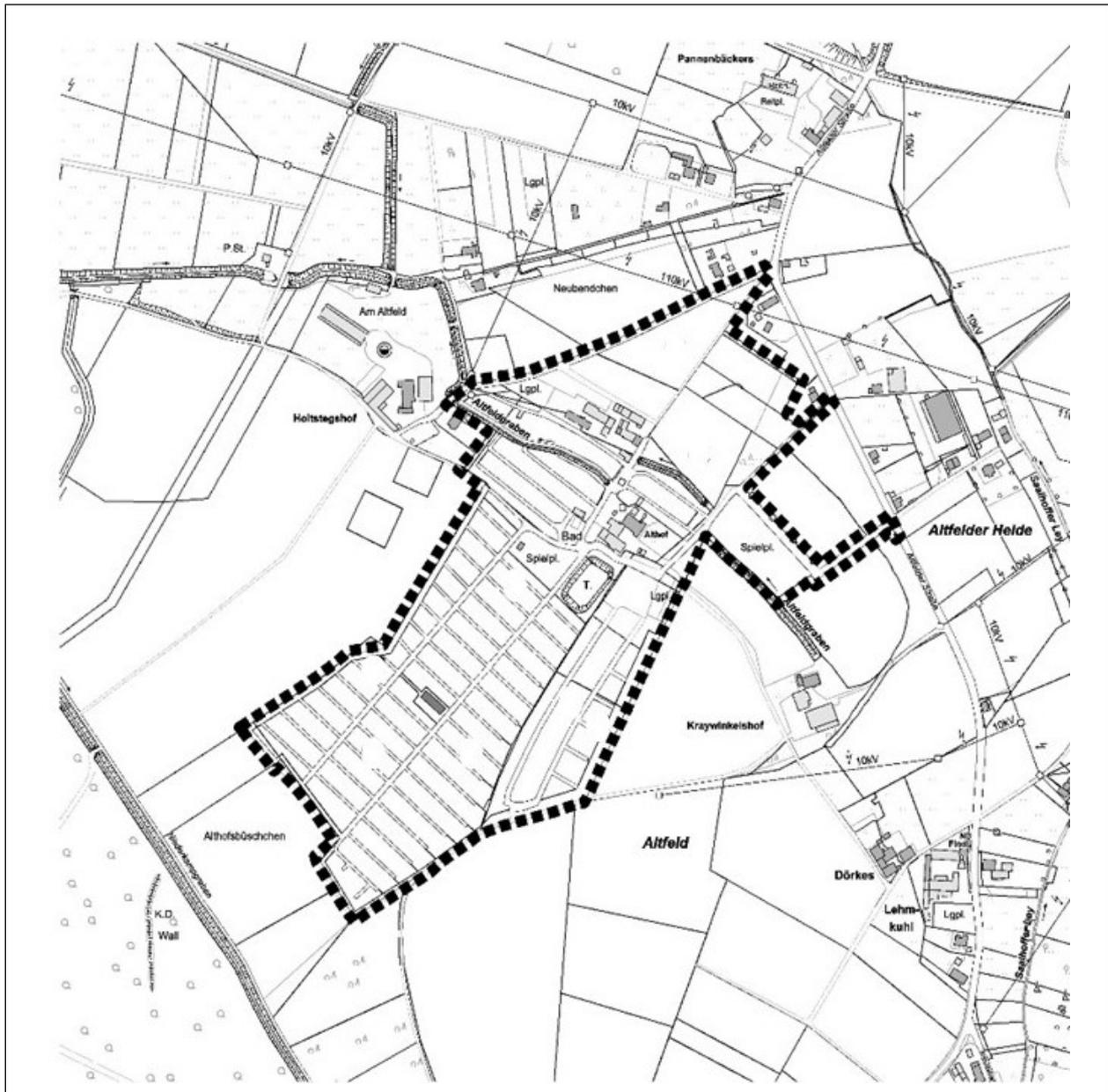


Begründung zum Bebauungsplan KAM 167 „Camping- und Wochenendhausgebiet Altfeld“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	2
4 Vorgaben zur Planung	3
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	3
4.2 Regionalplanung	3
4.3 Flächennutzungsplan und weitere städtische Gesamtkonzepte	4
4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel - Raum Kamp-Lintfort	4
4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht	5
5 Alternativenprüfung	5
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	6
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
7 Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept	6
8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	8
9 Verkehrserschließung	10
10 Ver- und Entsorgung	11
11 Umweltbelange, Natur und Landschaft	11
12 Gewässer	12
13 Klimaschutz	12
14 Immissionsschutz	12
15 Brandschutz	13
16 Bodenverunreinigungen und Baugrundbedingungen	13
17 Kampfmittel	13
18 Bergbau	14
19 Hochwasser	14
20 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	15
III FLÄCHENBILANZ	15

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
21 Auswirkungen der Planung	15
22 Finanzielle Auswirkungen	15

V VERFAHREN	15
--------------------	-----------

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans KAM 167 „Camping- und Wochenendhausgebiet Altfeld“ (Arbeitsstand Oktober 2021)

Stand der Bearbeitung: Oktober 2021

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Bereits Anfang der 1970er Jahre wurde aufgrund der hohen Erholungseignung der Leucht und Umgebung das Bedürfnis nach der Errichtung eines Campingplatzes an der Altfelder Straße deutlich. Infolge der Entwicklung des Campingwesens und der Nachfrage nach Mobilheimen wurde Ende der 1980er Jahre der Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“ in Verbindung mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, mit der Zielsetzung, Kapazitäten für Camping und Mobilheime zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde am 23.03.1989 rechtskräftig. Durch den Plan sollte die seinerzeit rapide Entwicklung des Campingwesens in geregelte Bahnen gelenkt und der damit verbundenen großen Nachfrage nach Aufstellplätzen für Wohnwagen, Mobilheime etc. Rechnung getragen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von rund 20 ha umfasst sowohl die Freizeitanlage Altfeld (Altfelder Straße 305) als auch den Campingpark Eldorado (Altfelder Straße 319).

Während die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans, welche Bereiche für Dauercamping und Bereiche für Mobilheime ausweisen, lediglich auf ortsveränderliche Unterkünfte ausgerichtet sind, hat sich im Laufe mehrerer Jahrzehnte eine bauliche Entwicklung vollzogen, die deutlich vom Bebauungsplan abweicht. Insbesondere die Freizeitanlage Altfeld wird mittlerweile in weiten Teilen von ortsunveränderlichen Wochenendhäusern geprägt, z.T. ergänzt durch Nebengebäude, Carports und sonstige Flächenversiegelungen.

