

Stadt Coesfeld · Postfach 1843 · 48638 Coesfeld

«Anrede_» «Vorname2» «Name2»
«VORNAME1» «NAME1»
«STRASSE»

«PLZ» «ORT»

Hausanschrift: Markt 8, 48653 Coesfeld
Postanschrift: Postfach 1843, 48638 Coesfeld
Fachbereich: 60-Planung, Bauordnung, Verkehr
Aktenzeichen:
Auskunft erteilt: Herr Hegemann
Zimmer: 305
Tel.-Durchwahl: (02541) 939-1305
Tel.-Vermittlung: (02541) 939-0
Telefax:
E-Mail: info@coesfeld.de
E-Postbrief: info@coesfeld.epost.de
Internet:
Datum: 22.07.2016

Vorbereitende Maßnahmen im Wochenendhausgebiet Stevede

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit einiger Zeit arbeitet die Stadtverwaltung Coesfeld gemeinsam mit der Betreiberfamilie Hellkuhl daran, bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich sichere Zustände in dem Wochenendhausgebiet Stevede 65 zu schaffen, in dem Sie Pächter einer Parzelle und Eigentümer eines Gebäudes sind. Eine umfassende Information erfolgt bei Bedarf in den nächsten Tagen durch die Fam. Hellkuhl.

Die rechtliche Situation stellt sich zurzeit wie folgt dar:

Nur ca. 1/3 der Fläche des Wochenendplatzes ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld als Sondergebiet „Camping“ ausgewiesen. Seit 1973 existiert außerdem der Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“, der ca. 100 vermietbare **Campingplatzgrundstücke** und nicht Wochenendhausgrundstücke als Ziel hatte. Losgelöst von dieser planerischen Vorgabe sind alle heutigen Gebäude – und auch das Ihrige – unzulässig ohne Baugenehmigung seit dieser Zeit errichtet worden. Insbesondere durch den Brand im Jahr 2012 ist für die Bauaufsicht der Stadt ein zwingendes Handlungserfordernis deutlich geworden!

Die Stadt hat die Bezirksregierung in Münster davon überzeugen können, dass nicht die Schließung des Platzes im Interesse aller Beteiligten sein kann, sondern die rechtssichere Nutzung des Platzes als – allerdings nicht dem Dauerwohnen dienendes - Wochenendhausgebiet und die Legalisierung Ihres Gebäudes angestrebt werden soll.

Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes muss hierzu zunächst ein neuer Bebauungsplan für das ganze Areal aufgestellt werden.

Da bei der Errichtung der Bestandsgebäude die Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) -insbesondere in Bezug auf die max. Größe und auf den Brandschutz- in vielen Fällen in der Vergangenheit nicht eingehalten wurden, kommt eine Festsetzung, wonach Wochenendhäuser unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei errichtet werden dürfen, nicht in Frage. Mit individuellen Festsetzungen die über das Maß der

Sprechzeiten
Bürgerbüro: montags bis freitags 8.00 - 18.00 Uhr
ferner samstags 10.00 - 12.00 Uhr
Allgemein: montags bis freitags 8.00 - 12.30 Uhr
ferner donnerstags 8.00 - 18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland	BIC: WELADE33XXX	IBAN: DE71 4015 4530 0045 0090 08
VR-Bank Westmünsterland eG	BIC: GENODEM1BOB	IBAN: DE32 4286 1387 5101 7320 00
Volksbank Lette-Darup-Rorup eG	BIC: GENODEM1CND	IBAN: DE27 4006 9226 3500 2006 00

COESFELD APP.



für Android und iOS

CW VO hinausgehen wird versucht, den Bestand soweit möglich in die Planung einzubinden und Ihnen als Pächter größere Spielräume bei der Bebauung der Parzelle einzuräumen.

Daraus ergibt sich aber die Notwendigkeit für jedes Pachtgrundstück einen Bauantrag zu stellen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit – insbesondere zum Brandschutz – geprüft. Das dient letztlich Ihrer Sicherheit und der Sicherheit Ihrer Nachbarn.

Zur Vereinfachung des Verfahrens für Sie als Pächter und für die Stadt Coesfeld bietet Ihnen die Familie Hellkuhl an, einheitlich für alle Parzellen das Architekturbüro Thume mit der Erstellung der Bauanträge zu beauftragen. Hierzu haben Sie die Möglichkeit Herrn Hellkuhl eine Vollmacht zu erteilen, damit er die Bauanträge für Sie stellen und das weitere Vorgehen koordinieren kann. Das Architekturbüro Thume wird dann in Kürze damit beginnen, systematisch die einzelnen Gebäude vor Ort aufzumessen und im Bestand Innen und Außen zu erfassen. Hierzu werden 2 Mitarbeiter des Büros Thume unter Anwesenheit des jeweiligen Pächters für ca. 1,5 Std innerhalb und ca. 1,5 Std außerhalb des / der Gebäude die Aufmaßarbeiten durchführen. Die Termine werden von der Fam. Hellkuhl mit jedem Pächter einzeln vereinbart und abgestimmt.

Das Aufmaß dient der Erstellung der Genehmigungsplanung, um im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit prüfen zu können und – soweit erforderlich – individuelle bauliche Lösungen und/oder Anpassungen der Nachbargebäude untereinander zu erarbeiten.

Die Kosten für die Erstellung des Antrags belaufen sich nach Angabe von Herrn Hellkuhl auf ca. 880,- € , die Kosten für die Gebäudeeinemessung auf ca. 120,- € . Hinzu kommen die Kosten für die Baugenehmigungsgebühr bei der Bauaufsichtsbehörde. Diese ist abhängig von der Gebäudegröße und von evtl. erforderlichen Abweichungen oder Befreiungen, wird sich im Wesentlichen aber zwischen 100,- € und 800,- € bewegen. Die Fam. Hellkuhl wird sich bezgl. der Kostenregelung mit Ihnen noch in Verbindung setzen.

Für die Erstellung des Bebauungsplanes ist eine zuverlässige Kartengrundlage notwendig. Aufnahmen, die bereits in der Vergangenheit angelegt wurden, erfüllen hier nicht den heutigen Anspruch, so dass weitere Vermessungsarbeiten notwendig werden. Diese sollen dazu dienen, den heutigen Bestand an Wochenendhäusern im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bestmöglich zu berücksichtigen. Zusätzlich sollen die Grundlagen für die Lagepläne aus dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfasst werden, so dass die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit geprüft und – soweit erforderlich – individuelle bauliche Lösungen und / oder Anpassungen erarbeitet werden können.

Eine herkömmliche Erfassung durch eine klassische Vermessung scheidet aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aus. Die Familie Hellkuhl hat zusammen mit dem Vermessungsbüro Pölling & Homoet die Machbarkeit einer alternativen Lösung geprüft und mit den Fachbehörden abgestimmt. Hierzu hat in den vergangenen Wochen bereits eine erste Probebefliegung im Auftrag von Familie Hellkuhl stattgefunden.

Die geometrische Erfassung des Gebäudebestandes und der maßgeblichen Topographie soll aus einem hochauflösenden Luftbild (ähnlich zu den Bildern, die evtl. aus Google Earth bekannt sind) erfolgen. Hierzu wird neben den klassischen Instrumenten ein Multikopter, der in der Höhe von ca. 40 m über ihren Parzellen fliegt, eingesetzt. Die örtlichen Vermessungsarbeiten werden somit in ihrem Umfang reduziert, sind jedoch weiterhin in Teilen und auf Ihren Parzellen notwendig. Hierzu wird das Vermessungsbüro Ihre Pachtflächen betreten müssen. Der Zugang zu den privaten Räumen ist jedoch nicht notwendig. Da der Bildflug nur bei günstigem Wetter durchzuführen ist, kann noch kein genauer Zeitpunkt angekündigt wer-

den. Eine Befliegung während der Ferienzeit ist nicht geplant. Zur Ankündigung der Befliegung wird noch ein Aushang im Gebiet erfolgen.

Die Bilddaten zeigen die Pachtfläche zum Zeitpunkt der Befliegung, werden jedoch nicht veröffentlicht. Da ein gesamtheitliches Bild entsteht, ist den Beteiligten die vertrauliche Behandlung vorgeschrieben und wichtig.

Auch bisher war dauerhaftes Wohnen unzulässig und auch zukünftig ist das Dauerwohnen auszuschließen. Dies ist eine der Maßgaben der Bezirksregierung, um den Platz überhaupt legalisieren zu können. Wochenendhausgebiete dienen wie Ferienhausgebiete allein der zeitweisen Erholung, die Nutzung als Dauerwohnsitz ist daher unzulässig. Um dieses Ziel auch für das Wochenendhausgebiet Stevede 65 umzusetzen, wird die Stadt Coesfeld mit jedem Dauerbewohner individuelle Regelungen treffen. Gegebenenfalls kann eine zeitlich befristete Übergangsregelung oder eine Duldung vereinbart werden. Hierzu wird die Stadt mit als Dauerbewohner gemeldeten Pächtern noch einmal - separat zu diesem Schreiben - Kontakt aufnehmen.

Im Falle von Nachfragen wenden Sie sich an Ihren Verpächter Herrn Günther bzw. Christoph Hellkuhl Tel.: 02864 / 1509. Gerne ist die Stadt Coesfeld dann bereit, die gesammelten Fragen, nötigenfalls auch in einem gemeinsamen Termin vor Ort, zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Ludger Schmitz

