Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung **am 29.08.2023** Nr. 3 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/728/2023
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 26.07.2023

FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	29.08.2023		Vorberatung	
Stadtrat	26.09.2023		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Emkum"
hier: Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Emkum“.

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Das Wochenendhausgebiet „Emkum“ südlich der Borkenberge war seit dessen Entstehen in den 1950er-Jahren oftmals Gegenstand planungsrechtlicher Diskussionen. Mit der Verfestigung des Dauerwohnens und einem häufig umfassenden Ausbau der Gebäude hat sich die Siedlung in den zurückliegenden Jahrzehnten ohne bestehendes Planungsrecht und gegen den Willen des Kreises Coesfeld und der Stadt Lüdinghausen deutlich über den Zweck eines Wochenendhausgebietes hinaus entwickelt. Eine Vielzahl der dort vorzufindenden Gebäude entspricht weder nach der Art noch dem Maß der Nutzung der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung bzw. dessen, was für das zum Außenbereich gem. § 35 BauGB zählende Areal zulässig wäre.

Diese Diskrepanz zwischen planungsrechtlicher Zulässigkeit und gewachsenem Bestand hat in der Vergangenheit zu einer komplexen bauordnungsrechtlichen Situation aus Duldungen, Ordnungsverfügungen und zum Teil Klageverfahren geführt. Um in dieser Gemengelage eine grundsätzlich nachvollziehbare Basis herzuleiten, die alle Belange der Betroffenen und der Öffentlichkeit abwägt und eine juristisch klare Ausgangslage für die Zukunft der Siedlung schafft, erstellt die Stadt einen Bebauungsplan.

Anknüpfend an verschiedene Ansätze zur Überplanung, die z. T. bis in die 1960er-Jahre zurückreichen, wurde im Jahr 2007 der Aufstellungsbeschluss für die Ausweisung eines Sondergebiets „Wochenendhaussiedlung“ gefasst, der die verfahrensrechtliche Grundlage der jetzt vorgelegten Planung bildet. Diesem Beschluss vorausgegangen ist eine Prüfung der Möglichkeit, die Siedlung in den Status eines Wohngebiets zu überführen, welche durch die Bezirksregierung Münster aus Sicht der Regionalplanung verneint wurde. Mit dieser Aussage wurde nochmals verdeutlicht, dass ein Wachsen der Siedlung über ein Wochenendhausgebiet hinaus planungsrechtlich grundsätzlich nicht tragfähig ist.

Mit dieser Zielsetzung kommt dem Bebauungsplan nun die Aufgabe zu, zwei gegensätzliche Aspekte möglichst konsensual zu vereinen. Zum einen sind die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Größen der Gebäude auf die Charakteristika einer Wochenendhaussiedlung zu begrenzen; zum anderen soll nicht außer Acht gelassen werden, dass der über die Jahrzehnte vorgenommene Ausbau des Bestandes häufig mit großen Investitionen der Eigentümer einherging und diese dort ihren Lebensmittelpunkt etablierten.

Aus diesem Grund kommt vor allem zwei Festsetzungen im Bebauungsplan eine hohe Bedeutung zu:

- Die **Art der baulichen Nutzung** ist alternativlos als Sondergebiet „Wochenendhaussiedlung“ gem. § 11 BauNVO festzusetzen, da keine andere Gebietskulisse das Planungsziel abbildet bzw. aus den übergeordneten Planwerken herleitbar wäre. Dies führt eindeutig dazu, dass eine reguläre bzw. „vollwertige“ Wohnnutzung der Häuser im Sinne eines Dauerwohnens nicht zulässig bzw. genehmigungsfähig ist.

- Für das **Maß der baulichen Nutzung** zeigt sich hingegen ein gewisser Spielraum, auch wenn explizit für den Fall eines SO „Wochenendhausgebiet“ besondere Einschränkungen gelten. Aufgrund der beachtlichen Zahl von bereits großflächig errichteten bzw. ausgebauten Objekten soll der Bebauungsplan verhältnismäßig große Wochenendhäuser ermöglichen, sodass der regelmäßig erforderlich werdende Rückbau nicht in gänzlich unangemessener Schärfe auf den Bestand trifft.

In der ausführlichen und beratungsintensiven Konzeption des hier „richtigen“ Maßes der Nutzung wurde der Ansatz einer absoluten Obergrenze der zulässigen Grundfläche der Haupt- und Nebenanlagen gewählt. Mit der Festsetzung der 100 m² für Hauptanlagen bewegt sich der Bebauungsplan am oberen Rand dessen, was die Rechtsprechung noch als für ein SO „Wochenendhausgebiet“ als tragfähig ansieht, ohne dass die Gebietscharakteristik verloren geht. Ergänzend ist zwingend eine niedrige GRZ von 0,2 festzusetzen (siehe § 17 BauNVO). Hiermit wird die Begrenzung der Nebenanlagen im Gebiet bereits „vorbereitet“ und durch die Festsetzung von 50 m² zulässiger Grundfläche konkretisiert.