Eng verknüpft mit der unzulässigen baulichen Entwicklung ist die - nicht nur Kamp-Lintfort betreffende - Problematik des unzulässigen Dauerwohnens. Anders als in Wohngebieten ist in Freizeitwohnbereichen wie z.B. Campingplätzen grundsätzlich nur ein temporärer Aufenthalt zulässig. Zwar besteht nach dem Melderecht die Möglichkeit, sich mit Erstwohnsitz auf einem Campingplatz anzumelden, nach baurechtlichen Maßstäben ist ein dauerhafter Aufenthalt jedoch unzulässig. Mit steigender Qualität hinsichtlich Größe und Komfort der Unterkünfte erhöhen sich auch die Aufenthaltsanreize, so dass die Zahl der Personen mit dauerhaftem Wohnsitz im Laufe der Jahre stetig zugenommen hat. Nachdem in Kamp-Lintfort gemäß Weisung des Landesbauministeriums bereits seit mehreren Jahren bauaufsichtlich gegen das Dauerwohnen vorgegangen wird, soll der ungeordneten baulichen Entwicklung auf der Fläche nun auch auf planungsrechtlicher Ebene begegnet werden. Wie das Verwaltungsgericht Düsseldorf im Rahmen zweier Klageverfahren zur Errichtung von Wochenendhäusern im Jahr 2016 festgestellt hat, entspricht der Bereich bereits heute einem faktischen Wochenendhausgebiet. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“ ist aufgrund der von den Festsetzungen abweichenden Entwicklung in weiten Teilen als funktionslos zu betrachten. Somit sind Bauvorhaben nicht nach dem Zulässigkeitsmaßstab des Bebauungsplans zu beurteilen, sondern nach dem Maßstab der vorhandenen Bebauung („Einfügungsgebot“ gemäß § 34 BauGB). Dies birgt die Gefahr, dass weitere größere Gebäude entstehen könnten, welche die Dauerwohnthematik verschärfen würden.

Um einen Interessenausgleich zwischen den Ansprüchen an veränderte Freizeit- und Erholungsbedürfnisse mit ortsfesten Gebäuden sowie einer städtebaulich und ökologisch verträglichen Entwicklung der Freizeitanlage Altfeld und des Campingparks Eldorado zu schaffen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, welcher den bisherigen Bebauungsplan Nr. 27 ersetzt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan, welcher im entsprechenden Teilbereich weitgehend die Darstellung als „Sondergebiet - Campingplatz“ enthält, geändert.

Um zu vermeiden, dass während des Planaufstellungsverfahrens Bauvorhaben umgesetzt werden bzw. genehmigt werden müssen, welche nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglicherweise unzulässig wären, hat die Stadt Kamp-Lintfort als planerisches Sicherungsinstrument eine Veränderungssperre erlassen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet östlich des Niederkamper Waldes und südlich der Leucht und wird durch folgende Flurstücke (sämtlich Gemarkung Kamp, Flur 3) begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 12, 13, 373, 374, 253,
- im Osten durch die Flurstücke 343, 344, 339, 334, 247, 218, 636, 635, 399, 400, 634,
- im Südosten durch die Flurstücke 117, 627, 621, 624, 603,
- im Südwesten durch die Flurstücke 602, 404, 588,
- im Westen durch die Flurstücke 402, 510 (tlw.), 600, 599, 387, 633 (tlw.).

Die Lage des Plangebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 21 ha.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die Freizeitanlage Altfeld sowie der Campingpark Eldorado werden von zwei unterschiedlichen Betreibern geführt und befinden sich jeweils in Privateigentum. Der südliche Teil mit ca. 16,2 ha wird seit 1997 von der Freizeitanlage Altfeld GmbH betrieben. In den vergangenen Jahren sind hier - neben der ursprünglich vorhandenen Mobilheim- und Campingplatznutzung - vermehrt ortsfeste Gebäude mit Grundflächen von z.T. mehr als 70 m² entstanden. Am stärksten ausgeprägt hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Gebäudegröße ist die Wochenendhausbebauung im östlichen Teil der Freizeitanlage. Allerdings ist auch im westlichen Teil im Laufe der vergangenen Jahre eine zunehmende Verdichtung festzustellen.

Der Campingpark Eldorado im nördlichen Teil des Plangebietes wird seit 1969 von der Familie Dicks betrieben. Hier steht im östlichen Teil der Anlage die Camping- und Wohnmobilausrichtung erkennbar im Vordergrund. Im westlichen Teil sind jedoch auch hier dichtere Bebauungsstrukturen mit Wochenendhäusern zu verzeichnen, jedoch nicht mit vergleichbaren Gebäudegrößen wie auf der Freizeitanlage Altfeld.

Zudem bestehen auf beiden Anlagen infrastrukturelle Einrichtungen u.a. für Sanitäreinrichtungen, die Ver- und Entsorgung sowie gastronomische Einrichtungen.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trifft unter Kapitel 6.6 Aussagen zur Verortung von Einrichtungen von Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus. In Ziel 6.6.2 Standortanforderungen heißt es dazu: „Raumbedeutsame überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich neuer Ferien- und Wochenendhausgebiete sind umwelt-, sozial und zentrenverträglich festzulegen. Neue Ferien- und Wochenendhausgebiete bzw. -bereiche sind dabei unmittelbar anschließend an Allgemeine Siedlungsbereiche festzulegen.“

Mit Blick auf eine mögliche Überplanung der Freizeitanlage Altfeld mit der Zielrichtung einer Wochenendhausnutzung hat im Jahr 2017 eine erste, informelle Vorabstimmung mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) als zuständige Regionalplanungsbehörde stattgefunden. Seitens des RVR wurde ausgeführt, dass unter der Voraussetzung der heute zum Großteil bereits vorhandenen Nutzung von der landesplanerischen Vorgabe zum direkten Anschluss an einen Allgemeinen Siedlungsbereich abgewichen werden kann. Es handele sich vorliegend nicht um ein „neues“ Vorhaben im Sinne des Zieles 6.6.2 des LEP.

4.2 Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum hinsichtlich seiner Nutzung nicht erfasst. In dem betreffenden Bereich ist ein „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Zudem wird der Bereich von der Darstellung „Regionaler Grünzug“ überlagert.

Derzeit wird der Regionalplan vom RVR neu aufgestellt. Im aktuellen Entwurf des Regionalplans Ruhr ist der Planungsraum größtenteils als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ ausgewiesen. Lediglich im Randbereich befinden sich kleine Teilstücke des Plangebietes in einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, z.T. überlagert durch die Darstellung als „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE). Damit ist der Planungsraum nur der mit der jeweiligen Planung verbundenen Zweckbindung vorbehalten. In der Begründung zum Regionalplanentwurf wird erläutert, dass sich diese Standorte - so wie in Kamp-Lintfort auch zutreffend - überwiegend in isolierter Freiraumlage befinden, wo sie in der Regel aufgrund besonderer räumlicher Bedingungen oder historischer Entwicklungen entstanden sind. Die Beschränkung auf die Zweckbindung soll zum einen der Sicherung der Standorte für die Entwicklung der spezifischen siedlungsräumlichen Nutzung dienen. Zum anderen soll auf diese Weise einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Im Zuge der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde seitens des RVR mitgeteilt, dass eine Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der

Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann. Eine abschließende Beurteilung durch den RVR erfolgt im Rahmen der zweiten landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 5 LPlIG.

4.3 Flächennutzungsplan und weitere städtische Gesamtkonzepte

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet zum größten Teil als „Sondergebiet Campingplatz“ dargestellt. Eine kleine Teilfläche im südwestlichen Randbereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zudem ist der Altfeldgraben als „Wasserfläche“ dargestellt. In der nördlichen Spitze des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Stromleitung, die als „oberirdische Hauptversorgungsleitung“ ausgewiesen ist. Im östlichen Randbereich verläuft eine Mineralölferrnleitung, die als „unterirdische Hauptversorgungsleitung“ dargestellt ist.

