

Protokoll der Informationsveranstaltung am 07.06.2017



Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“

Anlass: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Ort: Pädagogisches Zentrum des Schulzentrums, Holtwicker Straße 8, Coesfeld
Zeit: 18:30 – 21:10 Uhr

Teilnehmer:

Stadt Coesfeld: Herr Backes (1. Beigeordneter / Stadtbaurat), Herr Schmitz (FBL 60 Planung und Bauaufsicht), Herr Hegemann (FB 60), Herr Strotmann (FB60), Frau Aufenanger (FB 60)
Büro WoltersPartner GmbH: Herr Lang

80 Bürgerinnen und Bürger (siehe Teilnehmerliste)

1. Begrüßung

Herr Backes eröffnet die Informationsveranstaltung, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, erläutert den Ablauf der Veranstaltung und stellt die Planungsbeteiligten vor.

2. Erforderlichkeit und Anlass aller zzt. eingeleiteter Verfahren

Herr Backes erläutert kurz die Geschichte des Gebietes, für das ursprünglich nur die Nutzung als Campingplatz vorgesehen war. Anfang der 70er Jahre wurde der Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“ aufgestellt. In den 80er Jahren hat sich hier ein Wochenendhausgebiet entwickelt, das in seiner Ausdehnung deutlich über die ursprünglichen Grenzen hinausgeht. Die Errichtung der Wochenendhäuser erfolgte dabei ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung. Eine Vielzahl der Gebäude dient den Bewohnern als Dauerwohnsitz.

Ein Brand vor rund 5 Jahren war der Auslöser dafür, dass der Platz überprüft wurde mit der Konsequenz, dass die unzulässigen Situationen nunmehr in geordnete Bahnen gelenkt werden sollen. Eine Umsetzung der ursprünglichen Planung (Nutzung als Campingplatz) ist nicht realistisch. Ziel ist es, einen planungsrechtlich gesicherten Zustand für das Gebiet zu erlangen, bauordnungsrechtliche Mängel zu beseitigen und dabei den baulichen Bestand soweit wie möglich zu legalisieren. Das Dauerwohnen auf dem Platz soll mittelfristig ausgeschlossen werden.

Herr Backes weist darauf hin, dass das Bebauungsplanverfahren noch ganz am Anfang steht und die Möglichkeit besteht, nicht nur im Rahmen der Veranstaltung Anregungen und Bedenken zu äußern, sondern auch mündlich/schriftlich bis zum Ablauf der Frist der frühzeitigen Beteiligung (bis zum 03.07.2017) sowie später im Zuge der Offenlage, die nach den Sommerferien vorgesehen ist. Die Eingaben werden in die Abwägung eingestellt.

3. Vorstellung Bebauungsplan

Herr Lang vom Büro WoltersPartner GmbH erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation den Inhalt des vorliegenden Planentwurfes. Dabei geht er u.a. auf folgende Aspekte ein:

- Lage: Das ca. 10,9 ha große Plangebiet befindet sich rund 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Coesfeld. Im Norden grenzt das Gebiet an Waldflächen, ansonsten ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.
- Flächennutzungsplan: Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als „Sonderbaufläche Zweckbestimmung Campingplatz“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Künftig soll das Gebiet im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet“ dargestellt werden, damit der Bebauungsplan Nr. 123 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.
- Ausgleich: Der wird für diejenigen Flächen erforderlich, die in den 80er Jahren in Anspruch genommen wurden (Erweiterungsschritt blau); die übrigen Flächen müssen nicht in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen werden.
- Vermessung: Seit dem letzten Jahr werden Vermessungen vorgenommen, um den baulichen Bestand (Hauptgebäude + Nebengebäude) zu erfassen. Ziel ist die Absicherung des Bestands, soweit dies nach den Maßgaben des Brandschutzes möglich ist. Dies entspricht auch der Vorgabe der Landesplanung, die eine Beschränkung auf die Überplanung des Bestands fordert, es dürfen lediglich geringfügige Erweiterungen hinzutreten.
- Erschließung: Das Plangebiet wird über die bestehende Anbindung an die K 54 erschlossen. In Anlehnung an die Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) erfolgt die Erschließung im Plangebiet über Fahrgassen von mind. 3 m Breite. Hecken und Einfriedungen der Parzellen können somit zum größten Teil erhalten bleiben. Um diese reduzierten Fahrwege zu ermöglichen, werden im gesamten Plangebiet ausreichend dimensionierte Feuerwehraufstellflächen festgesetzt. Die Lage der einzelnen Aufstellflächen ist noch nicht abschließend. In den Bereichen von Weggabelungen sind Eingriffe in Einfriedungen z. T. unvermeidbar, um die Durchfahrt von Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen. Schmale Stichwege werden mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert, um die Erschließung der anliegenden Parzellen zu sichern. Auf der Spielplatzfläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt. Im Südosten ist eine neue Wegeschleife vorgesehen, die der Feuerwehr eine Umfahrung ermöglicht.

