

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

01.03 Stadtmarketing und Tourismus

60.01 Stadtplanung

60.07 Bauordnung

Datum:

24.01.2022

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss

02.02.2022

Anhörung

Ausschuss für Planen und Bauen

03.02.2022

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

17.02.2022

Entscheidung

91. FNP-Änderung Grünanlage Angelteich / Fietzengarten

- Grundsatzbeschluss Entwicklung naturhahes Erholungsareal

- Änderungsbeschluss FNP gem. § 2 (1) BauGB

- Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Entwicklung eines naturnahen Tourismusprojekts „Fietzengarten“ im Verbund mit dem bestehenden Angelteich im Grundsatz zu unterstützen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 (2) BauGB sollen die notwendigen Weichen durch die FNP-Änderung gestellt werden.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld durchzuführen. Die Änderung betrifft die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Angelteich und Fietzengarten“ und „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gastronomie Fietzengarten“.

Die 1,48 ha große Fläche ist in der beigefügten Übersichtskarte umrandet dargestellt.

Beschlussvorschlag 3:

Die Verwaltung wird beauftragt mit den Antragstellern der FNP-Änderungsverfahren einen städtebaulichen Vertrag schließen.

Beschlussvorschlag 4:

Zur 91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld wird beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß den §§ 3(1) und 4(1) BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Sachverhalt:

Seit Jahrzehnten betreiben die Eigentümer der Flurstücke 209 und 124, Flur 45, in Harle im Außenbereich nördlich der abgeordneten ehem. Bundesstraße 67 Coesfeld-Münster und direkt am Honigbach einen Angelteich. Diese kommerzielle Nutzung ist genehmigt. Auf dem 1,48 ha großen Gelände wurde in diesem zeitlichen Zusammenhang eine Jagd- bzw. Fischerhütte errichtet, für die eine Genehmigung seinerzeit erteilt worden sein soll, die aber nicht vorgelegt werden kann.

Ergänzend wurden ohne Genehmigung ein Container aufgestellt und Terrassenüberdachungen errichtet, um die Angelteichbesucher gastronomisch zu versorgen, aber auch um sukzessive immer mehr für Feierlichkeiten genutzt zu werden. Dies hat aufgrund gelegentlicher Veranstaltungen bis in die Nachtstunden zu Belästigungen der Nachbarn an der abgeordneten ehem. Bundesstraße geführt.

In einem Sturm fielen ein Großteil der Nadelbäume, die nun durch eine Mischwaldfläche ersetzt wurde. Die Neuanpflanzungen sind als Ökokontofläche des Kreises Coesfeld festgeschrieben.

Im Winter 2020 trat die Eigentümerfamilie auf die Verwaltung zu und bat um eine erweiterte Nutzung des Areals tagsüber für ein sanftes Tourismusprojekt mit dem Namen „Fietzengarten“. Unter dem Eindruck der pandemischen Lage, den fehlenden Urlaubsmöglichkeiten und eingeschränkten Gastronomieangeboten trugen sie die Idee vor, das naturnahe, schöne Areal als Ort zum Entspannen und unbeschwertem Aufenthalt im Freien zur Verfügung zu stellen, Kaffee/Getränke und Kuchen zu verzehren. Schwerpunktmäßig sollen Bürger:innen aus dem Stadtgebiet Coesfelds aber auch sonstige Radtouristen aus der Region angesprochen werden. Dieser Nutzungsansatz eines „Fietzengartens“ wurde verwaltungsseitig im Grundsatz positiv bewertet, aber herausgestellt, dass die ungenehmigten Aktivitäten nachts einzustellen sind, unabhängig vom Ergebnis dieser Anfrage. In der Anlage 1 ist beschrieben, was Ziel des Vorhabens ist und was einzelne Bausteine sein können.

Durch die Ausweisung des Areals als Fläche für die Landwirtschaft / Freiraum im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bestand und besteht nicht die Möglichkeit, den Antragsgegenstand des „Fietzengartens“ mit seinen baulichen Anlagen als privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB zu genehmigen. Dazu müsste erst eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden, um auf anderer Rechtsgrundlage bescheiden zu können – im Detail unter Beachtung zzt. noch nicht abschließend bekannter behördliche Maßgaben. Sollte das Projekt durch den Rat der Stadt Coesfeld Unterstützung finden und die Einleitung eines Änderungsverfahrens beschlossen werden, ist von einem Verfahrenszeitraum von ca. 1 Jahr auszugehen.

2021, im zweiten Jahr der Pandemie, wurde vor der Anfrage an den Rat und der Einleitung eines aufwendigen FNP-Änderungsverfahrens, unter Einbeziehung der Kreises Coesfeld / Untere Naturschutzbehörde am 05.07.2021 eine befristete Duldung bis 31.12.2021 ausgesprochen und damit eine Probephase gestartet, die von der Eigentümerfamilie bis Oktober 2021 durchgeführt wurde. Diese positiv verlaufende 3-monatige Probephase hat die Eigentümer bewogen, mit einer weiteren Projektbeschreibung vom September 2021 – siehe Anlage 2 – den Antrag auf FNP-Änderung zu stellen.

