

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung
60.07 Bauordnung

Datum:
01.09.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	14.09.2016	Kenntnisnahme

Informationen zum Verfahren Wochenendplatz Stevede

Sachverhalt:

Sachstand Bauleitplanung:

2010 fasste der Rat der Stadt Coesfeld den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ gem. § 12 BauGB. Hintergrund war, dass der Wochenendhausplatz nicht als Angebotsplanung, sondern als auf diesen Betreiber zugeschnittenes Vorhaben umgesetzt werden sollte. Mit dem Start meldete die Bezirksregierung Münster Bedenken gegen das Verfahren an, weil der Platz regionalplanerisch nicht zulässig sei. Mit den Touristischen Konzepten I und II konnte 2013/14 der Nachweis erbracht werden, dass sich das Wochenendhausgebiet raumordnerisch eingliedern lässt und damit grundsätzlich zulässig ist seitens der Regionalplanung. Die Bezirksregierung machte im Besonderen deutlich, dass Dauerwohnen nicht zulässig ist.

Wegen der komplexen Belange aus dem Planungs-, Bauordnungs- und Melderecht hat die Stadt einen Fachanwalt hinsichtlich der Beurteilung von möglichen Festsetzungsszenarien, Widerspruchsverfahren oder Duldungsfragen einbezogen. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

1. Das ursprüngliche Ziel des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“, genehmigungsfreie Wochenendhäuser nach der Wochenendhaus- und Campingplatzverordnung NRW umzusetzen, ist unrealistisch, da dann mehr als 90 % der heutigen Gebäude auf 50 m² flächenmäßig reduziert werden müssten. Das ist auch nicht rechtskonform, da die Festsetzung wegen Eingriff in Eigentum auf größten Widerstand stoßen würde und der Plan aller Voraussicht nach nicht umsetzbar ist und damit das grundsätzliche Planungsziel des B-Plans verfehlt wird. In der Konsequenz werden die Pächter für ihre in Eigentum befindlichen Wochenendhäuser Bauanträge nach Bauordnung NRW stellen müssen (bis zu 310 Bauanträge mit z.T. umfangreichen Umbauarbeiten), die in der Bauaufsicht bearbeitet und real vor Ort umgesetzt werden müssen. Zurzeit gelten alle Wochenendhäuser als illegal errichtet (Schwarzbauten).
2. Da sich die Umsetzung der angestrebten Legalisierung der über 300 Wochenendhäuser über einige Jahre hinziehen wird und der genaue Umsetzungsgrad nicht definierbar ist, ist ein zweiter Grund gegeben, Abstand vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nehmen und einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen. Der notwendige Änderungsbeschluss zur Verfahrensart wird dem Rat mit der Vorstellung des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgelegt.

3. Die hohe Anzahl an 120 Dauerbewohnern mit 1. Wohnsitz entschärft sich dahingehend, dass ein Großteil älter 65 Jahre ist. Nach fachlicher Einschätzung und Recherchen zu anderen Fällen von illegalem Dauerwohnen in NRW kann hier mit einer Duldung ein überschaubarer Zeitraum genannt werden, in dem langfristig die Zahl der Dauerwohner sinkt. Für die < 65-Jährigen muss mit Fristsetzung auf die Aufgabe des 1. Wohnsitzes über Einleitung eines ordnungsbehördlichen Verfahrens gegen das unzulässige Dauerwohnen gedrängt werden.

Parallel wurde 2015 ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Da bei einem avisierten Ausbau einer landwirtschaftlichen Hofstelle in Nähe des Platzes erhebliche Immissionen auftreten sollten, hat die Stadt ihr gemeindliches Ziel, die Legalisierung eines seit langem geduldeten Wochenendplatzes, gegenüber dem Kreis als Genehmigungsbehörde zum landwirtschaftlichen Vorhaben geltend gemacht. Im Verbund der Emissionsorte im 600/1.000m-Radius um den Wochenendplatz kann nachgewiesen werden, dass nur ganz am Rand über mehr als 15% der Jahresstunden eine Geruchsbelästigung auf das Gebiet einwirkt. Damit ist ein mögliches Nebeneinander von Wochenendhausplatz und Landwirtschaft (unter Berücksichtigung benannter Erweiterungsabsichten) gutachterlich nachgewiesen.

