

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 02.12.2008

für den **Rat der Stadt**

Datum: 11.12.2008

TOP: 4 öffentlich

---

**Betr.:** Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Ferienpark 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 3 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. Die Anregung des Landesbetriebes Wald und Forst wird wie unten beschrieben als Hinweis aufgenommen.
  2. Die Forderung der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld zur Löschwasserversorgung wird erfüllt. Der Anregung zur Erschließung wird nur bei neuen Bebauungen gefolgt.
  3. Den baurechtlichen Anregungen des Kreises Coesfeld wird gefolgt.
  4. Die Anregung der Bürger und Herrn Holtmanns weiterhin die Verwendung besonders luftverunreinigender Stoffe (Holz und Kohle) zu untersagen, wird als Festsetzung aufgenommen.
  5. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“ und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden für die Offenlegung gebilligt.
  6. 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.
  7. Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.
-

---

**Sachverhalt:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist von Seiten des **Kreises Coesfeld** aus **bauordnungs- und baurechtlicher Sicht** folgende Anregung vorgebracht worden:

1. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 5 – Maß der baulichen Nutzung) angeführt, sind in einigen Bereichen (Hausnummer 529, 532-545, 777-790 und 662-668) des Bebauungsplanes grenzständige Wochenendhäuser vorhanden. Sofern diese Bereiche als „Zukunftsplanung“ mit der offenen Bauweise überplant werden sollen, wäre im Falle eines Verlustes des Bestandschutzes eines Gebäudes (z. B. bei einer Erneuerung des Dachstuhls) eine Genehmigungsfähigkeit am bisherigen Standort nicht gegeben. Die Vorschriften des § 6 BauO NRW wären in diesem Fall einzuhalten. Zudem wäre bei der Festsetzung einer offenen Bauweise mit Problemen bei vorgesehenen Erweiterungen wie z. B. durch einen Wintergarten zu rechnen. Eine Erweiterung in der Flucht des vorhandenen Gebäudes müsste ebenfalls die Abstandflächenvorschriften des § 6 BauO NRW einhalten.  
Es wird daher vorgeschlagen, eine abweichende Bauweise in den betroffenen Bereichen festzusetzen.
2. Bei der Definition der Hausgrundfläche (Maß der baulichen Nutzung, Nr. 2.2.) wird geregelt, dass überdachte Terrassen außerhalb der Hausgrundfläche nicht mit geschlossenen Wänden versehen werden dürfen. Da häufig zumindest eine Seite als Wetterschutz geschlossen ist, wird vorgeschlagen den Text wie folgt zu ändern:  
  
Überdachte Terrassen außerhalb der Hausgrundflächen müssen überwiegend (> 50 %) offen sein.  
  
Es wird gebeten, die weitere Festsetzung zur Hausgrundfläche hinsichtlich Materialien und der Abgrenzung von Wintergärten ersatzlos zu streichen, da diese den vorherigen Ausführungen widerspricht.
3. Bei den gestalterischen Festsetzungen unter Punkt 1 – Dachflächen sollten im 2. Satz die Gründächer ergänzt werden.

**Verwaltungsseitig** wird vorgeschlagen diesen Anregungen zu folgen.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt folgenden Hinweis:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. dem „Regelwerk-Arbeitsblatt“ W 405 Abschnitt 5 des DVGW für Wochenendhausgebiete mit  $\leq 2$  Vollgeschosse eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) für eine Löszeit von 2 Stunden sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß „Regelwerk-Arbeitsblatt“ W 331 anzuordnen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen nach § 5 (4) BauO NRW Zufahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen eingeplant werden. Diese müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein (für eine Achslast von 10 t) und eine Mindestbreite von 3 m aufweisen.

Werden Stichstraßen geplant, die länger als 50,00 m sind, so ist am jeweiligen Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr herzustellen.

Der **Brandschutztechniker** der Stadt nimmt dazu wie folgt Stellung.

Die Löschwasserversorgung sei gesichert. Von jedem Stellplatz sei eine Löschwasserentnahmestelle in höchstens 200 m Entfernung erreichbar.

Dass einige Gebäude im Ganzen oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sei für die Feuerwehr nicht von Bedeutung, da in der Praxis die Feuerwehrfahrzeuge im Ferienpark aus Sicherheits- und einsatztaktischen Gründen nicht bis vor dem jeweiligen Objekt aufgestellt werden. Diese Praxis habe sich in den letzten Jahren bei Einsätzen sehr bewährt.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass in zeitlichen Abständen Anfahrübungen im gesamten Ferienpark vorgenommen werden, um die Sicherstellung der Zufahrten zu den Gebäuden zu gewährleisten.

**Verwaltungsseitig** wird vorgeschlagen, der Anregung zur Löschwasserversorgung zu folgen. Der Anregung zur Änderung der Zufahrten soll nur bei neuen Bebauungen gefolgt werden.

