

Sitzungsvorlage

SV-6-0776

Abteilung / Aktenzeichen

363.1-Bauordnung/

Datum

10.11.2003

Status

öffentlich

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Bauen, Vermessung, Landschaft und Umwelt

01.12.2003

Betreff **Problem des Dauerwohnens in der Wochenendsiedlung "Emkum"**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Vermessung, Landschaft und Umwelt nimmt den Bericht über die Vorgehensweise der Abteilung Bauordnung in der „Wochenendsiedlung Emkum“ zustimmend zur Kenntnis.

Begründung:

I. – IV.

Wie bereits der Presse zu entnehmen war, geht der Kreis Coesfeld, Abteilung Bauordnung, jetzt das Problem des Dauerwohnens in der sog. „Wochenendsiedlung Emkum“ in Lüdinghausen an und beabsichtigt, gegen die nicht genehmigungsfähigen Wohnnutzungen einzuschreiten. Am 30.10.2003 wurden Anhörungsschreiben an die Bewohner gesandt, die auf Dauer in den ursprünglich als Wochenendhäuser genehmigten Gebäuden wohnen und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Es ist geplant, diese Wohnnutzungen zu untersagen. Es wird auch hier zu längeren Übergangsfristen und sozialen Härtefallregelungen kommen. In ähnlicher Form ist der Kreis im Jahr 2001 beim Ferienpark „Gut Holtmann“ in Billerbeck vorgegangen.

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten hat sich die baurechtswidrige Situation des Dauerwohnens in der Siedlung „Emkum“ mehr und mehr verfestigt. Das Gebiet besteht aus 64 Grundstücken, auf denen in den 50er und 60er Jahren die Errichtung von Wochenendhäusern genehmigt worden ist. Nach Informationen des Kreises werden hiervon derzeit 42 zu Dauerwohnzwecken genutzt. Zulässig ist in den Gebäuden jedoch nur eine Nutzung als Ferien- oder Wochenendhaus.

In der Umwandlung der Nutzung vom ursprünglichen Wochenendhaus zum Dauerwohnsitz liegt rechtlich eine Nutzungsänderung. Diese ist nur mit Genehmigung zulässig. Die Genehmigungsvoraussetzungen für eine Wohnnutzung liegen in diesem Bereich jedoch nicht vor. Bei der Wochenendsiedlung Emkum handelt es sich baurechtlich um eine sog. Splittersiedlung im Außenbereich, für den der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen nur eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht.

Um die baurechtswidrige Situation des Dauerwohnens in der Wochenendsiedlung zukünftig zu unterbinden, hat sich der Kreis Coesfeld entschlossen, diese nunmehr aufzugreifen. 88 Personen sind von dieser Maßnahme betroffen. Als Übergangsfrist für die endgültige Aufgabe des Hauptwohnsitzes im betreffenden Gebiet wäre ein Zeitraum von 4 Jahren denkbar.

Bis zum 28. November erhielten 88 betroffene Bewohner die Möglichkeit, Stellung zu nehmen. Dabei können sie auch auf ihre persönlichen Verhältnisse eingehen, damit im Einzelfall auch soziale Erwägungen in die Entscheidung einbezogen werden können. Nach Ablauf der Anhörungsfrist wird auch geprüft, ob auf der Basis der in dem Gebiet vorhandenen Sozialstrukturen Kriterien für eine mögliche Duldung von Hauptwohnsitzen aufgestellt werden können. Soweit auf einer solchen Grundlage in Einzelfällen Duldungen ergehen sollten, werden diese nur personenbezogen und nicht an das Gebäude gebunden sein. Damit soll langfristig eine Aufgabe der baurechtswidrigen Nutzung erreicht werden.

Seitens der Stadt Lüdinghausen wird das Vorgehen des Kreises grundsätzlich unterstützt. Bereits im Jahr 1991 fasste der Rat den Beschluss, zu Bauanträgen für Erweiterungen, die über das Maß eines Wochenendhauses hinausgehen, das erforderliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat sich im Juni diesen Jahres einstimmig dafür ausgesprochen, zusammen mit

der Bauaufsichtsbehörde die Maßnahmen vorzubereiten, um die Nutzung in der Wochenendsiedlung Emkum auf den genehmigten Umfang zu beschränken.

V.

Die Angelegenheit wird wegen ihrer Bedeutung und aufgrund der hohen Zahl betroffener Bewohner dem Ausschuss für Bauen, Vermessung, Landschaft und Umwelt zur Kenntnis gegeben. Eine Entscheidung über die Vorgehensweise ist, da es sich um eine staatliche Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung handelt, nicht möglich.