Das beabsichtigte Planungsziel, welches nach derzeitigem Stand in der Festsetzung eines „Wochenendplatzgebietes“ sowie z.T. eines „Campingplatzgebietes“ im Bebauungsplan besteht, kann nicht aus der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans mit der Beschränkung auf die Zweckbestimmung „Campingplatz“ entwickelt werden. Der FNP wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans KAM 167 geändert. Zukünftig soll der Bereich nach aktuellem Stand als „Sondergebiet Wochenendplatzgebiet / Campingplatzgebiet“ dargestellt werden, um beide Nutzungsausrichtungen grundsätzlich auf FNP-Ebene zu ermöglichen. Darüber hinaus ist es beabsichtigt, die bestehenden Darstellungen für den Altfeldgraben sowie für die o.g. Versorgungsleitungen im Rahmen der FNP-Änderung zu übernehmen und weiterhin planungsrechtlich zu sichern.

Weitere Informationen hierzu können der Begründung zur 32. FNP-Änderung entnommen werden.

Hinsichtlich weiterer Gesamtplanungen ist festzustellen, dass der Campingplatz Altfeld sowohl im Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020 (von 2009) als auch im Freiraumkonzept „Grüne Bänder am Wasser“ (von 2011) nicht thematisiert wird. Konkrete Vorgaben oder Ziele für die weitere Entwicklung können somit hieraus nicht abgeleitet werden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Campingplatz im Gesamtkanon der Ziele und Maßnahmen für die Stadtentwicklung oder den Freiraum aus der damaligen Sicht eine eher nachrangige Bedeutung hatte. Vor diesem Hintergrund erscheinen hier die Ausführungen zur aktuell im Entwurf befindlichen Regionalplanung überzeugend und auch für Kamp-Lintfort zutreffend: Der Campingplatz befindet sich in isolierter Freiraumlage und ist dort aufgrund der historischen Entwicklung entstanden. Die planerische Inangriffnahme des Gebietes soll sowohl der Sicherung der spezifischen siedlungsräumlichen Nutzung dienen als auch einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenwirken.

4.4 Landschaftsplan des Kreises Wesel - Raum Kamp-Lintfort

Der Großteil des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Raum Kamp-Lintfort/Moers/Neukirchen-Vluyn. Gemäß Stellungnahme des Kreises

Wesel liegen lediglich die Flurstücke 252 und 253 der Flur 3 der Gemarkung Kamp im Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit dem Entwicklungsziel Erhaltung (E08). Da es sich hierbei um reine Wegestücke handelt, bestehen keine Bedenken bezüglich der widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes.

Der Planbereich grenzt im südöstlichen Randbereich auf einer Länge von rund 300 m unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet L 6 „Issumer Fleuth“, welches u.a. der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Regenerationsfähigkeit eines gut strukturierten Niederungsbereiches dient.

Darüber hinaus befindet sich südwestlich in rund 150 m Entfernung vom Plangebiet das Naturschutzgebiet N 4 „Niederkamp und Mönchschall“, welches u.a. der Erhaltung und Entwicklung gut strukturierter Waldgebiete dient. Innerhalb dieses Naturschutzgebietes befindet sich auch das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) „Niederkamp“. Bei der FFH-Richtlinie handelt es sich um eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union, mit welcher der Arten- und Habitatschutz gefördert werden soll. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete wird im weiteren Verfahren umweltgutachterlich untersucht.

4.5 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der seit dem 23.03.1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 (s. Anlage 2) trifft Festsetzungen zu „Sondergebieten Dauercamping“ und „Sondergebieten Mobilheim“ einschließlich diese Nutzungen unterstützende Freizeit-, Grün- sowie Ver- und Entsorgungsflächen. Zudem sind für die Erschließung Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Stellplätze ausgewiesen. Nach der Zielsetzung des Bebauungsplanes sollte ausdrücklich kein Wochenendplatz oder Wochenendhausgebiet entstehen. Aus diesem Grund sind Wochenendhäuser und sonstige ortsfest genutzte Anlagen nicht zulässig. In der Begründung wird hervorgehoben, dass nur Anlagen zulässig sind, die eine mühelose Veränderung ihres Standortes ermöglichen und jederzeit ortsveränderlich sind. Zur Regelung von räumlichen Dimensionen sind Mindestgrößen der Stand- und Aufstellflächen mit 100 m² für Dauercamping und 150 m² für Mobilheime festgesetzt. Zudem sind Grundflächen für die Mobilheime mit max. 40 m² festgesetzt.

Wie zuvor bereits beschrieben, ist der bestehende Bebauungsplan aufgrund der vergangenen Entwicklungen in weiten Teilen funktionslos geworden. Bis zur Rechtskraft der Veränderungssperre im Juni 2020 erfolgte bei neuen Bauvorhaben im Plangebiet eine Einzelfallbeurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB. Die hiernach anzuwendende Maßgabe des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ bietet jedoch keine Grundlage für eine städtebauliche Steuerung und stellt damit keine langfristige Perspektive dar. Angesichts der z.T. heterogenen Größenstrukturen der Bestandsbebauung besteht die Gefahr, dass ohne eine steuernde Bauleitung auch weitere, größere Gebäude entstehen.

5 Alternativenprüfung

Die für die Überplanung als Wochenendplatzgebiet / Campingplatzgebiet vorgesehene Fläche zeichnet sich mit ihrer Lage sowie ihrer Vornutzung, die bis in die 1970er Jahre zurückreicht,

für diese Nutzung aus. Die planerische Ausweisung soll sowohl die Nachfrage nach dem Freizeit- und Erholungsbedürfnis sicherstellen als auch einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken und ebenfalls ökologische Belange berücksichtigen, die sich ggf. aus der Nähe zu den umliegenden Schutzgebieten (siehe Kapitel 4.4) ergeben. Zudem soll das derzeit bestehende, nicht erwünschte Dauerwohnen mittelfristig unterbunden werden. Auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange wird der Standort als geeignet und konfliktarm eingeschätzt. Das in dem Bereich vorhandene Straßen-/Wegenetz sowie die Nutzung der bereits vorhandenen Parkplätze bieten hierfür gute verkehrliche Voraussetzungen.

Alternative Ausweisungen scheiden aufgrund der Jahrzehnte zurückreichenden Vornutzung als Campingplatz- und Mobilheimgebiet und der aktuellen Entwicklung aus. Auch Alternativflächen für die Ausweisung eines Wochenendplatzgebietes / Campingplatzgebietes kommen aus Gründen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden nicht in Betracht. Ebenso erscheint ein vollständiger Rückbau der Anlagen unrealistisch.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist durch seine Lage im Außenbereich ländlich geprägt und wird größtenteils umgeben von ackerbaulich genutzten Flächen einschließlich landwirtschaftlicher Hofstellen sowie hieran z.T. anschließenden Waldgebieten. Den nächstgelegenen größeren Bebauungszusammenhang bildet der Ortsteil Niersenbruch, welcher sich in rund 1 km Luftlinie südöstlich des Planbereichs befindet. Eine räumliche Verknüpfung besteht zwischen dem Planbereich und dem Ortsteil Niersenbruch aufgrund der Distanz jedoch nicht.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN

7 Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept

Angesichts der vom bestehenden Bebauungsplan deutlich abweichenden baulichen Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte besteht das Ziel der Planung darin, für die Zukunft eine geordnete Entwicklung auf den bestehenden Anlagen zu gewährleisten und die hiermit verbundenen Fachbelange im Bauleitplanverfahren zu bündeln. Hierbei ist bereits jetzt zu berücksichtigen, dass ein Teil der z.T. ausufernden Bestandsbebauung nicht dem zukünftigen planungsrechtlichen Rahmen entsprechen wird und sich aller Voraussicht nach nur perspektivisch - so etwa bei Nutzungsaufgabe und Rückbau einzelner Objekte - dem Bebauungsplan annähert. Eine vollumfängliche planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes ist aus Sicht der Stadt Kamp-Lintfort weder städtebaulich vertretbar noch vor dem Hintergrund der Dauerwohnproblematik erwünscht.

