

Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Infrastrukturausschuss	18.09.2018	öffentlich

Bebauungsplan "Erholungsgebiet Feldmark" - Detailplan 1 - Campingplatz Schulze Westhoff - 2. Erweiterung - 3. Änderung -Änderungsbeschluss und Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung-

Im Rahmen von verschiedenen Planungsgesprächen zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum 2. Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Feldmark“ –Detailplan 1 –Campingplatz Schulze Westhoff – sind hinsichtlich der zukünftigen Ausgestaltung der Flächen die nachfolgenden Planüberlegungen an die Stadt Sassenberg herangetragen worden:

- Sondergebiet 1

Es wird ausgeführt, dass als Planalternative innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ zusätzlich zu den einzeln stehenden Ferienhäusern auch Wohnwagen zugelassen werden können als sogenanntes „Ferienhaus- und Wohnwagengebiet“.

Darüber hinaus wird um Herausnahme der Dachform, Dachneigung sowie der Traufen- und der Firsthöhe in den Sondergebieten 1 bis 4 gebeten, da hier bereits die Eingeschossigkeit den Planungscharakter regelt. Ergänzend ist auf die Vorlage des bereits im Bau befindlichen Ferienhauses Nr. 15 hingewiesen worden, welches als Außenwandmaterial „Resopal“ aufweist. Dieses ist über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes jedoch nicht abgedeckt, wonach unter D. (die äußere Gestaltung baulicher Anlagen) lediglich Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton für untergeordnete Bauteile sowie Holzschalungen zugelassen werden.

- Sondergebiet 2

Im Sondergebiet 2 sollten sonstige Dienstleistungen wie Friseur- bzw. Hundesitter etc. zugelassen werden.

- Sondergebiet 3

Für die drei durch Baugrenzen festgelegten Nebengebäude am vorhandenen See sollten die genauen Standorte aufgegeben werden mit der Maßgabe der freien Wahl unter Einhaltung der Zweckbestimmung und der Größen im Sport-Spiel-Zelt und Badebereich. Gleichzeitig sollte die Höhenbegrenzung des Tierstalls gestrichen werden, da ein sogenannter „Westfälischer Speicher“ aus Fachwerk vorgesehen ist für die Unterbringung von Tieren in der untersten Ebene und Lagerung von Heu und Stroh in der 1. Etage. In diesem Zusammenhang sollte die Grundfläche dieser Anlage auf 50 m² erhöht werden.

- Sondergebiet 4

Hier sollte die Grundfläche entfallen. Das Gleiche gelte für die Festsetzungen unter D) für das Entfallen der Dachform, der Dacheindeckung und die äußere Gestaltung um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu erhalten. Bei den Einfriedigungen sollte der Begriff „heimisch“ gestrichen werden.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass für die bereits vorhandene Stellplatzanlage für drei Wohnmobile diese in Absprache mit dem Kreisbauamt Warendorf im Rahmen einer zukünftigen Änderung des Bebauungsplanes mit in die Planfestsetzungen übernommen werden sollte.

Zu den Änderungswünschen des Betreibers und Grundstückseigentümers des Campingplatzes Eichenhofe bleibt festzuhalten, dass aus städtebaulicher Sicht die Regelungsdichte für den 2. Erweiterungsbereich getroffen worden ist in Anlehnung an die angrenzenden bzw. benachbarten Wochenendhausgebiete bzw. den Camping- und Mobilheimplatz. Diesbezüglich ist die ursprüngliche Aufstellung des 2. Erweiterungsbereiches durch das seitens des Campingplatzes Eichenhof beauftragte Planungsbüro Drees + Huesmann, Bielefeld, entwickelte städtebauliche Konzept diesen Regelungsvorstellungen gerecht geworden. Um nunmehr einer städtebaulichen Fehlentwicklung durch ein größtmögliches Öffnen bzw. Streichen von Festsetzungen entgegenzuwirken sollte jedoch auf der Grundlage der gesamten städtebaulichen Entwicklung im Erholungsgebiet Feldmark auch weiterhin der Grundsatz von Planfestsetzungen und textlichen Ausgestaltungen entgegen den Investorvorstellungen beibehalten werden. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzung von Dachformen, Dachneigungen sowie Traufen- und Firsthöhen in den einzelnen Sondergebieten 1 – 4 sowie der Ausgestaltung der Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Einfriedigungen mit sogenannten heimischen Gehölzen. Einer größtmöglichen Ausgestaltung des „Ferienhaus- und Wohnwagengebietes“ sowie der Zulässigkeit von sonstigen Dienstleistungen (Friseur bzw. Hundesitter etc.) stehen diese städtebaulichen Ausgestaltungen im Rahmen des Planungsrechtes nicht entgegen.

Die Einzelaspekte in den Sondergebieten sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Zuständig für die Beschlussfassung ist der Infrastrukturausschuss.

Vorschlag der Verwaltung:

„Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ‚Erholungsgebiet Feldmark‘ – Detailplan 1 – Campingplatz Schulze Westhoff – 2. Erweiterung wird im Rahmen einer 3. Änderung für die nachfolgend aufgeführten Punkte geändert:

- **Sondergebiet 1**

Als Planalternative innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung ‚Ferienhausgebiet‘ wird zusätzlich zu den einzeln stehenden Häusern auch Wohnwagen zugelassen als ‚Ferienhaus- und Wohnwagengebiet‘.

Auf die Herausnahme der Dachform, der Dachneigung sowie der Traufen- und Firsthöhen und die Eingeschossigkeit und äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Sondergebieten 1 bis 4 wird aus städtebaulichen Gründen nicht verzichtet um den einheitlichen Gestaltungscharakter von Bebauungsplanfestsetzungen im Erholungsgebiet Feldmark nicht zu widersprechen. Die Dachneigungen werden auf 25°- 65° festgesetzt.

Zu D. wird der Zulässigkeit von ‚Resopalaußenwandmaterialien‘ bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zugestimmt / nicht zugestimmt.

- **Sondergebiet 2**

Im Sondergebiet 2 werden sonstige Dienstleistungen wie z. B. Friseure bzw. Hundesitter zugelassen.

- Sondergebiet 3

Für die drei durch Baugrenzen festgelegten Nebengebäude am vorhandenen See sind die genauen Standorte aufzugeben mit der Maßgabe der freien Wahl unter Einhaltung der Zweckbestimmung und der Größen im Sport-Spiel-Zelt und Badebereich. Gleichzeitig wird die Höhenbegrenzung des Tierstalls gestrichen zur Errichtung eines ‚Westfälischen Speichers‘ aus Fachwerk für die Unterbringung von Tieren in der untersten Ebene und der Lagerung von Heu und Stroh in der 1. Etage. Die Höhe der baulichen Anlage wird mit Firsthöhe (FH) = 7,00 m festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird die Grundfläche dieser Anlage auf 50 m² (bislang: 30 m²) erhöht.

- Sondergebiet 4

Aus städtebaulicher Sicht erfolgt keine Änderung der Festsetzungen um den Charakter mit der Zweckbestimmung ‚Campingplatz/Stellplätze für Wohnmobile‘ nicht zu konterkarieren.

Zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleibt festzuhalten, dass hier auch weiterhin Bepflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen durchzuführen ist.

Die Stellplatzanlage für drei Wohnmobile (3 Stellplätze) ist im Bebauungsplan in Höhe der Parkplatzanlage darzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf zu fertigen. Auf die frühzeitigen Beteiligungen der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

DBgm.

Mi.