In der Summe ermöglicht dieses „Flächenkontingent“ jedem Nutzer den Bau eines angemessenen Wochenendhauses mit den erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Garage – Freisitz - Gartenhaus). Gleichzeitig erhält diese Festsetzung den eigentlichen Zweck der Siedlung und schützt die oft großen und naturnahen Gärten vor einer übermäßigen Inanspruchnahme.

Zudem wird mit dieser Dimensionierung ein überwiegender Teil der bestehenden Hauptanlagen in ihrer jetzigen Größe gesichert; ein Rückbau wird jedoch an vielen Stellen erforderlich. So liegen etwa 25 der 65 Gebäude über dem Maß der 100 m² Grundfläche. Für die vorhandenen Nebenanlagen zeigt sich ein noch umfassenderes Bild der Überschreitung der „50 m²-Grenze“, sodass hier häufig Korrekturen des Bestandes erforderlich werden.

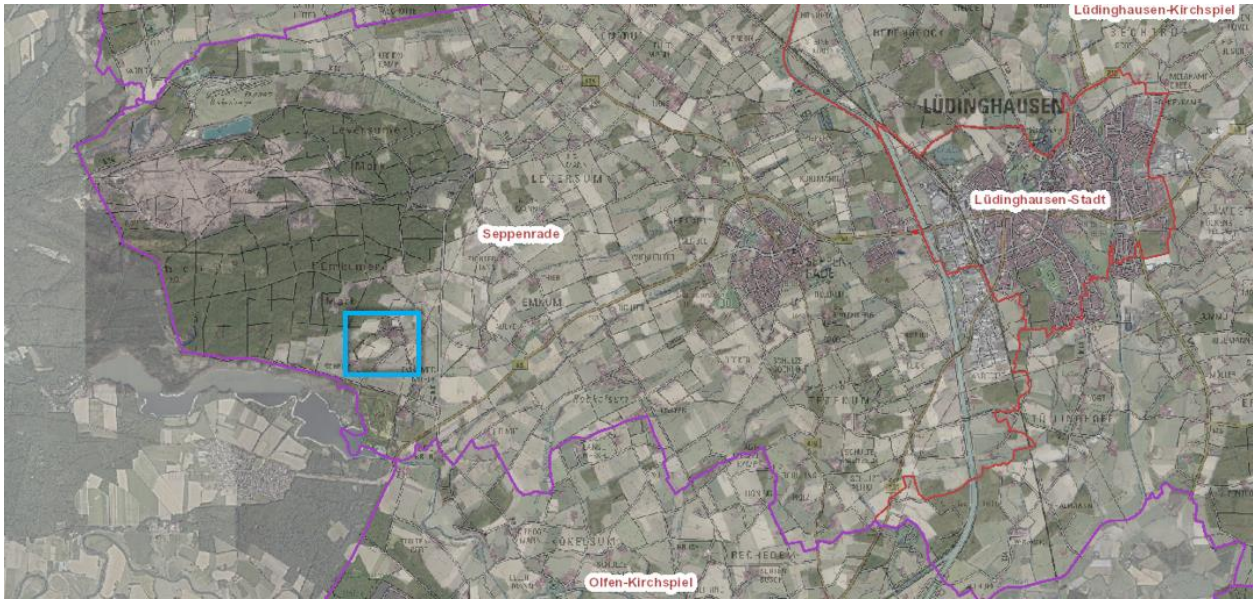
Mit dem nun vorliegenden und mit dem Kreis Coesfeld abgestimmten Stand der Bauleitplanung kann die Offenlage gem. § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB durchgeführt werden, sobald die noch laufenden Fachgutachten (Umweltbericht, Bilanzierung und artenschutzrechtliche Prüfung) vorgelegt werden und diese keine grundsätzlichen Änderungen der Planung bedingen. Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (siehe Anlage) sind in den jetzigen Planungsstand mit eingeflossen.

Neben dem dargestellten planungsrechtlichen Vorgehen zur Schaffung einer eindeutigen und nachvollziehbaren rechtlichen Grundlage wird deren Anwendung durch die Bauordnungsbehörde des Kreises Coesfeld im Fokus der weiteren Umsetzung stehen. Um das bisherige sowie das geplante bauordnungsrechtliche Vorgehen darzustellen, ist die Teilnahme eines Vertreters des Kreises Coesfeld an der Sitzung vorgesehen.