Rechtliche Würdigung der in Frage kommenden Gebietskategorien

Vor dem o.g. Hintergrund hat sich die Verwaltung mit der Frage der geeigneten planerischen Festsetzung eingehend auseinandergesetzt. Grundsätzlich ist das Gebiet eindeutig als Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO, zu qualifizieren. Dies gilt sowohl für

den derzeitigen Bestand als auch die planerische Absicht, die perspektivisch mit dem Bebauungsplan verfolgt wird. Nach § 10 BauNVO lassen sich verschiedene Gebietskategorien unterscheiden. Dies sind zum einen Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Darüber hinaus gibt es zum anderen noch weitere Sondergebiete mit Erholungsausrichtung, wobei die für diesen Bebauungsplan relevante Gebietskategorie das sogenannte „Wochenendplatzgebiet“ ist.

Hierzu kurz im Einzelnen: Das Ferienhausgebiet kommt hier nicht weiter in Betracht, da es gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO „überwiegend und auf Dauer einem *wechselnden Personenkreis* dient“, was hier zum einen nicht dem Status Quo entspricht und zum anderen nicht beabsichtigt ist.

Bei der Auseinandersetzung mit der geeigneten Festsetzung zur Gebietskategorie spielen noch weitere Fragestellungen eine Rolle. Dies ist zum einen die Betrachtung der Größe der Parzellen im Verhältnis zu den dort - nach Planungsrecht zulässigen bzw. zulassungsfähigen - baulichen Anlagen. Dabei sind, neben dem Wochenendhaus und der letztendlich festzulegenden Größe dieses Gebäudes, weitere bauliche Anlagen wie Nebenanlagen oder Stellplätze mit in die Überlegung einzustellen. Nach aktuellem Planungsstand wird eine Hausgröße von 50 m² mit 10 m² für eine Terrasse, die auch überdacht sein kann, als geeignete Hausgröße angenommen.

Für Wochenendhausgebiete gilt gemäß § 17 BauNVO zwingend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, die nicht überschritten werden kann. Nach § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf. Setzt man diese Größe ins Verhältnis zu einer Grundstücksparzelle, würde es bedeuten, dass die einzelne Parzelle 300 m² groß sein müsste, um diese Vorgabe zu erfüllen. Diese Betrachtung trifft insbesondere dann zu, wenn die Parzelle ein eigenes Grundstück bildet und einem Eigentümer gehört. Die Freizeitanlagen Altfeld und Eldorado befinden sich jedoch im Eigentum der jeweiligen Betreiber. Vor diesem Hintergrund sind beide Freizeitanlagen insgesamt in Bezug auf die GRZ zu betrachten. Aufgrund der in beiden Bereichen vorhandenen baulichen Anlagen ist eindeutig abzulesen, dass eine Grundflächenzahl von 0,2 derzeit deutlich überschritten wird und - nach grober Schätzung - in manchen Teilbereichen eher bei 0,8 liegen dürfte. Auch perspektivisch wird es aufgrund des Bestandes und der Vorstellungen der Betreiber nicht möglich sein, diese GRZ zu erreichen, da damit ein umfangreicher Rückbau von baulichen Anlagen einhergehen müsste, was aus heutiger Sicht unrealistisch ist. Damit scheidet die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes aus.

Für die Kategorie Camping- und Wochenendplatzgebiet gibt es eine eigene landesrechtliche Regelung, die sogenannte Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO). Hiernach dienen Wochenendplätze dem Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Die einzelnen

Parzellen auf Wochenendplätzen werden gemäß CW VO als „Aufstellplätze“ bezeichnet. Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Die einzelnen Parzellen auf Campingplätzen werden gemäß CW VO als „Standplätze“ bezeichnet. Die CW VO regelt im Wesentlichen planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Belange. So werden dort Vorgaben zur Größe der Gebäude, der Parzelle, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung und zum Brandschutz getroffen. Manche Regelungen wie z.B. die Parzellengröße, können im Hinblick auf das planerische Ziel und individuell im jeweiligen Bebauungsplan weiter konkretisiert und festgesetzt werden. Demnach erscheint das Camping- und Wochenendplatzgebiet als Festsetzung für die derzeitige planerische Absicht und unter Berücksichtigung des Bestandes und der Betreiberwünsche die geeignete Gebietskategorie.

Schlussfolgerung

Für das Plangebiet soll nach aktuellem Stand ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden. Als Zweckbestimmung des Sondergebiets soll weitgehend ein „Wochenendplatzgebiet“ sowie angesichts der vorherrschenden Campingnutzung im südöstlichen Teil des Campingparks Eldorado ein „Campingplatzgebiet“ festgesetzt werden (s. Kap. 8). Um das Plangebiet künftig vor übermäßigen baulichen Verdichtungen zu schützen, welche dem Charakter eines Erholungssondergebietes widersprechen, besteht das Grundgerüst der Planung in klaren und vor allem abschließenden Bauordnungsregeln für die einzelnen Parzellen. Wesentliches Element soll hierbei eine Kombination aus der vorgegebenen Mindestgröße der Aufstellplätze und gleichzeitiger Beschränkung der hierauf maximal zulässigen baulichen Anlagen sein. In diesem Zusammenhang spielen die landesrechtlichen Regelungen der CW VO eine tragende Rolle, welche mit geringfügigen Anpassungen auf planungsrechtlicher Ebene für das Plangebiet künftig Gültigkeit besitzen sollen (s. Kap. 8). Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Zulässigkeit der jeweiligen baulichen Anlage im Genehmigungsverfahren rechtssicher beurteilt werden kann und Betreiber sowie Bauherrn eindeutig wissen, welche Regeln und Erfordernisse bestehen.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Planungsrecht für die Camping- und Wochenendhausnutzung geschaffen werden. Da eine Campingnutzung lediglich noch im südöstlichen Teil des Campingparks Eldorado vorherrscht, soll in diesem Bereich nach aktuellem Stand eine Festsetzung als Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ gemäß § 10 BauNVO erfolgen bzw. aufrechterhalten werden. Hierdurch wird die Zulässigkeit von Vorhaben auf jederzeit ortsveränderliche Wohnanhänger, Wohnmobile oder Zelte beschränkt.

Für die restlichen Bereiche - sowohl im nordwestlichen Teil des Campingparks Eldorado als auch in der gesamten Freizeitanlage Altfeld - wird eine Festsetzung als Sondergebiet „Wo-

chenendplatzgebiet“ angestrebt. Wochenendplatzgebiete dienen der Unterbringung von (ortsfesten) Kleinwochenendhäusern. Als solche gelten z.B. auch Mobilheime, da diese das Kriterium der jederzeitigen Ortsveränderlichkeit i.d.R. nicht erfüllen. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird durch die o.g. Gebietskategorien planungsrechtlich ausgeschlossen.