Die Verwaltung hat Kontakt zur Bezirksregierung Münster / Regionalplanungsstelle aufgenommen. Neben gewisser Skepsis gegen Projekte dieser Art wegen z.T. unerwünscht verlaufender langfristiger Entwicklungen sprechen aber keine grundsätzlichen Belange aus dem Regionalplan Münsterland gegen eine FNP-Änderung von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Angelteich und Fietzengarten“. Um aber bauliche Entwicklungen genauer steuern zu können – in der ausgewiesenen Grünflächen sind nur untergeordnet baulichen Anlagen zweckgebunden zulässig wie z.B. die Fischerhütte zum Angelteich – sollte für die baulichen Anlagen des Fietzengartens wie der vorhandene Gastronomiecontainer, die überdachte Terrasse, Toilettenanlage, Stellplätze etc. eine „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gastronomie Fietzengarten“ festgesetzt werden. Diese SO-Fläche sollte sehr eng ausgelegt werden, um Fehlentwicklung abzuwehren.

Der Abgrenzungsbereich der 91. FNP-Änderung mit einer Größe 1,48 ha ist in Anlage 3 dargestellt. Das Verfahren ist zweistufig aufgebaut: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und

der Träger öffentlicher Belange und Offenlage gem. 3 und 4 BauGB. Der Beschlussvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung soll das beauftragte Büro zeitnah in die Lage versetzen, die Träger öffentlicher Belange nach Anforderungen und mögliche Restriktionen zu erfragen. Die Öffentlichkeit, vor allem die Nachbarn sollen frühzeitig einbezogen werden, um Anregungen und Bedenken zu äußern.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird seitens der Verwaltung als zunächst nicht erforderlich eingeschätzt: mit der FNP-Änderung sind in einem Umweltbericht alle umweltrelevanten Belange wie Artenschutz, Naturschutz, Bodenschutz, Wasserschutz etc. abzuprüfen, insbesondere auch zum Umgang mit der Schmutzwasserbeseitigung. Ggf. treten in diesem Zusammenhang auch Problemlagen hervor, womit das Verfahren eingestellt werden muss. Die Untere Naturschutzbehörde sieht aufgrund der jahrelangen Nutzung aber zunächst keine Grundsatzbedenken. Auch mit der jüngst durchgeführten Neuberechnung der Überschwemmungsgebietsgrenzen bleibt bis auf den Bereich des Teiches der Plangebiet frei von Überschwemmungen HQ100.

Wenn aufgrund dieser Vorlage mit positivem Votum durch den Rat ein FNP-Änderungsverfahren eingeleitet wird und dies bis Ende 2022/Anfang 2023 in Anspruch nimmt, ist für eine weitere Saison 2022 wiederum eine erneute Duldung seitens der Bauaufsichtsbehörde auszusprechen. Die Untere Naturschutzbehörde macht die notwendige Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet von der Beauftragung des Planers durch den Antragsteller einerseits und von einem positiven Änderungsbeschluss des Rates andererseits abhängig. Die Antragssteller haben das Büro Wolters Partner mit der Planung beauftragt, dass auch den Umweltbericht mit seinen Anforderungen bearbeitet. Alle Verfahrenskosten trägt der Antragsteller. Die Verwaltung übernimmt die hoheitlichen Aufgaben.

Das Projekt wird seitens der Verwaltung touristisch oder aus Sicht der Naherholung in der Stadtentwicklung als interessant eingestuft, weil sich im Osten der Stadt eine kleine Keimzelle von attraktiven Nutzungen mit unterschiedlichen Ausrichtungen zzt. etabliert (Anlage 4):

1. Obsthof Rahmann mit den Selbstpflückangeboten und Hofladen mit Produkten aus der Eigenproduktion, weitere Angebote sind geplant
2. Mietergärten Mehring, wo kleine Nutzgärten unter fachlicher Anleitung bearbeitet werden können
3. und nun ggf. das Projekt Fietzengarten.

Nur etwas abseits der offiziellen Route des Ludgrusweges Coesfeld – Kloster Gerleve – Billerbeck ist die Lage des Fietzengartens gut in dem eher informellen Wegenetz der Radfahrer:innen Coesfelds gut integriert. Im städtebaulichen Vertrag und ggf. in der späteren Baugenehmigung sind Regelungen zu treffen, dass der PKW-Verkehr reduziert bleibt.

Anlagen:

Anlage 1_Projektbeschreibung zum Bauantrag März 2021

Anlage 2_Projektbeschreibung zur FNP-Änderung Sept. 2021

Anlage 3_Übersichtskarte Abgrenzungsbereich 91. FNP-Änderung

Anlage 4_Touristische Belange