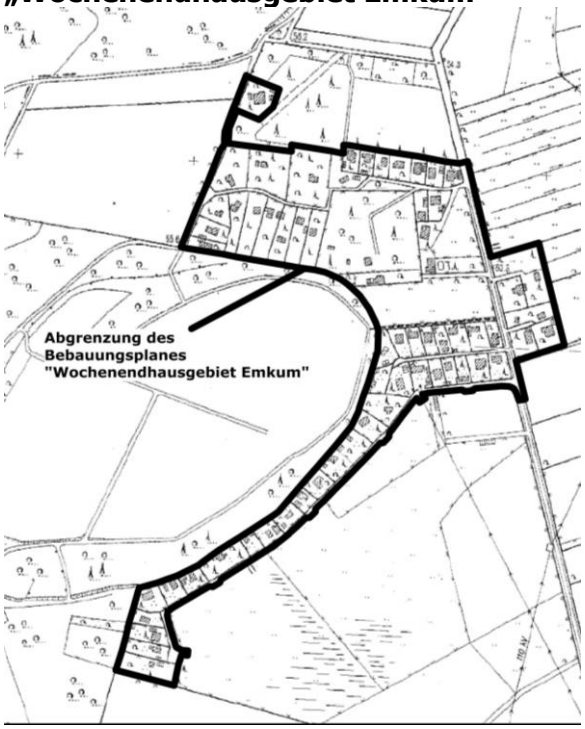
Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Unterrichtung	**Öffentliche Auslegung**	Satzungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB	gem. §§ 3(1) u. 4 (1) BauGB	gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB

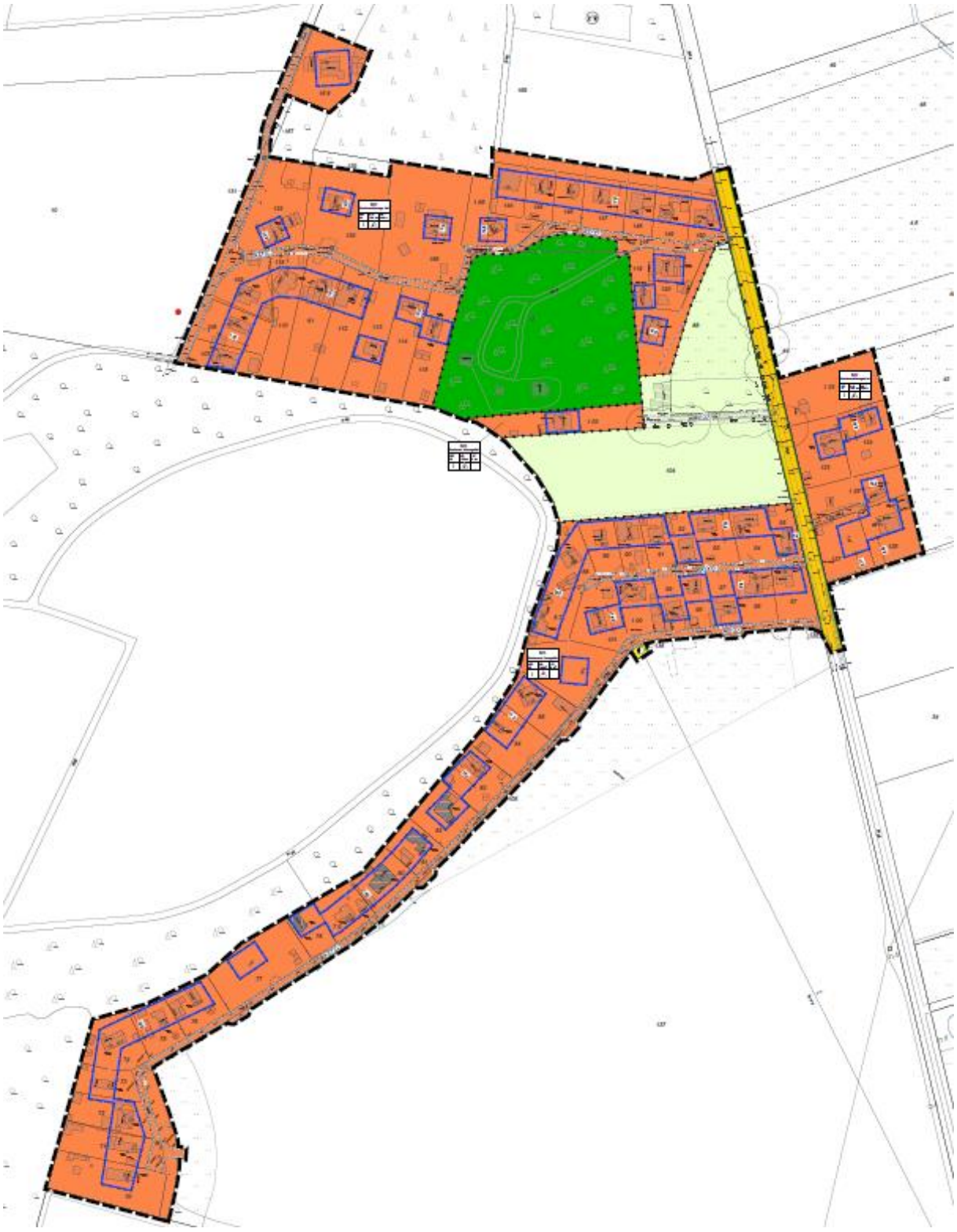
Lage im Stadtgebiet



Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Emkum“



Entwurf des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Emkum“ (Ausschnitt)



IV. Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Emkum“
- Entwurf Begründung zum Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Emkum“
- Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung
- Geruchstechnischer Bericht Nr. G21237.1/01 zum Bebauungsplan „Emkum“ (fides GmBH / Lingen – nur digital hinterlegt)