Im Rahmen der o.g. Gebietsfestsetzungen sollen auch die bereits vorhandenen, ergänzenden Nutzungen wie etwa Sanitäreinrichtungen, Gemeinschaftsräume und Versorgungsmöglichkeiten oder auch Betriebsleiterwohnen berücksichtigt werden und weiterhin zulässig sein. Ebenso soll die grundsätzliche Möglichkeit, eine gastronomische Nutzung zu betreiben, erhalten werden.

Im weiteren Verfahren ist noch zu prüfen, inwieweit Nebenanlagen - so etwa in Form von kleineren Abstellräumen/Gartenhäusern - zukünftig zulässig sein sollen. Vor dem Hintergrund der im Planbereich ausschließlich zulässigen temporären Freizeitaufenthalte ist die tatsächliche Erforderlichkeit zusätzlicher Nebengebäude im Detail zu betrachten und mit den städtebaulichen Belangen abzuwägen.

Ebenfalls ist eine mögliche Beschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen noch näher zu beleuchten. Dies spielt insbesondere vor dem Hintergrund der Brandbekämpfung eine wichtige Rolle (s. Kap. 15).

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich maßgeblich auf Grundlage der CW VO. Hiernach sind im Bereich des Wochenendplatzgebietes nur Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von max. 50 m² zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt unberücksichtigt. Die Beschränkung auf eine Grundfläche von 50 m² entspricht sowohl der verwaltungsgerichtlich zugelassenen Größenordnung aus den beiden Klageverfahren im Jahr 2016 als auch der Genehmigungspraxis der vergangenen Jahre.

Über die maximal zulässige Grundfläche hinaus werden die Wochenendhäuser nach Maßgabe der CW VO auf eine Gesamthöhe von max. 3,5 m beschränkt.

Um den Planbereich zukünftig vor ortsunverträglichen baulichen Verdichtungen zu schützen, die dem Charakter eines Erholungssondergebietes zuwiderlaufen, soll neben der maximal zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser auch die Mindestgröße der Aufstellplätze festgesetzt werden. Die CW VO sieht hier gemäß § 4 Abs. 3 eine Mindestgröße von 100 m² vor. Abweichend hiervon ist es seitens der Stadt vorgesehen, diese Untergrenze im Bebauungsplan auf ein Mindestmaß von voraussichtlich 150 - 180 m² anzuheben. Die exakte Maßfestsetzung ist im weiteren Verfahren noch zu ermitteln. Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“ setzt eine Mindestgröße der Aufstellplätze für die seinerzeit vorgesehenen Mobilheimbereiche von 150 m² fest. Eine Unterschreitung dieser Größenordnung im Zuge der Überplanung erscheint nicht zielführend. Für die Campingbereiche setzt der ursprüngliche Bebauungsplan eine Mindestgröße der Standplätze von 100 m² fest. Eine mögliche Übernahme oder auch Anpassung dieser Regelung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Sofern im Bebauungsplan eine Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen geschaffen wird (s.o.), so ist auch hierfür im weiteren Verlauf eine standortverträgliche Größenordnung zu definieren.

Überbaubare Grundstücksflächen

Nach derzeitigem Stand soll von einer Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen weitgehend abgesehen werden. Da die CW VO hinreichende Regelungen zu Mindestabständen der Wochenendhäuser zu den Grenzen der Aufstellplätze sowie zur erforderlichen Strukturierung durch Brandschutzstreifen (s. Kap. 15) enthält und auch das innere Wegenetz, welches durch Festsetzung von Geh- und Fahrrechten gesichert werden soll, einen städtebaulichen Rahmen setzt, erscheinen weitere Festsetzungen aktuell nicht erforderlich.

Lediglich die ergänzenden Bestandsgebäude wie etwa Verwaltung, Betriebsleiterwohnhaus, Gastronomie, Sanitärgebäude etc. sollen analog zum ursprünglichen Bebauungsplan durch Baugrenzen gesichert werden.

9 Verkehrserschließung

Der Planbereich wird großräumig über die BAB 57 mit der Abfahrt Kamp-Lintfort und die L 287 (Moerser Straße/Rheinberger Straße/Hoerstgener Straße) erschlossen. Kurz vor der Ortslage Kamperbrück zweigt die Altfelder Straße von der L 287 nach Norden ab. Nach etwa 2 km erreicht man über eine gesonderte, zweifach abknickende Zufahrt von der Altfelder Straße die Freizeitanlage Altfeld und weiter nördlich der Altfelder Straße folgend den Campingpark Eldorado.

Die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Erschließungssystems durch Festsetzung von Flächen mit Geh- und Fahrrechten soll nach derzeitigem Stand aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen bzw. hinsichtlich der Lage in Teilbereichen an den tatsächlichen Bestand angepasst werden.

Eine gutachterliche Untersuchung der Verkehrserschließung erscheint nicht erforderlich. Die Verkehre können nach aktueller Einschätzung vertraglich abgewickelt werden.

Ruhender Verkehr

Die im Plangebiet bestehenden, zentralen Stellplatzanlagen sollen nach derzeitigem Stand an gleicher Stelle erhalten und analog zum Bebauungsplan Nr. 27 planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus wurde die Frage der Zulässigkeit von Parkmöglichkeiten auf den einzelnen Parzellen im Rahmen des Verfahrens erörtert. Neben der Prüfung, ob eine solche Möglichkeit zukünftig überhaupt geschaffen werden soll, stellt sich die Frage nach einer gebietsverträglichen Größenordnung. Da im Bestand bereits in weiten Teilen des Plangebiets auf den Parzellen geparkt wird, erscheint es sachgerecht und vertretbar, diese grundsätzliche Möglichkeit in geregelter Rahmen auch weiterhin aufrechtzuerhalten. Nach aktueller Einschätzung soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf einen Stellplatz pro Parzelle begrenzt werden. Vor

dem Hintergrund eines ohnehin nur temporären Aufenthalts und der angesichts der Grundflächenbeschränkung begrenzten Personenzahl erscheint dies angemessen. Es ist aktuell vorgesehen, die Größe der Stellplätze auf eine Grundfläche von maximal 18 m² zu beschränken. Hierdurch kann ein Stellplatz mit einem üblichen Maß von 3 x 6 m realisiert werden. Carports und Garagen sollen im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, da diese nicht mit dem Charakter eines Camping- und Wochenendplatzgebietes vereinbar sind.

ÖPNV

Aufgrund der peripheren Lage im Außenbereich weist der Standort nur eine eingeschränkte Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auf. Die Bushaltestelle „Altfeld“ der Linie 39, welche als Anruf-Sammeltaxi verkehrt, befindet sich in kurzer, fußläufiger Distanz zum Plangebiet.

10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der umgebenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Pumpanlagen dem städtischen Kanalsystem zugeführt. Das Niederschlagswasser soll - wie bereits im Bestand praktiziert - weiterhin vor Ort versickert werden. Inwieweit die Entwässerungssituation noch einer gutachterlichen Untersuchung bedarf, wird im weiteren Verlauf mit den zuständigen Fachbehörden erörtert.

Die bestehende Trasse der 110 kV-Hochspannungsleitung der Westnetz GmbH inkl. Schutzstreifen, welche das Plangebiet in der nördlichen Spitze quert, wird analog zum bisherigen Bebauungsplan auch weiterhin planungsrechtlich gesichert. Gleiches gilt für die Mineralöl-Pipelines der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft (RMR) sowie der Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP), welche das Plangebiet am östlichen Rand tangieren.