- Art und Maß der baulichen Nutzung: Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie fassen bis auf eine Ausnahme den Bestand ein. Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden in Anlehnung an die CW VO 5 m- Abstände zwischen den Baugrenzen entlang der Fahrgassen festgesetzt. Für den Großteil des Gebietes wird ein „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet“ (SO 1) festgesetzt. Zulässig ist hier eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Baukörperhöhe von 3,75 m. Für das SO 1 wird – abweichend von den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanentwurfes – eine überbaubare Fläche für die baulichen Hauptanlagen von 70 m² zzgl. 10 m² überdachter Freisitz direkt am Gebäude oder innerhalb der Pachtparzelle festgesetzt (bisher wird die Größe der Wochenendhäuser im Bebauungsplanentwurf auf maximal 80 m² begrenzt). Hiermit wird ein Großteil der Bestandsbebauung erfasst. Für diejenigen Gebäude, die diese Größe überschreiten, wird eine Duldung ausgesprochen soweit keine Beschränkungen seitens des Brandschutzes bestehen. Insgesamt ist die zulässige Grundfläche aller Wochenendhäuser zusammen aber auf 18.900 m² begrenzt. Diese Zahl entspricht dem derzeitigen baulichen Bestand, die laut landesplanerischer Vorgabe nicht wesentlich überschritten werden darf. Zusätzlich sind Nebenanlagen zulässig: je ein Carport von 15 m² und ein Abstellraum von max. 10 m². Insgesamt ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu einer Größe von 24.600 m² zulässig.

Es wird angestrebt, dass jeder Pächter seinen Bestand erhalten kann (soweit keine Beschränkungen aufgrund des Brandschutzes bestehen) und z. T. Erweiterungen möglich sind.

Die Sondergebiete 2 und 3 haben die Zweckbestimmung „Verwaltung“ bzw. „Versorgung“. In dem Sondergebiet 4 mit der Zweckbestimmung „Camping“ ist nur das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten im Sinn der CW VO zulässig.

- Kampfmittel: Hinweis auf die Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes, dass im Plangebiet eine Bombardierung stattgefunden hat, die eine systematische Absuche bei Bodeneingriffen > 0,8 m erforderlich machen.
- Weitere Belange: Hinweis darauf, dass weitere Belange in die Planung mit eingestellt werden. Dazu gehören Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz, Immissionsschutz (ein Geruchsgutachten wurde bereits erstellt), Entwässerung.

4. Fragen, Diskussion, Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan

In der von Herrn Backes geleiteten Diskussion wird den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit gegeben, Fragen, Anregungen und Bedenken zu äußern.

- Können derzeit weitere Gebäude gebaut werden?
 - derzeit Baustopp - erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (ca. Ende des Jahres) können neue bauliche Anlagen errichtet werden (Bauantrag erforderlich)
 - Abriss von baulichen Anlagen ist möglich

- Können Gebäude verkauft werden?
 - Gebäude können verkauft werden; der Käufer soll über derzeitigen Baustopp informiert werden und muss nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ebenfalls einen Bauantrag stellen.

