

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 02.12.2008

für den **Rat der Stadt**

Datum: 11.12.2008

TOP: 3 öffentlich

---

**Betr.:** Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Wochenendplatz Gut Holtmann"  
hier: Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

---

**Bezug:** Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.06.2008,  
TOP 2 ö.S., sowie des Rates vom 24.06.2008, TOP 5 ö.S.

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** --,-- €

---

**Finanzierung** durch Mittel bei der HHSt.:  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:  
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

---

Beschlussvorschlag:  Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Den baurechtlichen Anregungen des Kreises Coesfeld wird wie unten beschrieben teilweise gefolgt.
  2. Die Forderungen der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld zur Löschwasserversorgung können erfüllt werden. Der Anregung zur Erschließung wird nur bei neuen Bauungen gefolgt.
  3. Die Anregung des Landesbetriebes Wald und Forst wird wie unten beschrieben als Hinweis aufgenommen.
  4. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Wochenendplatz Gut Holtmann“ und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden für die Offenlegung gebilligt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.
  6. Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.
-

**Sachverhalt:**

Entsprechend der Beschlüsse in o. g. Sitzungen wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Kreis Coesfeld hat aus **baurechtlicher** Sicht angeregt,

1. Bei der Art der Nutzung sollte überlegt werden, ob die Anlagen unter Punkt 3 und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitwecke und Anlagen der Platzverwaltung) nur auf bestimmte Bereiche beschränkt werden.
2. Bei den bedingt überstellbaren Flächen sollte im Hinweis 4 klar dargestellt werden, dass diese nur dann nicht überbaut werden dürfen, wenn die Brandgassen die erforderlichen 5 m nicht aufweisen.
3. Die geplante Feuerwehrezufahrt im Bereich des Rondells sollte dargestellt werden.

Zur 1. Anregung ist **verwaltungsseitig** auszuführen, dass der Planentwurf nur die heute vorhandene Parzellenaufteilung wiedergibt. Aufgrund der angelegten Erschließung ist es jedoch unwahrscheinlich, dass sich wesentliche Änderungen ergeben werden. Hierzu müsste dann auch eine Baugenehmigung eingeholt werden. Wahrscheinlicher ist, dass sich im Laufe der Zeit kleine Änderungen ergeben, z. B. ein Nebengebäude für die Platzverwaltung gebraucht wird, das auf einer heute noch nicht bekannten Fläche errichtet werden soll. Bei einer genauen Festsetzung dieser Flächen, wäre es dann erforderlich, auch für städtebaulich unbedeutende Einrichtungen den Bebauungsplan zu ändern. Die Nutzungsart Wochenendplatz schränkt dabei die möglichen Einrichtungen bereits ein.

Den Anregungen zwei und drei soll gefolgt werden. Der zweite Rettungsweg soll zeitnah erstellt werden.

Der Fachdienst **Wasserschutzgebiete** erklärt, dass für den im Wasserschutzgebiet Nottuln befindlichen Teil des Plangebietes die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Nottuln der Gemeindewerke Nottuln vom 26.11.1986 zu beachten sei.

Dieser Hinweis ist bereits auf der Planzeichnung enthalten.

Die **Brandschutzdienststelle** stellt folgende Anforderungen an die Ausführungen zum Wochenendplatz:

Die Löschwasserversorgung müsse aus einer Druckleitung mit einer Durchflussleistung von 400 l/min mit entsprechenden Löschwasserentnahmeeinrichtungen gesichert sein. Von jedem Stellplatz müsse eine Löschwasserentnahmestelle in höchstens 200 m erreichbar sein.

Würden Stichstraßen geplant, die länger als 50 m sind, so ist am jeweiligen Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr herzustellen (Wendemöglichkeiten zwischen den Objekten Nr. 263 + 264 und Nr. 343 + 344).

Vom **Brandschutztechniker** der Stadt Billerbeck wurde dazu ausgeführt, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist. Nachträglich können keine Wendemöglichkeiten mehr geschaffen werden. Dies sei für die Feuerwehr jedoch auch nicht maßgeb-

lich von Bedeutung, da in der Praxis die Feuerwehr aus Sicherheitsgründen nicht bis vor die Brandstelle fährt, sondern den Schlauch verlegt.

Zudem würden in zeitlichen Abständen Anfahrbungen im gesamten Ferienpark durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Zufahrten zu den Gebäuden gewährleistet sind.

**Verwaltungsseitig** ist zusammenzufassen, dass die Anforderungen an die Löschwasserversorgung erfüllt werden, die zu den Wendemöglichkeiten können nachträglich nicht erfüllt werden. Nur bei neuen Bebauungen wird der Anregung gefolgt. Aufgrund der Ausführungen der Feuerwehr ist der Brandschutz jedoch als sichergestellt zu betrachten.

Der **Landesbetrieb Wald und Holz NRW** äußert, dass er keine Bedenken vorträgt. Er regt jedoch an, dass zwischen Wald und Bebauung ein Abstand von 35 Metern einzuhalten sei. Dieser diene zum Schutz der Bebauung und andererseits zum Schutz des Waldes vor gegenseitiger negativer Beeinträchtigung. Außerdem diene er der Sicherheit von Menschen und Sachwerten.

**Verwaltungsseitig** wird dazu ausgeführt, dass der gesamte Wochenendplatz bereits heute in einem Waldgebiet liegt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird keine wesentliche Änderung der bisherigen Ausweisungen vorgenommen. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung dieses Abstandes besteht nicht. Der Bebauungsplan gibt keine genaue Platzaufteilung vor, insofern wird als Hinweis die Empfehlung für die Einhaltung des Sicherheitsabstandes aufgenommen, die (Verkehrs-) sicherungspflicht ist jedoch privatrechtlich zu regeln.

Außerdem wurde die Festsetzung bezüglich der Verwendung luftverunreinigender Stoffe für Mobilheime etc. auf dem Wochenendplatz geprüft. Nach Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers sind keine Brennstätten in diesem Bereich bekannt (Kehrliste). Die Beheizung erfolgt über zentrale Flüssiggasanlagen. Aufgrund der Nähe des Waldes, der kleinen Parzellengröße und der Bauausführung wäre es neben der zu erwartenden Luftverunreinigung auch aus Brandschutzgründen unvernünftig, jetzt die Verwendung solcher Brennstoffe zuzulassen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese soll über die Weihnachtsferien durchgeführt werden, damit für Auswärtige eine Einsichtnahme leichter möglich ist.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

Planausschnitt  
Begründung

Alle Anlagen sind im Internet unter Ratsinfosystem hinterlegt.  
Jede Fraktion erhält einen großen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht.