

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

Datum:
27.04.2017

| Beratungsfolge: | Sitzungsdatum: | |
|--|----------------|--------------|
| Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen | 10.05.2017 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Coesfeld | 18.05.2017 | Entscheidung |

Bebauungsplan Nr. 123 "Wochenendhausgebiet Stevede"

- Aufhebungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 "Campingplatz Drees"

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.11.2010 für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 "Wochenendhausgebiet Waldfrieden"

- Aufstellungsbeschluss

- 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, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“ aufzuheben.

Das Plangebiet befindet sich rund 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums und umfasst den westlichen Teil des faktischen Wochenendhausgebietes Stevede.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ vom 11.11.2010 aufzuheben.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ aufzustellen.

Das rund 10,9 ha große Plangebiet befindet sich ca. 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Coesfeld unmittelbar westlich der K 54 in der Bauerschaft Stevede (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 57, Flurstück 32/14 und Flurstück 43/0 teilweise).

Das Plangebiet grenzt im Osten an die K 54, im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Norden an Waldflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Sachverhalt:

Im Jahr 1973 wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Campingplatz Drees“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Campingplatzes mit ca. 100 Stellplätzen geschaffen. In den letzten Jahrzehnten hat sich hier ein Wochenendhausgebiet mit insgesamt 316 Parzellen entwickelt, das in seiner Ausdehnung deutlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 hinausgeht. Die Errichtung der Wochenendhäuser erfolgte dabei ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung. Eine Vielzahl der Gebäude dient den Bewohnern als Dauerwohnsitz.

Die Fläche besitzt nicht mehr den Charakter einer Campinganlage. Der Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“ ist aufgrund der tatsächlichen Entwicklung in dem betroffenen Gebiet funktionslos geworden. Die Verwirklichung der ursprünglichen Planungskonzeption – Nutzung als Campingplatz – ist aufgrund der existierenden Wochenendhäuser und der Nutzung zum dauerhaften Wohnen auf Dauer auszuschließen. Seit langem und auch zukünftig kann das städtebauliche Geschehen durch den Bebauungsplan Nr. 54 nicht mehr gesteuert werden. Aufgrund dessen ist der Bebauungsplan Nr. 54 aufzuheben.

Um einen planungsrechtlich gesicherten Zustand für das Gebiet zu erlangen, dem Betreiber des Wochenendhausgebietes den Erhalt des Gebietes zu ermöglichen und um die illegal errichteten Wochenendhäuser einer Genehmigung zuzuführen, fasste der Rat der Stadt Coesfeld im Jahr 2010 den Aufstellungsbeschluss zum vom Betreiber beantragten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ für einen Wochenendplatz nach der Camping- und Wochenendplatzverordnung (Vorlage 259/2010). Danach wären die Wochenendhäuser genehmigungsfrei auf 50 qm Nutzfläche beschränkt. In einem später beauftragten Fachgutachten wurde jedoch deutlich, dass dies nicht umsetzbar ist. Zum einen hätte ein Großteil der vorhandenen Bebauung abgerissen oder durch Umbau reduziert werden müssen, zum anderen hätte die Umsetzung der Planung durch den Betreiber in einem festen Zeitraum laut Durchführungsvertrag realisiert werden müssen. Der Aufstellungsbeschluss vom 11.11.2010 ist daher ebenfalls aufzuheben.

Mit der Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ wird nunmehr das Ziel verfolgt, die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wochenendhausgebietes zu schaffen. Der rund 10,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 umfasst den Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 54.

Für das betreffende Gebiet gab es im Laufe der Zeit unterschiedlichste Bezeichnungen. Um das Plangebiet fortan einheitlich zu benennen und um Verwechslungen mit dem ursprünglich beantragten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ zu vermeiden trägt der neu aufzustellende Bebauungsplan die ortsbezogene Bezeichnung „Wochenendhausgebiet Stevede“.

Aufgrund der Größe der Anlage ist diese im Sinne des § 34 BauGB als Bebauung mit erheblichen städtebaulichen Gewicht einzustufen. Es besteht die Gefahr, dass sich das bisher ohne Genehmigung entstandene Wochenendhausgebiet ungesteuert weiter verfestigt, wenn durch die Bauleitplanung nicht steuernd eingegriffen wird. Die erforderliche 67. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits in der Ratssitzung am 30.03.2017 eingeleitet (Vorlage 054/2017). Die Bezirksregierung Münster hat ihre landesplanerische Zustimmung zur FNP-Änderung erteilt, was Voraussetzung für das Bebauungsplanverfahren ist.

Wochenendhausgebiete dienen der zeitweisen Erholung, die Nutzung als Dauerwohnsitz war bisher unzulässig und wird auch weiterhin unzulässig bleiben. Es wird beabsichtigt, im Rahmen begleitender ordnungsbehördlicher Schritte nur noch übergangsweise das Dauerwohnen zu dulden. Im Rahmen der beabsichtigten Bauleitplanung soll das Dauerwohnen langfristig ausgeschlossen werden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind alle Gebäude über Baugenehmigungen zu legalisieren. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit – insbesondere zum Brandschutz – geprüft. Die Eigentümer der Wochenendhäuser wurden über die geplanten bauleitplanerischen Schritte und die Notwendigkeit einer Baugenehmigung für ihre Gebäude informiert.

Die Brandschutzbelange werden im weiteren Verfahren in Absprache mit der Brandschutzdienststelle, der Feuerwehr und der Bauaufsicht geklärt. Das Geruchsimmissionsgutachten stellt die Verträglichkeit des Nebeneinanders von Wochenendhausgebiet und bestehenden Landwirtschaftsbetrieben heraus.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan
- Anlage 3: Entwurf Begründung inkl. Umweltbericht
- Anlage 4: Tourismus- und Freizeitkonzept für die Stadt Coesfeld, Schwerpunkt Außenbereiche (in Papierform nur Auszug „Relevante Standorte für Freizeit und Tourismus“)
- Anlage 5: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ und zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes des Stadt Coesfeld. Erläuterungsbericht – 1. Entwurf (in Papierform nur Gesamteinschätzung)
- Anlage 6: Geruchsgutachten (in Papierform nur Zusammenfassung)