- Wie groß können neue Gebäude werden?
 - Wenn der Rat den Bebauungsplan mit dieser Festsetzung beschließt, können bauliche Hauptanlagen mit einer Größe von 70 m² gebaut werden zzgl. eines 10 m² großen direkt angebauten überdachten Freisitzes. Zusätzlich können ein 15 m² großes Carport und ein 10 m² Abstellraum errichtet werden. Auf dieser Grundlage können Bauanträge eingereicht werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass die brandschutzrechtlichen Anforderungen einzuhalten sind und dass die zulässige Grundfläche aller Wochenendhäuser insgesamt (rd. 18.900 m²) nicht überschritten wird.

- Was passiert, wenn der Bebauungsplan nicht beschlossen wird?
 - In diesem Fall kann keine Genehmigung erteilt werden.
 - Die Politik hat sich zu der Planung bekannt und grundsätzlich ihre Zustimmung dazu gegeben. Darüber hinaus liegt auch die landesplanerische Zustimmung seitens der Bezirksregierung Münster vor. Bisher gibt es keinen offensichtlichen Grund, warum die Planung verhindert werden sollte.

- Wie konnte die Entwicklung des Wochenendhausgebietes so aus dem Ruder laufen?
 - Die Stadt hat über Jahre wahrgenommen, dass sich in dem betreffenden Gebiet mehr befindet als ein Campingplatz. Man hat die bauliche Entwicklung und die zwischen Melderecht und Bau-/Nutzungsrecht bestehende Diskrepanz zunächst hingenommen, da andere städtische Aufgaben zu dem Zeitpunkt drängender waren (Entwicklung von Baugebieten, Schulen etc.).
 - Die Pächter haben unrechtmäßig gehandelt, indem sie ohne Genehmigungsgrundlage gebaut haben. Zudem sind in den Pachtverträgen in der Regel Kündigungsfristen von einem Jahr und z.T. Hinweise auf die Unzulässigkeit von Wohnen enthalten, so dass den Pächtern grundsätzlich schon eine Unsicherheit bewusst sein können, die nicht erst durch das jetzige Vorgehen der Stadt entsteht.
 - Es gibt nicht den einen Schuldigen. Ziel muss es nun sein, eine angemessene Lösung zu finden, die mit den gesetzlichen Vorgaben vereinbar ist.

- Warum wird man von der Meldebehörde aufgefordert, sich auf dem Platz anzumelden, wenn das Dauerwohnen dort nicht erlaubt ist?
 - Es muss unterschieden werden zwischen der Melde- und der Baubehörde. Es besteht die Pflicht sich anzumelden. Die Meldebehörde muss diese Meldung annehmen – unabhängig davon, ob das Dauerwohnen aus

bauordnungsrechtlicher Sicht zulässig ist oder nicht. Seit ca. einem Jahr wird ein Merkblatt an diejenigen verteilt, die sich bei der Meldebehörde auf dem Platz anmelden mit dem Verweis darauf, dass Dauerwohnen hier nicht zulässig ist.

5. Ausblick auf die weiteren Schritte nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

Herr Schmitz berichtet, dass die Vermessung des gesamten Platzes abgeschlossen ist und dass gegenwärtig die Bestandsaufnahme der einzelnen Gebäude durch das Architekturbüro Thume vorgenommen wird. Bisher wurden rd. 50 % der Bestandsgebäude erfasst. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (Ende 2017) sollen ab Anfang 2018 nach Möglichkeit alle Gebäude über Baugenehmigungen und die ggf. erforderlichen baulichen Anpassungsarbeiten aus der Baugenehmigung legalisiert werden. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit – insbesondere zum Brandschutz – geprüft. Bis Mitte 2020 sollen Baugenehmigungen für alle Gebäude vorliegen, parallel sollen die Baumaßnahmen der zuerst beschiedenen Baugenehmigungen bereits möglichst umgesetzt sein. Im Idealfall sind alle notwendigen baulichen Anpassungsarbeiten für zu erhaltende Bestandsgebäude 2022/23 abgeschlossen, da ein ggf. erforderlicher Umbau immer zügig nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden soll.