11 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Planverfahrens wird durch das Büro regio gis + planung eine Umweltprüfung durchgeführt, welche alle wesentlichen umweltrelevanten Aspekte gemäß den gesetzlichen Vorschriften umfasst. In diesem Zusammenhang werden neben einer Beschreibung und Bewertung der ökologischen Bestandssituation auch die Auswirkungen prognostiziert, welche mit den geplanten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans verbunden sind. Mögliche ökologische Ausgleichserfordernisse werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und in den Bebauungsplan überführt.

Neben der Umweltprüfung werden eine Artenschutzprüfung sowie - angesichts der räumlichen Nähe zu einem FFH-Gebiet (s. Kap. 4.4) - eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Hierdurch soll ermittelt werden, ob durch die Bauleitplanung mögliche Konflikte aus arten- bzw. naturschutzrechtlicher Sicht zu erwarten sind und wie diese im Bedarfsfall gelöst werden können. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

12 Gewässer

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung vom Altfeldgraben durchquert, welcher von der Grundwasserpumpenanlage Altfeld gespeist wird (im Mittel mit 25-30 l/s). Gemäß Aussage der LINEG würde der Graben ohne die Einleitung des Grundwassers vermutlich trockenfallen. Nach Rücksprache mit der LINEG soll der Altfeldgraben analog zum Bebauungsplan Nr. 27 weiterhin als Gewässerfläche in gleicher Dimension planungsrechtlich gesichert werden.

13 Klimaschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes und größtenteils bebautes Camping- und Wochenendhausgebiet. Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist dementsprechend keine wesentliche Änderung des Ist-Zustandes verbunden, so dass negative klimatische Auswirkungen nicht anzunehmen sind. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass - im Gegensatz zur baurechtlichen Bestandssituation (§ 34 BauGB) - die Bauleitplanung durch die klare Beschränkung der baulichen Verdichtung dem Klimaschutz Rechnung trägt. Weitere Aussagen hierzu werden im Rahmen des Umweltberichtes getroffen.

14 Immissionsschutz

Der nordöstliche Randbereich des Plangebietes befindet sich ca. 1,3 km Luftlinie entfernt vom Flugplatz Saalhof. Die sog. „Platzrunde“ des Flughafens (standardisiertes An- und Abflugverfahren mit vorgeschriebenem Flugweg) quert die Altfelder Straße nördlich des Campingparks Eldorado. Die Frage nach potenziellen Lärmkonflikten wurde im ursprünglichen Bebauungsplan beleuchtet. In der Begründung ist hierzu ausgeführt, dass auf Grundlage der von der Luftsportgemeinschaft zum damaligen Zeitpunkt benannten jährlichen Flugbewegungszahlen ein Nebeneinander beider Nutzungen möglich ist. Auch sind seitens der Nutzer der Freizeitanlagen bislang keine Beschwerden über Fluglärm bekannt geworden. Im weiteren Verfahrensverlauf soll ein Abgleich der damaligen mit den heutigen Flugbewegungszahlen vorgenommen werden, eine entsprechende Anfrage wurde an die Luftsportgemeinschaft gestellt. Da weder eine flächenhafte Ausdehnung der Anlagen erfolgt, noch die Nutzungsintensität hinsichtlich der Aufenthaltsdauer durch die Aufstellung des Bebauungsplans verändert wird, sind aktuell keine Anhaltspunkte für Lärmkonflikte erkennbar. Die geplante Festsetzung und Fortentwicklung eines Wochenendplatzgebietes bzw. Campingplatzgebietes selbst ruft keine wesentlichen Emissionen hervor.

Als weiterer Aspekt wurde auch die Frage nach möglichen Geruchsimmissionen durch die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans umfassend behandelt. Demnach konnte mit Blick auf die drei nächstgelegenen Betriebe an der Niederstraße sowie an der Altfelder Straße durch Maßnahmen wie etwa Einbau einer biologischen Luftwäsche, Verringerung des Tierbesatzes, Grünflächenfestsetzung als Pufferzone erreicht werden, dass die erforderlichen Mindestabstände zwischen den Betrieben und dem

Plangebiet eingehalten werden konnten. Da die ackerbaulich genutzten Flächen z.T. unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind temporäre Beeinträchtigungen wie etwa beim Ausbringen von Gülle nicht vermeidbar. Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb des ländlich geprägten Außenbereichs sind solche Beeinträchtigungen für die Nutzer der Platzanlagen offenkundig und erwartbar, so dass auch hier nicht mit Konflikten zu rechnen ist.

15 Brandschutz

Aufgrund der z.T. dichten Bebauung innerhalb des Plangebietes sind brandschutztechnische Belange besonders zu berücksichtigen. Dies wird nicht zuletzt daran deutlich, dass die CW VO in § 5 eigene Vorgaben zum Brandschutz enthält. Hier geht es u.a. darum, durch die Einhaltung von mindestens 5 m breiten Brandschutzstreifen zwischen einzelnen Bauabschnitten das Risiko einer Ausbreitung von Bränden zu minimieren. Auch Vorgaben zur notwendigen Löschwasserversorgung sind in § 5 CW VO enthalten. Auf Grundlage der geplanten Gebietsfestsetzung als Wochenendplatzgebiet / Campingplatzgebiet kommen diese Regelungen bei der weiteren baulichen Entwicklung im Planbereich zur Anwendung.

Seitens der Feuerwehr wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet z.T. Einfriedungen entlang der Parzellen errichtet wurden, die aufgrund ihrer Höhe ein Hindernis für den Brandschutz darstellen und eine Brandbekämpfung nur mit deutlicher Zeitverzögerung ermöglichen. Im weiteren Verfahren werden in Abstimmung mit der Feuerwehr sowie dem Bauordnungsamt mögliche Einschränkungen bzgl. der Zulässigkeit von Einfriedungen geprüft.

Darüber hinaus sind auch bei der Frage der Zulässigkeit von Nebenanlagen die Brandschutzbelange - so etwa in Form von Abstandserfordernissen - im weiteren Verlauf zu berücksichtigen.

16 Bodenverunreinigungen und Baugrundbedingungen

Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Die Fläche wird nicht im Altlastenverzeichnis des Kreises Wesel geführt.

Der Geologische Dienst NRW hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse T zuzuordnen ist. Innerhalb dieser Zuordnung sind für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden der Bedeutungskategorien III und IV (z.B. Kaufhäuser, Verwaltungsgebäude etc.) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Da die vorliegende Bauleitplanung lediglich der Camping- und Wochenendhausnutzung dient, erscheint ein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan zu diesem Aspekt verzichtbar.

17 Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Konkrete Verdachtspunkte für Kampfmittel liegen gemäß der Auswertung im

Plangebiet jedoch nicht vor. Seitens des KBD wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Stellungnahme des KBD soll als sachdienlicher Hinweis für die Betreiber der Platzanlagen bzw. für die jeweiligen Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Erdarbeiten sind entsprechend vorsichtig auszuführen.

