

Konzept zur Sicherstellung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften in dem „Wochenendhausgebiet Waldfrieden in Coesfeld.“

Unter der Adresse Stevede 65 wird seit ca. 40 Jahren der Campingplatz „Waldfrieden-Zur grünen Aue“ betrieben. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld (im Folgenden: Stadt) stellt für einen Teilbereich der betreffenden Fläche ein SO „Camping“ dar. Es gilt seit 1973 außerdem der Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt „Campingplatz Drees“, der ausweislich seiner Begründung ca. 100 vermietbare Campingplatzgrundstücke vorsieht. Losgelöst von dieser planerischen Vorgabe und baurechtlich ungenehmigt sind über die überplanten Flächen hinaus auf insgesamt 310 Parzellen Häuser entstanden, von denen 72 als Hauptwohnsitz genutzt werden. Hierfür sind insgesamt 120 Personen bei der Stadt gemeldet. Daneben werden 19 Parzellen als Nebenwohnsitz für 23 gemeldete Personen genutzt. Von den insgesamt 310 baulich genutzten Parzellen werden also 72 auch formell als Wohnsitz genutzt.

Die im FNP dargestellte Fläche beträgt 1/3 der tatsächlich baulich genutzten Flächen. Das ungenehmigte Geschehen hat sich in den 1980er Jahren, offenbar unter den Augen der Stadt, vollzogen. Bauordnungsrechtlich wurde bisher nicht eingeschritten. Brandschutzrechtliche Aspekte haben nun Anlass gegeben, in die städtebaulich außer Kontrolle geratene Entwicklung steuernd einzugreifen. Die Stadt strebt langfristig städtebaulich-planungsrechtlich geordnete Verhältnisse an. Das mögliche Vorgehen der Stadt war Gegenstand mehrerer Gespräche mit der Bezirksregierung Münster.

Um eine Weiterentwicklung der ungenehmigten Nutzung zu stoppen und den Bestand planungsrechtlich zu ordnen wird zurzeit eine Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ mit der Ausweisung als Wochenend- und Campingplatz für die gesamte Fläche angestrebt.

Aufgrund der bisher ungeklärten planungsrechtlichen Situation wurde das ordnungsbehördliche Einschreiten unter Abwägung der Risiken vor Ort bis zum Inkrafttreten des B-Planes zurückgestellt, jedoch wurden gravierende Mängel abgestellt, um eine effektive Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Nach Inkrafttreten des B-Planes ist von folgender Situation auszugehen:

- Das gesamte Gebiet ist als Wochenendhausgebiet ausgewiesen.



- Eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist bis zu einer Größe von ca. 70-80 m² in den im Plan festzulegenden Baufeldern zulässig.
- Für diese Gebäude ist ein Bauantrag zu stellen.

Auch nach dem Inkrafttreten des B-Planes sind bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Mängel zu erwarten.

Aus heutiger Sicht sind bereits folgende Verstöße abzusehen:

- Die Dauerwohnnutzung (zurzeit 120 Personen) bleibt unzulässig.
- Ca. 200 der 316 Bebauungen sind aufgrund zu geringer baulicher Abstände im zurzeit ausgeführten Umfang unzulässig. Hier ist ein teilweiser Rückbau oder eine brandschutztechnische Ertüchtigung zu fordern.
- Ca. 25-40 Häuser bleiben aufgrund der Größe von über 70 - 80 m² planungsrechtlich unzulässig.

In einem ersten Schritt werden alle Verstöße bezgl. des Dauerwohnens aufgegriffen. Da aber eine sofortige Nutzungsuntersagung aufgrund der langen Vorgeschichte in vielen Fällen juristisch nicht umzusetzen ist, wird nachfolgende Vorgehensweise angestrebt:

Die Nutzer erhalten losgelöst von evtl. weiteren Baurechtsverstößen im Rahmen eines Ordnungsbehördlichen Verfahrens eine Anhörung. Im Rahmen dieser Anhörung wird den Nutzern eine Duldung angeboten, im Gegenzug erklären die Nutzer einen Rechtsmittelverzicht. Die Duldungsregeln sehen wie folgt aus:

- Alle zum Stichtag (15.07.2016) gemeldeten Personen erhalten eine Duldung um weitere 5 Jahre.
- Personen die zum Stichtag das 65. Lebensjahr erreicht haben, erhalten eine Duldung auf Lebenszeit. (45 Bewohner)
- Kinder von o. g. Personengruppen erhalten eine Duldung analog der Duldung der Eltern, max. jedoch bis zum Ende der ersten Berufsausbildung. (3 Bewohner)

Im Bürgerbüro ist seit dem 15.07.2016 ein Informationsschreiben hinterlegt, in dem potentielle Dauerwohner bei der Anmeldung auf die rechtliche Situation hingewiesen werden. Bei Neuanmeldungen wird sofort ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist für jedes Gebäude ein Bauantrag zu stellen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgeprüft. Wenn Baurechtsverstöße im Genehmigungsverfahren nicht abgearbeitet werden können (z.B. durch teilw. Rückbau oder brandschutzmäßiger Ertüchtigung...) wird ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet. Sofern es sich um sicherheitsrelevante Verstöße handelt, sind diese kurzfristig zu beseitigen, bei ausschließlich planungsrechtlichen Verstößen (z.B. Überschreitung der max. zulässigen Größe) kommt eine ggf. eine Duldung analog der zum Dauerwohnen in Betracht.

Ziel dieses Konzeptes ist es, den Campingplatz „Waldfrieden - Zur grünen Aue“ in Stevede 65 so herrichten zu lassen, dass er den Vorgaben des neuen B-Planes Nr. 123 „Wochen-

endhausgebiet Waldfrieden“ entspricht und vor allem keine Gefahr für Leib und Leben, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, besteht.

Die Bauaufsicht wird entsprechend dem vorgenannten Konzept tätig werden und gegen jede festgestellte, insbesondere mit Gefahrenpotential verbundene bauliche Anlage, vorgehen. Weiterhin wird die dauerhaft Wohnnutzung auf dem Campingplatz zukünftig unterbunden.

Coesfeld, Juli 2016