

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
09.03.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.03.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	30.03.2017	Entscheidung

**67. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Wochenendhausgebiet Stevede
- Beschluss zur Durchführung der Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen. Die Änderung betrifft das Wochenendhausgebiet Stevede.

Der Bereich ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4(1) BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Sachverhalt:

Das seit den 1970er Jahren in dieser Größe unzulässig entwickelte Wochenendhausgebiet in Stevede war bereits mehrfach Beratungsgegenstand in den politischen Gremien. Seit 2009 wurde der Kontakt zur Bezirksregierung intensiviert, wie einerseits der Platz für die Stadt und den Betreiber in einen planungsrechtlich gesicherten Zustand nach Baugesetzbuch gelangen kann und wie andererseits die illegal errichteten Wochenendhäuser einer Genehmigung zugeführt werden können.

Zur Sicherung des Ziels wurde bereits 2010 ein Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 für einen Wochenendplatz nach der Wochenendhaus- und Campingplatzverordnung auf Anfrage des Betreibers gefasst (Beschluss 259/2010). Dann wären die Wochenendhäuser genehmigungsfrei auf 50 qm Nutzfläche beschränkt. In einem später fachanwaltlich beauftragten Rechtsgutachten wurde aber deutlich, dass dies nicht umsetzbar ist,

- da die vorhandenen Häuser damit zu fast 100 % hätten abgerissen bzw. durch Umbau reduziert werden müssen, was als Umsetzungsziel rechtlich nicht haltbar wäre und
- der Betreiber dies in einem festen Zeitraum laut Durchführungsvertrag realisieren hätte müssen, wobei ihm die Gebäude nicht gehören, sondern nur das eigentliche Areal der Pachtgrundstücke.

Empfohlen wird daher die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans parallel mit der notwendigen Flächennutzungsplanänderung auf Basis vertraglicher Regelungen mit dem Betreiber und begleitender ordnungsbehördlicher Schritte insbesondere gegen das Dauerwohnen und unter der Maßgabe, dass alle Gebäude nach Rechtskraft des B-Plans über Baugenehmigungen legalisiert werden. Hier sind vorrangig Brandschutzbelange zu klären. Die Eigentümer der Wochenendhäuser sind informiert über die geplanten bauleitplanerischen Schritte und die Notwendigkeit einer Baugenehmigung ihrer Gebäude. Bisher sind bei der Bauaufsicht wenige sachliche Fragen eingegangen, nur ganz vereinzelt Unverständnis.

Die Bezirksregierung hat aber 2012 zunächst ein touristisches Konzept gefordert, ob das Wochenendhausgebiet zukunftsfähig ist und sich in touristische Ziele der Stadt einfügt. Dies Konzept (Beschluss 206/2014) wurde von der Bezirksregierung angenommen.

Ende 2015 haben die Stadtverwaltung und der Betreiber mit seinem mittlerweile als Nachfolger eingebundenen Sohn die Abstimmung um die Bauleitverfahren wiederaufgenommen. 2016 wurde die topografische Bestandsvermessung eingeleitet, parallel hat ein Architekturbüro mit der Aufmessung der rd. 300 Gebäude für die Bauanträge begonnen.

Die Eigentümer der rd. 300 Wochenendhäuser sind

Bevor im Sommer der Bebauungsplan im Entwurf vorgelegt wird, soll zunächst die erforderliche 67. Flächennutzungsplanänderung eingeleitet werden. Näheres ist in den anliegenden Unterlagen erläutert.

Zzt. liegt die Landesplanerische Anfrage der Stadt nach § 34 Landesplanungsgesetz zur Flächennutzungsplanänderung bei der Bezirksregierung Münster zur Bearbeitung.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf 67. Flächennutzungsplanänderung
3. Entwurf Begründung inkl. Umweltbericht
4. Geruchsgutachten, in Papierform nur Zusammenfassung