Alle Bauanträge werden vom Büro Thume erstellt. Somit gibt es einen Ansprechpartner, wodurch ein systematischer Ablauf gewährleistet wird. Wichtig ist, dass eine Abstimmung untereinander stattfindet, um einvernehmliche Lösungen bzw. „Paketlösungen“ zu entwickeln. Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden muss mind. 5 m betragen. Carports und Abstellräume sind in den Abstandsflächen zulässig, ggf. sind hierfür zusätzliche Brandschutzanforderungen zu beachten. Wird dieser Abstand nicht eingehalten, so müssen andere Maßnahmen getroffen werden wie z.B. die Aufwertung von Gebäudeabschlusswänden. Hier ist eine Fachfirma / ein Architekt hinzuzuziehen. Unter Umständen werden weitere Umbaumaßnahmen erforderlich. Für Bestandsgebäude mit mehr als 70 m² wird ggf. eine Duldung ausgesprochen, wenn der Brandschutz gewährleistet wird.

6. Sonderthema Dauerwohnen

Herr Schmitz erklärt zunächst, dass alle Dauerwohner im Jahr 2016 ein Informationsschreiben erhalten haben, in welchem klargestellt wurde, dass das Dauerwohnen an dieser Stelle unzulässig ist. Im Mai 2017 wurden im Rahmen des ordnungsbehördlichen Verfahrens „Anhörungsschreiben“ an die betreffenden Pächter geschickt. Derzeit werden Ordnungsverfügungen versandt mit den jeweiligen Duldungsregeln und dem Rechtsmittelverzicht. Diejenigen Pächter, die zum Stichtag (15.07.2016) älter als 65 Jahre alt waren, erhalten eine Duldung auf Lebenszeit, die jüngeren Dauerwohner erhalten eine Duldung für weitere 5 Jahre als Zeitraum für die Suche nach einem neuen Dauerwohnsitz.

Fragen, Diskussion, Anregungen und Bedenken zum Thema Dauerwohnen

- Wie wird Dauerwohnen definiert?
 - Dauerwohnen bedeutet, dass jemand seinen Lebensmittelpunkt an diesem Ort hat und sich überwiegend dort aufhält.

- Was passiert, wenn der Rechtsmittelverzicht nicht unterschrieben wird?
 - Da eine Genehmigung ohnehin nicht erteilt werden kann, wird in diesen Fällen aber auch keine aktive Duldung ausgesprochen. Dies bedeutet, dass das Dauerwohnen, wie in der Ordnungsverfügung angekündigt, untersagt werden muss.

- Worin unterscheidet sich die Duldung von der Genehmigung?
 - Eine Genehmigung ist immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (gesetzlicher Anspruch auf eine Genehmigung). Stehen einem Vorhaben wie hier – Nutzung zum Dauerwohnen – öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, kann umgekehrt eine Genehmigung nicht erteilt werden. In diesen Fällen kommt aufgrund des Verstoßes gegen geltendes Recht allenfalls eine Duldung in Betracht, d.h. der illegale Zustand wird von der Behörde hingenommen, ohne dass diese dagegen einschreitet.

- Kann die Duldung zurückgezogen werden?
 - Wird die Duldung, wie hier beabsichtigt, schriftlich mitgeteilt und nicht mit einem Widerrufsvorbehalt versehen, handelt es sich um eine „aktive Duldung“. Dies ist mit einer Genehmigung vergleichbar und kann daher nicht widerrufen werden.

- Was passiert mit den Angehörigen (jünger als 65 Jahre), wenn jemand, der älter als 65 Jahre ist verstirbt?
 - Die Duldung wird auch für Ehe-/Lebenspartner ausgesprochen und gilt damit weiterhin.

- Warum gibt es keine Duldung für alle?
 - Die Stadt muss in absehbarer Zeit – als Vorgabe der Landesplanung – einen rechtmäßigen Zustand erreichen. Die Altersschwelle von 65 Jahren, die als „Unzumutbarkeitsgrenze“ festgelegt wurde, wurde aus der bestehenden Altersstruktur heraus entwickelt. Die Zahl der Dauerwohner, die aufgrund dieser Regelung eine lebenslange Duldung erhalten, steht in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl aller Pächter. Im Rahmen des ordnungsbehördlichen Verfahrens ist im Übrigen jeder Fall als Einzelfall zu prüfen. Eventuell werden daraufhin weitere dauerhafte Duldungen ausgesprochen werden müssen (pflichtgemäßes Ermessen).

- Kann anstelle eines Wochenendhausgebietes nicht ein Wohngebiet festgesetzt werden?
 - Die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich ist nicht möglich. Lediglich privilegierte Nutzungen (z.B. Wohngebäude für Landwirte) können im Außenbereich zugelassen werden.
 - Die Anforderungen an Wohngebäude, die zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind, wären aber auch deutlich höher als die Anforderungen, die an Wochenendhäuser gestellt werden (Statik, Brandschutz, etc.).
- Auf einem Campingplatz in Dülmen wurde das Dauerwohnen erlaubt? Warum geht das nicht auf dem Platz in Stevede?
 - Die Ausgangslage in Dülmen ist eine andere. Der Platz dort grenzt direkt an den besiedelten Stadtrand und weist zudem Strukturen wie ein Wohngebiet auf (Kanalisation, Beleuchtung). Die Eigentümer mussten ihre Gebäude im Hinblick auf den Wärmeschutz, den Schallschutz, die Statik etc. entsprechend z.T. umfangreich herrichten.

Folgende Vorschläge wurden seitens der Pächter in Bezug auf die Regelung des Dauerwohnens gemacht:

- Gleichheit für alle – alle jetzigen Bewohner sollen dauerhaft geduldet werden (Status quo)
- Die dauerhafte Duldung sollte nicht vom Lebensalter abhängig gemacht werden, sondern vielmehr von der Länge der Wohnzeit, die ein Pächter bereits auf dem Platz verbracht hat.
- Besondere Umstände müssen berücksichtigt werden – keine ausschließliche Orientierung am Alter (Einzelfallprüfung)
- alle Rentner (unabhängig vom Alter) sollen eine dauerhafte Duldung erhalten
- das Alter für eine dauerhafte Duldung muss herabgesetzt werden
- die Frist von 5 Jahren für die jüngeren Dauerwohner ist zu gering und sollte verlängert werden

Seitens der Pächter wurden zudem folgende Hinweise / Bedenken geäußert:

- teilweise bestehen existentielle Ängste, weil viele Dauerwohner befürchten, keinen bezahlbaren Wohnraum (mit Haustieren) zu finden
- einige Dauerwohner befürchten, ihre gewachsenen, sozialen Kontakte zu verlieren
- die Stadt sollte berücksichtigen, dass sie Kaufkraft verliert, wenn die Dauerwohner sich einen neuen Wohnsitz außerhalb von Coesfeld suchen
- auf die Stadt kommen neue Kosten zu, wenn sie nun vermehrt Wohngeld zahlen muss

- es muss eine angemessene Lösung gefunden werden, um Unfrieden auf dem Platz zu vermeiden

Herr Backes weist darauf hin, dass das Thema Dauerwohnen weiterhin diskutiert wird und dass es diesbezüglich ggf. nochmal ein Treffen mit den Dauerwohnern geben wird. Die Bauleitplanverfahren zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden unabhängig von der Frage der Duldungsregelung weitergeführt.

Um 21:10 Uhr schließt Herr Backes die Veranstaltung und dankt den Teilnehmerinnen und Teilnehmer für die sachlich geführte Diskussion.

Protokollführung: Dagmar Aufenanger FB 60