18 Bergbau

Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - befindet sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 2 a“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft. Die Einwirkungen des im Bebauungsplanbereich umgegangenen senkungsauslösenden Steinkohlenbergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend hierzu weist die RAG Montan Immobilien GmbH (RAG MI) darauf hin, dass sich im Nordosten des Plangebietes Störungszonen befinden. Da der Abbau bereits vor Jahren eingestellt wurde, werden signifikante Veränderungen an der Störungzone für unwahrscheinlich gehalten. Im Fall einer Bebauung wird seitens der RAG MI empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn einen Baugrundsachverständigen einzuschalten um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen. Die Stellungnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichwohl ist anzumerken, dass die Störungszonen lediglich den nördlichen Randbereich des Campingparks Eldorado betreffen, welcher sich bereits nahezu vollständig in Nutzung befindet.

Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“. Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH in Essen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. In diesem Zusammenhang wird auf die Lage über dem Bergwerksfeld „Friedrich Heinrich 2 a“ sowie über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“ hingewiesen.

19 Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich der Planbereich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen sind weite Teile des Planbereichs ab einem häufigen Hochwasserereignis, welches im Mittel alle 10 Jahre auftritt, von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden. Eine entsprechende textliche nachrichtliche Übernahme wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

20 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Hinweise auf das Vorhandensein von Denkmälern bzw. Bodendenkmälern liegen für den Planbereich nicht vor.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rund 21 ha. Die Aufteilung der Fläche auf die einzelnen Nutzungsarten wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

21 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Fortentwicklung eines faktisch in weiten Teilen bereits vorhandenen Wochenendhausbereichs geschaffen. In gesamtstädtischer Betrachtung ergibt sich hierdurch eine Ergänzung des Freizeitangebotes und damit ein Beitrag zur touristischen Entwicklung Kamp-Lintforts. Darüber hinaus bietet die Bauleitplanung für die Eigentümer/Betreiber der Freizeitanlage Altfeld sowie des Campingparks Eldorado langfristige Planungssicherheit.

Mögliche Auswirkungen auf ökologische Belange wie etwa den Artenschutz - insbesondere im Zusammenhang mit dem nahegelegenen FFH-Gebiet - sind im Verfahren zu prüfen. Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind aktuell nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der z.T. vorherrschenden Dauerwohnproblematik leistet der Bebauungsplan einen Beitrag, um unzulässige Wohnnutzungen weiter einzudämmen. Durch die geplante Festsetzung eines Erholungs-sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatzgebiet“ bzw. „Campingplatzgebiet“ wird die Zulässigkeit auf planungsrechtlicher Ebene weiterhin lediglich auf temporäre Aufenthalte beschränkt.

22 Finanzielle Auswirkungen

Da das Bebauungsplanverfahren durch die Stadt durchgeführt wird, entstehen Kosten durch erforderliche externe Gutachten wie etwa den Umweltbericht. Konkrete Angaben zu den Kosten werden im weiteren Verlauf ermittelt.

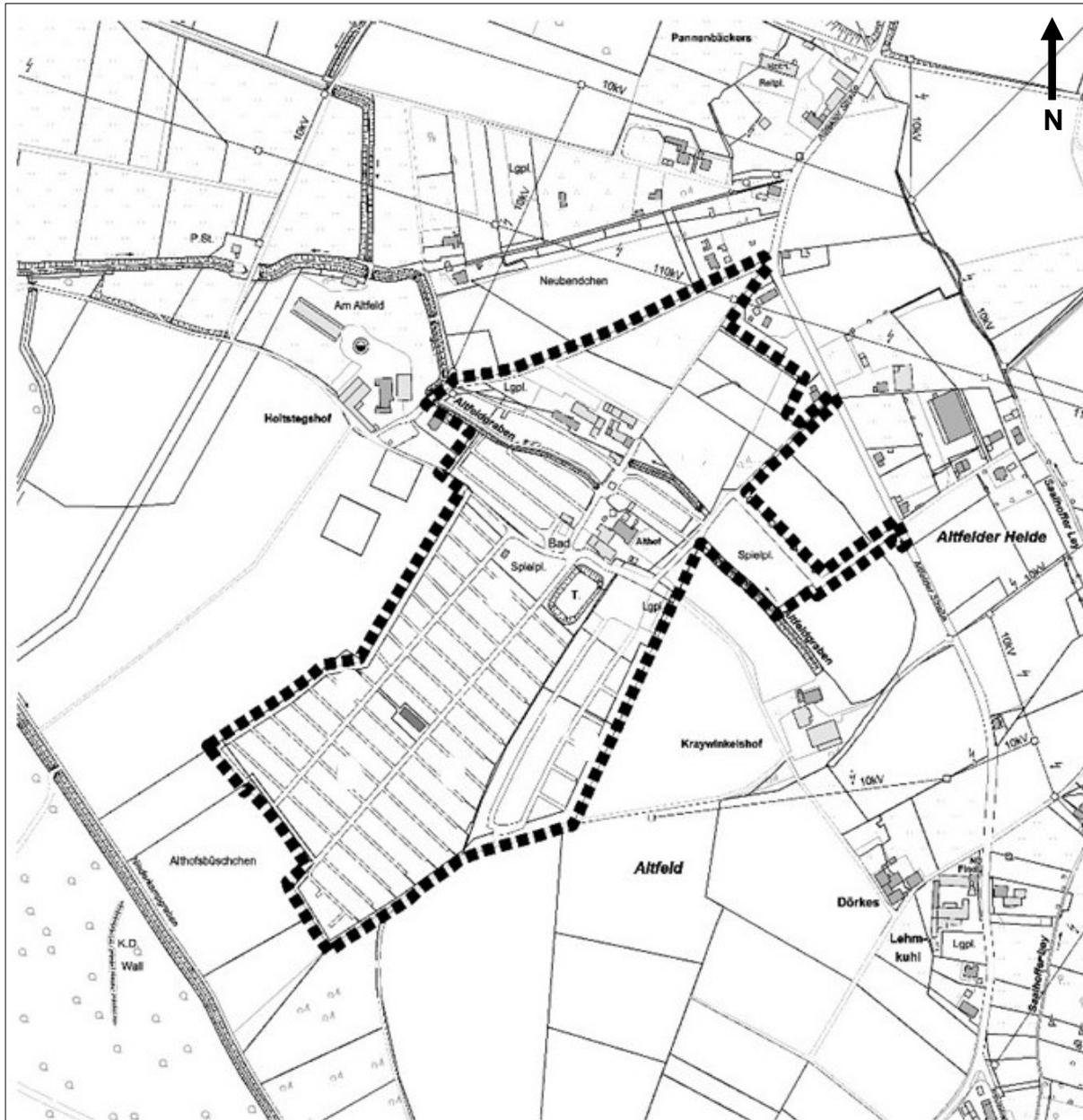
V VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