Der **Landesbetrieb Wald und Forst NRW** hat keine Bedenken, sofern die in das Plangebiet einbezogenen Waldflächen nördlich und südlich der „Holtmanns Stiege“, nahe der Einmündung in die Kreisstraße, die hier nicht mehr als Wald dargestellt werden, außerhalb des Plangebietes ersatzaufgeforstet wurden.

Zudem wird angeregt, einen Abstand von 35 Metern zwischen Wald und Bebauung einzuhalten. Er diene dem Schutz der Bebauung und andererseits dem Schutz des Waldes vor gegenseitiger negativer Beeinträchtigung. Außerdem diene er der Sicherheit von Menschen und Sachwerten.

Zur ersten Anregungen ist **verwaltungsseitig** auszuführen, dass bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplanes dieser Bereich nicht mehr als Wald ausgewiesen war. Ob hierfür ein Waldausgleich stattgefunden hat, lässt sich der Aktenlage nicht entnehmen. Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb liegen dort ebenfalls keine diesbezüglichen Informationen vor. Allerdings handelt es sich bei der Fläche um eine heute noch mit Bäumen bestandene Fläche. Diese sollten nach Ansicht der Verwaltung auch erhalten bleiben. Insofern wird die Anregung dahingehend umgesetzt, dass die Fläche mit einem Erhaltungsgebot für die bestehenden Bäume belegt wird (südlich bestand diese Festsetzung bereits). Der Landesbetrieb ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

Der angeregte Sicherheitsabstand zum Wald lässt sich nachträglich nicht mehr herstellen. Da er auch nicht rechtlich bindend ist, werden für eine nachträgliche Umsetzung keine Möglichkeiten zu Zwangsmaßnahmen gesehen. Durch die Überplanung des Flurstückes 364 wird hier durch Beseitigung der Bäume die Gefährdung für die dortigen Grundstücke behoben. Zu bedenken ist auch, dass der Reiz des Ferienparks darin besteht, dass er zu maßgeblichen Teilen von Wald eingerahmt wird. Diesen zu beseitigen, kann auch nicht die Lösung sein. Insofern wird vorgeschlagen, einen entsprechenden Hinweis zu möglichen Gefährdungen aufzunehmen.

In der letzten Sitzung wurde beschlossen, entgegen der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan die Verwendung luftverunreinigender Stoffe zuzulassen (früher: Verbot von Kaminen). Zwischenzeitlich haben sich zu diesem Thema auch andere zu Wort gemeldet. Der Verwaltung wurde eine Liste mit 107 Unterschriften von Eigentümern/Nutzern von 65 Wochenendhäusern überreicht. In ihrer Stellungnahme führen sie aus, dass sie gegen die Verwendung von Holz und Kohle zur Beheizung der Häuser seien. Sie wenden sich gegen das Streichen des Verbotes im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und geben zu bedenken, dass sie auch weiterhin die saubere und emissionsfreie Luft der Baumberge genießen wollen. Sie regen an, die Untersagung weiterhin festzusetzen. Die Unterschriftenliste ist für die Ratsmitglieder und sachkundigen Bürger der Einladung beigelegt.

Außerdem hat der Betreiber des Ferienparks ebenfalls zu diesem Thema Stellung genommen. Die Stellungnahme ist als Anlage 1 beigelegt.

Verwaltungsseitig wird ausgeführt, dass sich offensichtlich jetzt die bisher schweigende Mehrheit zu Wort gemeldet hat. In der Kehrliste des Bezirksschornsteinfegers sind 22 Brennstätten aus dem Plangebiet enthalten. Hier müsste nach Rechtskraft eine entsprechende Untersagung ausgesprochen werden.

Aufgrund der Menge der Einwender kann davon ausgegangen werden, dass die Kaminnutzung offensichtlich doch zu Problemen im Ferienpark führt. Da es sich um ein Erholungsgebiet handelt und hier ausdrücklich eine Freizeitnutzung im Vordergrund steht, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, dem Schutz der Allgemeinheit vor Luftverunreinigung der Handlungsfreiheit des einzelnen Grundstückseigentümers bzw. Pächters Vorrang einzuräumen. Daher wird vorgeschlagen, auch im Ferienpark die Festsetzung zum Ausschluss aufzunehmen (s. Begründung und Bebauungsplanentwurf). Diese Festsetzung entspricht und unterstützt die ohnehin bestehenden privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Betreiber und Nutzern.

Außerdem hatte die Verwaltung den Auftrag, im Ferienpark zu überprüfen inwieweit die Wochenendhäuser heute schon verblendet sind, um abzuwägen, ob eine Regelung hierzu überhaupt noch sinnvoll ist. Die Festsetzung ist so vorgesehen, dass im Ergebnis 50 % der Umfanglänge mit Verblendsteinen oder Putz versehen werden dürfen.

