. Geruchsimmisionsrichtlinie in den faktisch bewohnten Bereichen eingehalten.

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die mit der Änderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der **Umweltbericht** fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Das Plangebiet ist maßgeblich mit Wochenend- und Wohnhäusern bzw. im östlichen Bereich auch mit (ehemaligen) Hofgebäuden bestanden. Es besteht ein dichtes Wegenetz zur Erschließung der Gebäude. Im zentralen Bereich des Campingplatzes ist eine teilversiegelte Fläche, die u.a. für Veranstaltungen genutzt wird, in nördlicher Richtung schließt sich eine Grünfläche / ein Spielplatz an. Im südöstlichen Bereich liegt ein teilversiegelter Parkplatz sowie Freiflächen zur sportlichen Nutzung (Fußball-, Basketballplatz). Die Gartenbereiche der Wochenend- und Wohnhäuser werden intensiv genutzt und sind durch einen hohen Anteil standortfremder Gehölze geprägt. Im Südosten des Plangebietes besteht eine Fettwiese. Diese ist vollständig eingezäunt und wird daher u.U. auch sporadisch beweidet. Entlang der K54 verlaufen eine Baumreihe aus alten Eichen sowie ein westlich anschließender, schmaler Grünstreifen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden - unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und dem Nachweis immissionsschutzrechtlicher Anforderungen - keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltschutzgüter festgestellt.

Die **Artenschutzfachliche Vorprüfung** (Stufe I) hat unter Berücksichtigung bereits vorliegender Informationen ergeben, dass mit der Durchführung der Planung, d.h. der planungsrechtlichen Sicherung des derzeitigen Bestandes und unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, die den etwaigen Schnitt von Gehölzen betreffen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG verbunden sind.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes** „Coesfelder Heide – Flamschen“, der hier jedoch keine Schutzfest-

setzungen trifft. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen entsprechend zurück.

2. Ablauf des Beteiligungsverfahrens

Verfahrensablauf	Termine
Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Coesfeld am	18.05.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	30.05.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom	01.06.2017 bis 03.07.2017
Bürgerversammlung	07.06.2017
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch den Rat der Stadt Coesfeld am	09.11.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am	15.11.2017
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB vom	23.11.2017 bis 23.12.2017
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 (1) BauGB am	22.03.2018
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB am	23.04.2018

3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Anregungen insbesondere zu den folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Brandschutz (Löschwasserversorgung, Feuerwehraufstellflächen)
- Eingriffsregelung
- Abwasserbeseitigung, Entwässerung
- Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Anregungen, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, im Planwerk berücksichtigt, ohne, dass deshalb eine erneute Auslegung der Planung erforderlich wurde.

Nicht abschließend berücksichtigt werden konnte die Anregung zur Eingrünung des Gebietes an der Nord-, West- und Südseite, da eine Vielzahl der bestehenden Gebäude grenzständig zu den Wegeparzellen errichtet worden sind und eine Eingrünung zu einem Abriss oder

Rückbau einer Vielzahl der Wochenendhäuser geführt hätte.

In Abwägung der verschiedenen Belange hat der Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung am 22.03.2018 den Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Campingplatz Drees“ als Satzung beschlossen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld
Coesfeld, im April 2018

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld