

Stadt Coesfeld · Postfach 1843 · 48638 Coesfeld

Kreis Coesfeld
Allgemeine Kommunalaufsicht
Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld

Hausanschrift: Markt 8, 48653 Coesfeld
Postanschrift: Postfach 1843, 48638 Coesfeld
Fachbereich: Dezernat II
Geschäftszeichen:
Auskunft: Philipp Hänsel
Raum: 114
Telefon-Durchwahl: (02541) 939-1114
Telefon-Vermittlung: (02541) 939-0
Telefax: (02541) 939-7600
E-Mail: philipp.haensel@coesfeld.de
De-Mail: post@coesfeld.de-mail.de
Internet: https://www.coesfeld.de
Datum: 09.12.2024

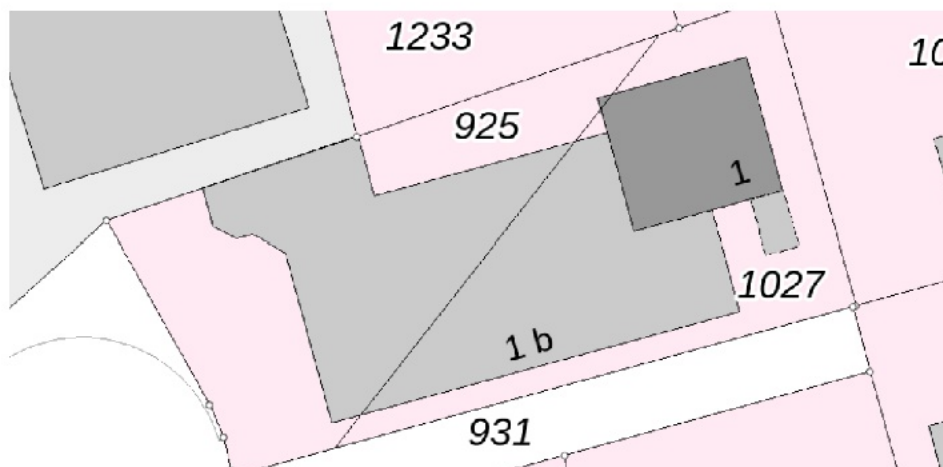
Stellungnahme zum Antrag auf sofortige Nutzungsuntersagung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Antrag von Herrn [REDACTED] auf sofortige Nutzungsuntersagung vom 28.11.2024 nehmen wir wie folgt Stellung.

1.

Herr [REDACTED] Antrag bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 15, Flurstücke 925 und 1027 mit der postalischen Anschrift Weßlings Kamp 1/1b. Die Lage der Grundstücke ist dem folgenden Auszug zu entnehmen



KONTEN DER STADTKASSE COESFELD

Sparkasse Westmünsterland IBAN: DE71 4015 4530 0045 0090 08
VR-Bank Westmünsterland eG IBAN: DE32 4286 1387 5101 7320 00
Volksbank Nottuln eG IBAN: DE09 4016 4352 3500 2006 00

SIE ERREICHEN UNS...

Bürgerbüro: montags bis donnerstags: 8.00 bis 12.30 Uhr
14.00 bis 18.00 Uhr
freitags: 8.00 bis 12.30 Uhr
samstags: 10.00 bis 12.00 Uhr
Allgemein: nach Terminvereinbarung

Historisch befand sich in dem Gebäude ein Kindergarten, der im Jahr 2009 zu einem Büro für Beratungsleistungen mit Therapieräumen für den Familienunterstützenden-Dienst von Haus Hall umgenutzt wurde. Für diese Umnutzung hat die Stadt Coesfeld eine Baugenehmigung (Az. BH-0019/09) erteilt. Die damalige Nutzfläche betrug rund 480 m².

Am 26.02.2022 hat die Stadt Coesfeld für einen Teil des Gebäudes auf einer Fläche von rund 386 m² eine Nutzungsänderung für eine Asylunterkunft mit maximal 30 Bewohnern beantragt. Mit Baugenehmigung vom 04.11.2022 ist die Nutzungsänderung – befristet bis zum Ende des Jahres 2024 – genehmigt worden.

Der räumliche Umfang der Baugenehmigung ist dem folgenden Ausschnitt zu entnehmen. Die grün eingerahmte Fläche kennzeichnet die Nutzfläche der Asylunterkunft.



Die Asylunterkunft ist ein selbständiges und unabhängiges Gebäude. Sie ist baulich von den übrigen Gebäudeflächen getrennt und damit auch bauordnungsrechtlich eigenständig und von den übrigen Flächen getrennt.

Herr [REDACTED] Antrag betrifft somit zwei bauordnungsrechtlich getrennte Vorhaben. Aus diesem Grund soll auch im Folgenden zwischen den selbständigen Nutzungseinheiten differenziert werden.

2.

Mit seinem Antrag wendet sich Herr [REDACTED] zum einen gegen die Baugenehmigung vom 04.11.2022, die den grün markierten Teil des Lageplans betrifft.

Herr [REDACTED] hat gegen diese Baugenehmigung am 22.12.2022 Klage erhoben (VG Münster – 10 K 3375/22). Zugleich hat er einen Antrag gem. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO auf Eilrechtsschutz gestellt und beantragt, die aufschiebende Wirkung seiner Klage gegen die Baugenehmigung anzuordnen (VG Münster – 10 L 1045/22). Mit Beschluss vom 09.02.2023 hat das VG Münster den Antrag abgelehnt. Im Rahmen des Gerichtsverfahrens hat die Stadt Coesfeld u.a. eine qualifizierte brandschutztechnische Stellungnahme eines staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes eingeholt. Aus der Stellungnahme vom 01.02.2023 geht hervor, dass das Übergreifen eines Brandes hinreichend verhindert werden kann und deshalb nicht zu erwarten ist. Die Stellungnahme ist zur Information als **Anlage** beigefügt. Das OVG Münster hat die hiergegen gerichtete Beschwerde mit Beschluss vom 04.04.2023 als unzulässig verworfen. Mit Schreiben vom 06.11.2023 hat Herr [REDACTED] schließlich seine Klage gegen die Baugenehmigung im Hauptsacheverfahren zurückgenommen. Damit ist die Baugenehmigung bestandskräftig.

Die Nutzung des Gebäudes stimmt mit der bestandskräftigen Baugenehmigung überein. Sie ist deshalb formell rechtmäßig, so dass für die von Herrn [REDACTED] begehrte Nutzungsuntersagung weder ein Bedürfnis besteht noch die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Insbesondere hat die Reduzierung der Nutzfläche keinen Einfluss auf die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung. Allein das beantragte Vorhaben ist an den öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu messen. Diese Vorgaben wahrt die Asylunterkunft. Daher ist es irrelevant, dass die aktuelle Baugenehmigung eine geringere Nutzfläche beinhaltet.

3.

Zum anderen wendet sich Herr [REDACTED] gegen die übrige, nicht von der bestandskräftigen Baugenehmigung gedeckten Nutzung.

Auf seinen Antrag hin hat die Stadt Coesfeld deshalb ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet (Az. N-0005/24). In diesem Zusammenhang fand am 28.11.2024 ein Ortstermin statt. Hierbei wurde festgestellt, dass das Erdgeschoss entgegen der vorhandenen Baugenehmigung in einer Teilfläche als Wohnung genutzt wird. Zudem befindet sich an der Grenze zu Herrn [REDACTED] eine genehmigungspflichtige Nebenanlage, für die derzeit keine Baugenehmigung vorliegt.

Die Nutzung ist damit formell illegal. Materiell baurechtswidrige Zustände konnten während des Ortstermins allerdings nicht festgestellt werden. Insbesondere bestehen keine Gefahren für Leib oder Leben.

Der Eigentümer wurde deshalb aufgefordert, bis zum Januar 2025 einen genehmigungsfähigen Bauantrag vorzulegen, um die Nutzungsänderung nachträglich zu legalisieren.

Lediglich der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung auch festgestellt wurde, dass Herr [REDACTED] sein Objekt (Az. EB-0096/21) am Weißlings Kamp 1c bereits nutzt, obwohl eine Fertigstellungsanzeige sowie eine Bescheinigung eines qualifizierten Tragwerkplaners noch fehlen.

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung



Philipp Hänsel

Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 2 der Sitzung des Rates der Stadt Coesfeld am 12.12.2024 handelt, bescheinigen

gez. Eliza Diekmann-Cloppenburg
Bürgermeisterin

gez. Katharina Woltering
Schriftführerin