

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

Datum:
27.05.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.06.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.06.2020	Entscheidung

Änderung BP 103 „Reitanlage Flamschen,, - Anpassung bauliche Veränderungen - Aufstellungsbeschluss - ggf. Beschluss frühzeitige Beteiligung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – in der zurzeit gültigen Fassung – die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ durchzuführen.

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 5,0 ha befindet sich ca. 3 km südwestlich der Stadtmitte Coesfelds, in der Bauernschaft Flamschen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 34, Flurstück 166.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Beschlussvorschlag 2:

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

Sachverhalt:

In den vergangenen Jahren gingen mehrfach anonyme Anzeigen zu Nutzungen auf dem Gelände des Zucht-, Reit- und Fahrverein Coesfeld/Lette e.V., Flamschen 3 bei der oberen Bauaufsicht ein. Hier wurde am 24.08.2016 mitgeteilt, dass im Bereich der zulässigen Verkaufsfläche für reitsportspezifische Sortimente eine nicht zulässige Wohnung eingerichtet wurde. Dies wurde seinerzeit überprüft und aufgrund der Illegalität ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet. Die Wohnnutzung wurde inzwischen aufgegeben.

Mit einem weiteren anonymem Schreiben wurde am 27.12.2016 nochmals die Wohnnutzung angesprochen und erstmals die auf dem südwestlichen Außengelände errichtete „Hütte“ mit einer Grundfläche von ca. 6 m x 11 m, die zur Unterbringung von Gerätschaften eines Agility-

Vereins (Hundesport) und der Fahrabteilung des Reitervereins zu gleichen Teilen dient. Sowohl der Agility-Verein als auch die Fahrabteilung nutzen die Freiflächen in diesem Bereich.

Die Reitanlage befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ (Anlage 2, Rechtskraft: 22.06.2002). Gemäß Ziff. 1.6 der textlichen Festsetzungen sind Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das formell illegal errichtete Gebäude befindet sich im südwestlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes (s. Anlage 3) und damit deutlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Insofern ist die bauliche Anlage auch materiell illegal und müsste demnach beseitigt werden. Da von der baulichen Anlage keine Gefahren für Leib und Leben ausgehen, wurde auf die Beseitigung verzichtet, bis der Sachverhalt abschließend geklärt ist.

Am 17.01.2017 fand ein Ortstermin zur Sachverhaltsermittlung statt. Bei der anschließenden planungsrechtlichen Prüfung wurde dann festgestellt, dass eine Legalisierung an dieser Stelle nicht ohne Bebauungsplanänderung möglich ist. Da dem Verein sehr daran gelegen ist in diesem Bereich eine Unterbringungsmöglichkeit für Gerätschaften vorzuhalten, strebt der Verein eine Änderung des Bebauungsplanes an.

Mit der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ soll nun die textliche bzw. zeichnerische Festsetzung bezüglich der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen geändert werden, sodass Nebenanlagen auch außerhalb der zur Zeit festgesetzten Baufelder zugelassen werden können.

In einem kurzfristig abzustimmenden Gespräch mit dem Vereinsvorstand soll zudem geklärt werden, ob eventuell noch weitere Entwicklungsbelange berücksichtigt werden sollen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“
3. Luftbild