Mit Wiederaufnahme der Vorbereitungen zur Bauleitplanverfahrens im Mai 2016 wurde deutlich, dass wegen fehlender genauer Katasterdaten für den Bebauungsplan und für die nachfolgenden Bauanträge (siehe weiter unten) eine Vermessung beauftragt werden muss. Die geometrische Erfassung des Gebäudebestandes erfolgt aus einem hochauflösenden Luftbild. Hierzu wird neben den klassischen Instrumenten ein Multikopter, der in der Höhe von ca. 40 m über ihren Parzellen fliegt, eingesetzt. Die Bestandserfassung wird durch örtlichen Vermessungsarbeiten ergänzt. Die Befliegung kann erst nach den Ferien durchgeführt werden. Die Vermessung soll ab Anfang November vorliegen.

Erst ab dann kann die Erarbeitung des B-Planvorentwurfs erfolgen.

Sachstand Bauordnung / Ordnungsbehördliche Belange:

Am 22.07.2016 wurde ein Informationsschreiben der Stadt an alle Pächter versandt, in dem über die rechtliche Situation, über den Stand des Bauleitplanverfahrens und die notwendige Vermessung informiert wurde. Weiter wurde die Notwendigkeit erläutert, dass für alle Gebäude, die langfristig erhalten bleiben sollen, seitens der Eigentümer ein Bauantrag gestellt werden muss.

Bisher sind nur wenige Rückfragen im direkten Zeitraum nach Versand des Schreibens eingegangen. Kritik wurde eher in Richtung fehlender Information des Platzbetreibers geäußert.

Zur Vereinfachung des Verfahrens bietet die Betreiberfamilie den Pächtern an, einheitlich für alle Parzellen ein Coesfelder Architekturbüro mit der Erstellung der Bauanträge zu beauftragen. Hierzu haben die Pächter die Möglichkeit dem Betreiber eine Vollmacht zu erteilen, damit er die Bauanträge stellen und das weitere Vorgehen koordinieren kann. Dies ist auch eindeutig im Sinne der Bauaufsicht Coesfeld.

Das Architekturbüro hat seit dem 01.08.2016 damit begonnen, die einzelnen Gebäude vor Ort aufzumessen und im Bestand zu erfassen. Die Daten werden ergänzend mit der Luftbilddauswertung für die Bauleitplanung zur Verfügung gestellt.

Die häufig zu geringen Brandschutzabstände werden im Genehmigungsverfahren und in der Umsetzung der notwendigen baulichen Erfordernisse wesentliche Problemfaktoren werden, da entweder Teile eines Gebäudes abgerissen oder Gebäudeabschlusswände im Sinne des Brandschutzes ertüchtigt werden müssen. Auch kann eine Abstimmung zwischen zwei Parzelleneigentümern zielführend sein.

Sachstand Dauerwohnen:

Seit dem 15.07.2016 ist ein Informationsblatt im Bürgerbüro hinterlegt, in dem Bürger die sich mit 1. Wohnsitz dort anmelden wollen die rechtliche Situation erläutert wird. Eine quittierte Durchschrift wird an die Bauaufsicht weitergeleitet. Sofern dennoch eine Anmeldung erfolgt, wird auf dieser Basis ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet.

13 Bewohner aus den rd. 310 Pachtparzellen sind nach dem SGB II oder XII als unter 65-Jährige arbeitssuchend bzw. als über-65-Jährige, schwerbehindert, arbeitsunfähig o.ä. beim städtischen Fachbereich 50 Soziales als Leistungsbezieher gemeldet. Nach Abstimmung mit dem Fachbereichsleiter 50 ist zzt. nicht abschätzbar, ob von den Bewohnern ohne längerfristige Wohnduldung nun Anträge auf Leistungsbezug oder Wohngeldzuschuss oder dergleichen wegen Wohnungswechsel gestellt werden. Die Zahl wird aber als gering eingestuft.

Die Verwaltung hat mit Stand Juli 2016 ein „Konzept zur Sicherstellung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften in dem ‚Wochenendhausgebiet Waldfrieden in Coesfeld‘“ aufgestellt (siehe Anlage), das dem Rat hiermit zur Kenntnis gegeben wird.

Dieses Konzept dient im Sinne eines Leitfadens als abgestimmte Handlungsgrundlage, die die Verwaltung für alle Gespräche und Verhandlungen mit Pächtern und der Betreiberfamilie des Wochenendhausgebietes anwenden wird und die die den Gleichbehandlung für aller Pächter sicherstellen soll; ggf. wird es auch bei Rechtsstreitigkeiten durch das Gericht herangezogen. Das Handlungskonzept wird daher in nächsten Verfahrensschritten öffentlich gemacht.