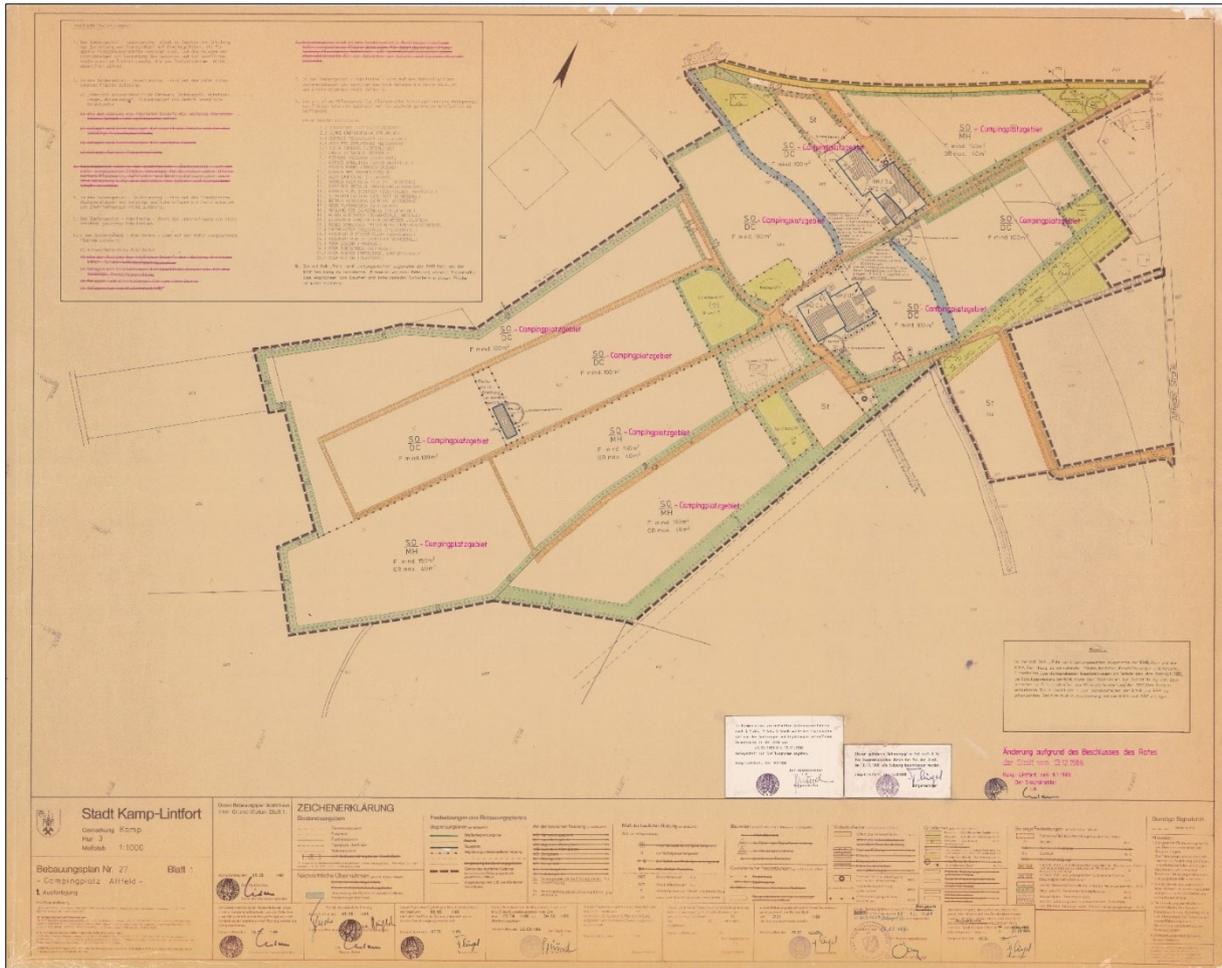
Aufstellungsbeschluss	HFA 05.05.2020
Beschluss der Veränderungssperre	HFA 16.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	16.04. - 07.05.2021

HFA = Haupt- und Finanzausschuss

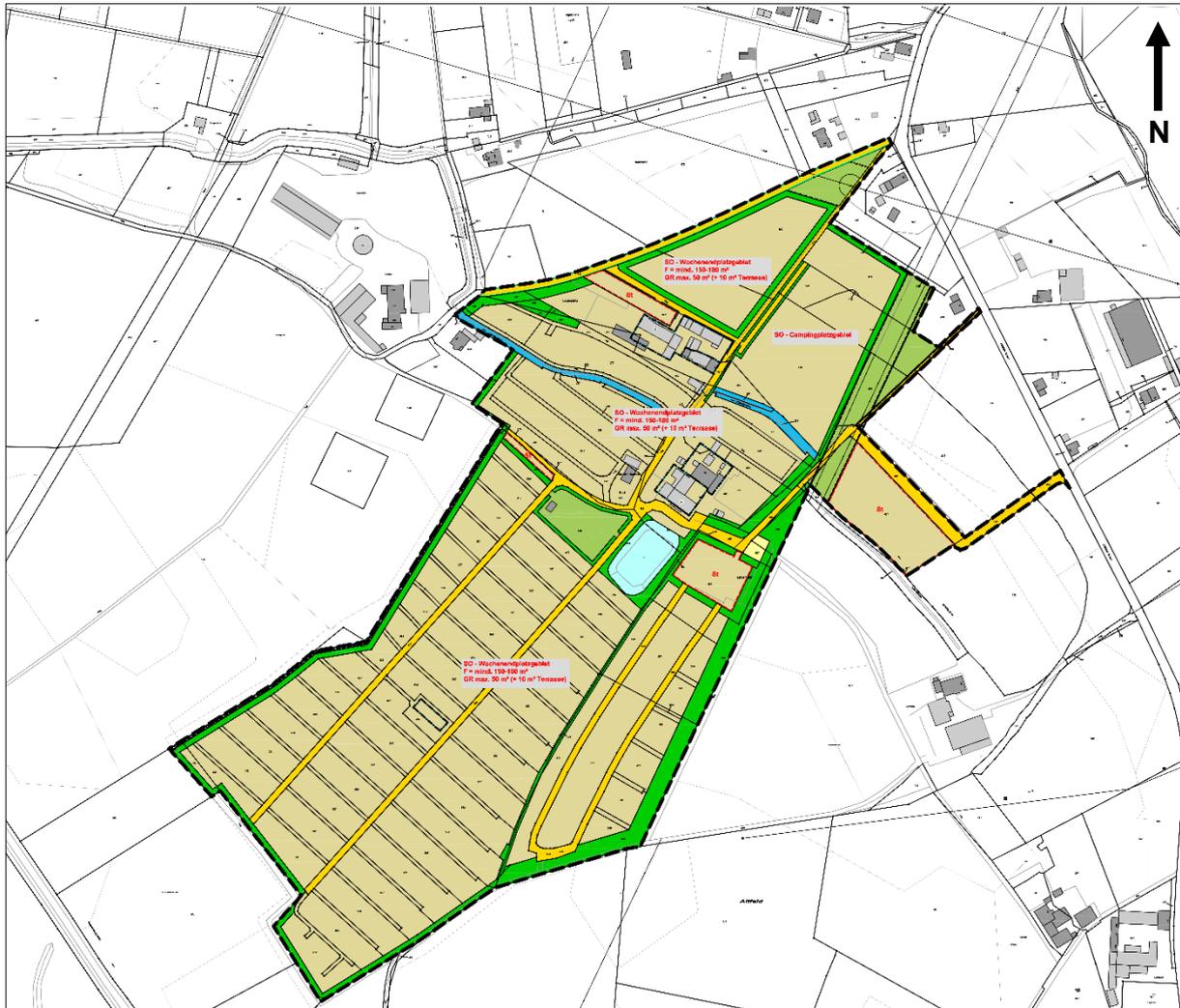
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 27 „Campingplatz Altfeld“



Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans KAM 167 „Camping- und Wochenendhausgebiet Altfeld“ (Arbeitsstand Oktober 2021)



Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
LPIG	Landesplanungsgesetz
RVR	Regionalverband Ruhr
StEA	Stadtentwicklungsausschuss
HFA	Haupt- und Finanzausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan 2020