Die Ergebnisse der Ortsbesichtigung unterscheiden sich, je nach Haustyp, erheblich. Die meisten Verblendungen liegen beim Haustyp „Billerbeck“ und „FDA“ vor (SO 1). Hier weichen ca. ein Drittel der Gebäude von den geplanten Festsetzungen ab. Der größte Teil jedoch nur im Bereich einer Fassade. Beim Haustyp Robinson (SO 2) weichen nur 10 %, beim Haustyp SD 74 keines und bei den Nurdachhäusern nur einzelne Gebäude (z.B. Verkleidung mit Schiefer) von den geplanten Festsetzungen ab.

Einige der Gebäude sind schon vor in Kraft treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes an mehr als zwei Seiten verblendet gewesen. Bei den Übrigen (ungefähr 10) wäre individuell zu prüfen, ob noch Bestandsschutz angenommen werden kann oder nicht.

Auch nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde wird es als problematisch angesehen, eine Festsetzung zu treffen die Schwarzbauten nachträglich legalisiert, zumal es auch etliche Hausbesitzer gibt, die vor Baumaßnahmen ordnungsgemäß gefragt und entsprechend der Festsetzungen die Fassaden mit Holz verkleidet haben. Vorrangig ist es jedoch aus städtebaulicher Sicht wichtig, eine entsprechende Regelung zu treffen.

Zu bedenken ist, was eigentlich mit der Festlegung der Fassadenmaterialien bewirkt werden soll. Dies sind im Wesentlichen zwei Punkte. Zum einen soll durch holztonartige Materialien eine Einbindung in die Landschaft erfolgen. Durch dunkle Dacheindeckungen und die Verwendung von Holz und rotbraunen Verblendmauersteinen sollen die Gebäude innerhalb des Baumbestandes möglichst wenig gesehen werden. Im Widerspruch hierzu steht die Möglichkeit, statt mit Verblendmauerstein auch mit hellen, verputzten Flächen zu arbeiten. Letztere kommen jedoch kaum vor und wirken auch nicht so massiv.

Zum anderen soll durch die Einschränkung massiver Bauteile der Charakter der Gebäude als Wochenendhaus unterstützt werden. Diese Zielsetzung wurde vom Oberverwaltungsgericht ausdrücklich anerkannt. Bei den Nurdachhäusern wird dies bereits durch ihrer Kubatur deutlich. Erheblich wird die Festsetzung insbesondere bei den Gebäuden im Bereich SO 1. Diese haben bereits wegen ihrer großen Grundfläche einen wohnhausähnlichen Charakter. Sofern sie noch komplett oder zu großen Teilen verblendet sind, sehen sie aus wie ein massives Wohnhaus.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die gestalterischen Festsetzungen wie bereits im Entwurf zur letzten Sitzung zu formulieren. Also 50 % der Fassadenumfanglänge darf mit rotbraunem Ziegelmauerwerk oder Putz gestaltet sein. Dies ist schon eine Erhöhung gegenüber dem früheren Plan, stellt jedoch noch sicher, dass die Gebäude sichtbar mit Holzanteilen verkleidet sind. Die Bauaufsichtsbehörde hat nach Rücksprache mitgeteilt, dass entsprechend des heutigen Kenntnisstandes bei den betroffenen Eigentümern die für die Außenverkleidung geltende Rechtsgrundlage zum Zeitpunkt der Errichtung individuell zu prüfen ist.

Bei den Nurdachhäusern ist am Wesentlichsten, dass sie eine dunkle Dacheindeckung haben und die Fassaden dunkel sind. Aufgrund der großen Dachfläche erscheint es städtebaulich nicht wesentlich, ob die übrigen Fassadenflächen in Holz oder Schiefer verkleidet sind. Hier sollte die Festsetzung etwas gelockert werden, da die Zielsetzung des Gesamtkonzeptes entscheidend ist. Die Festsetzung soll für Giebelflächen und Dachuntersichten Holz und Schiefer zulassen. Weiterhin sollen 20 % der Wandflächen abweichen dürfen. Jedoch sind nur schwarze, braune oder dunkelrote Farbgebungen zulässig.

Im Rahmen der Überplanung einiger Grundstücke sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden nördlich vom Plangebiet durchgeführt. Bis zur Ratssitzung wird mit dem Betreiber ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherstellung dieser Maßnahmen geschlossen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, mit dem Entwurf der Planung die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hier haben alle noch einmal die Möglichkeit, sich zu den geplanten Festsetzungen zu äußern. Parallel würde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

Planausschnitt

Begründung

Schreiben von Herrn Holtmann

Unterschriftenliste unter Ratsinfosystem nur für Ratsmitglieder einsehbar

Alle anderen Anlagen sind im Internet unter Ratsinfosystem hinterlegt

Jede Fraktion erhält einen großen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht