



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
259/2010**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
Dezernat 2  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
18.10.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	27.10.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	11.11.2010	Entscheidung

**Neuaufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 "  
Wochenendhausgebiet Waldfrieden"**

**- Planungsanlass**

**- Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12  
BauGB**

**Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ auf der Grundlage des § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) durchzuführen (Aufstellungsbeschluss).

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung Stadt Coesfeld – Flur 57, Flurstück 43/0 mit Ausnahme der südöstlich im Flurstück gelegenen Landwirtschaftsfläche

Die genaue Abgrenzung ist aus dem abgedruckten Übersichtsplan ersichtlich.

**Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen, die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist gleich dem des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“.

Die Abgrenzung ist aus dem abgedruckten Übersichtsplan ersichtlich.

**Sachverhalt:**

Anfang der 1970er Jahre wurde in Stevede ein Wochenendhausgebiet auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 54 „Campingplatz Drees“ entwickelt. Das Gebiet wurde später unzulässigerweise über die Abgrenzung des Bebauungsplanes hinaus um mehr als das Doppelte erweitert. Auf Grundlage der im Gebiet geltenden „Campingplatz- und Wochenendhausverordnung“ dürfen lediglich Wochenendhäuser bis 40 qm Grundfläche genehmigungsfrei errichtet werden. Diese gelangen dadurch nicht zur Kenntnis der Bauaufsichtsbehörde. Durch sukzessiven Ausbau haben die Gebäude heute z.T. bis über 100 qm Wohnfläche erreicht. Durch die Vergrößerung

wurden die erforderlichen Abstände teilweise deutlich unterschritten und damit Regeln des Brandschutzes missachtet. In der Anlage 1 „Erläuterungen“ werden die derzeitigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Problemstellungen beschrieben.

Die Verwaltung (FB 30 Bürgerservice und Ordnung) registriert auf dem Gelände verstärkt Anmeldungen von Hauptwohnsitzen. Diese sind nach Melderecht zulässig und müssen demnach auch entgegengenommen werden. Das Planungsrecht jedoch untersagt den dauerhaften Aufenthalt in Wochenendhausgebieten. Es ist auch nicht vorgesehen, durch Planungsrecht Voraussetzungen für das Dauerwohnen zu schaffen. Dadurch würde einer unerwünschten Splittersiedlung Vorschub geleistet. Dennoch ist für den ungenehmigt errichteten Teil eine planungsrechtliche Absicherung erforderlich, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Dem Betreiber als Verpächter der Wochenendhausgrundstücke ist seitens der Verwaltung eine Nutzungsuntersagung in Aussicht zu stellen, wenn nicht in angemessenen Schritten Planungsrecht geschaffen wird, insbesondere Belange des Brandschutzes umgehend bzw. sukzessive umgesetzt werden und in Schritten die Bebauung auf das höchst zulässige Maß zurückgeführt wird. Sofortmaßnahmen zur Abwehr der größten Sicherheitsrisiken sind nach mehreren Ortsterminen bereits erfolgt. Um das Dauerwohnen zu unterbinden sind bei den teilweise schon langjährig dort ansässigen Bewohnern tragfähige Lösungen zu suchen, ggf. sind aber auch hier ordnungsbehördliche Verfahren einzuleiten.

Da die Stadt Coesfeld für das Wochenendhausgebiet keine Angebotsplanung umsetzen möchte, sondern ein auf einen Betreiber abgestimmtes Konzept eines Wochenendhausgebietes planungsrechtlich sichern möchte, soll ein Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt und ein Durchführungsvertrag geschlossen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren anzupassen.

Da das Areal 10 ha nicht überschreitet und die Stadt Coesfeld nicht anstrebt, den Bestand als Wohnbaufläche (Dauerwohnen) zu „legalisieren“, wird die Fläche nicht im Regionalplan ausgewiesen und es ist kein Regionalplanänderungsverfahren erforderlich. Die Verwaltung hält – auch vor dem Hintergrund dort Dauerwohnen vorzubeugen – daran fest, das auch zukünftig lediglich genehmigungsfreie Wochenendhäuser bis max. 40 qm Grundfläche zulässig sein sollen.

Die Erklärung zur Kostenübernahme der Bauleitverfahren durch den Vorhabenträger liegt vor.

Im Rahmen der Festsetzung der Zielvereinbarungen und Arbeitsschwerpunkte des FB 60 für das Jahr 2010 und 2011 muss die zeitliche Umsetzung der Begleitung des Bebauungsplanes noch konkretisiert werden.

## **Anlagen:**

Erläuterungen Vorhabenträger

Übersichtsplan Bebauungsplanaufstellung

Übersichtsplan FNP-Änderung