

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 07.10.2025 Nr. 10 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/066/2025		
Dez. I		FB 3: Stadtentwicklung		Datum: 15.09.2025
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II
				Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	07.10.2025		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Borkenberge-Brockwiesen", (2. Änderung und Erweiterung); 35. Änderung des FNP

hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beauftragt die Stadtverwaltung, die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Borkenberge-Brockwiesen“ inkl. Begründung sowie für die im Parallelverfahren laufende 35. Änderung des Flächennutzungsplans inkl. Begründung durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Tages- und des Radtourismus im Lüdinghauser Stadtgebiet generiert eine hohe Zahl an Besuchern, die nicht nur die Altstadt ansteuern, sondern das Stadtgebiet auch in der Fläche bereisen. Für dieses Besucheraufkommen übernehmen die im Stadtgebiet vorhandenen Übernachtungsangebote eine tragende Rolle. Vor dem Hintergrund der konstant hohen bzw. wachsenden Nachfrage hat der Betreiber des Campingplatzes „Naturpott Borkenberge“ ein Konzept zur Erweiterung des Standorts erarbeitet. Um hierfür das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, wurde das Projekt mit der Verwaltung vorbesprochen und ein Aufstellungsbeschluss für die erforderlichen Bauleitplanverfahren in der Ratssitzung im November 2023 gefasst.

Konkret umfasst die Erweiterung des Campingplatzes den Neubau von rund 30 „Stelzenhäusern“, der auf einer sich westlich anschließenden Freifläche von rund 1,2 ha Größe realisiert werden soll (siehe Rahmenplan). Hierdurch soll zum einen das Übernachtungsangebot um ein neues Segment erweitert und zugleich eine über das Jahr konstantere Auslastung der Infrastruktur erreicht werden, da dieser Häusertypus in allen Jahreszeiten nachgefragt wird.

Im Zuge der Vorgespräche konnte die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens mit dem Kreis Coesfeld sowie der Bezirksregierung Münster positiv geklärt werden. Zentrale Herausforderungen für die Zulässigkeit sind dabei der Bau im Überschwemmungsbereich, die Nähe zu FFH-Gebiet „Borkenberge“ sowie der nachhaltige Ausschluss des Dauerwohnens. Die Punkte wurden im nun vorliegenden Vorentwurf der Planwerke bzw. in vorab eingeholten Gutachten behandelt. So wird z. B. dem Aspekt der Hochwassersicherheit durch die Bauart der Stelzenhäuser Rechnung getragen.

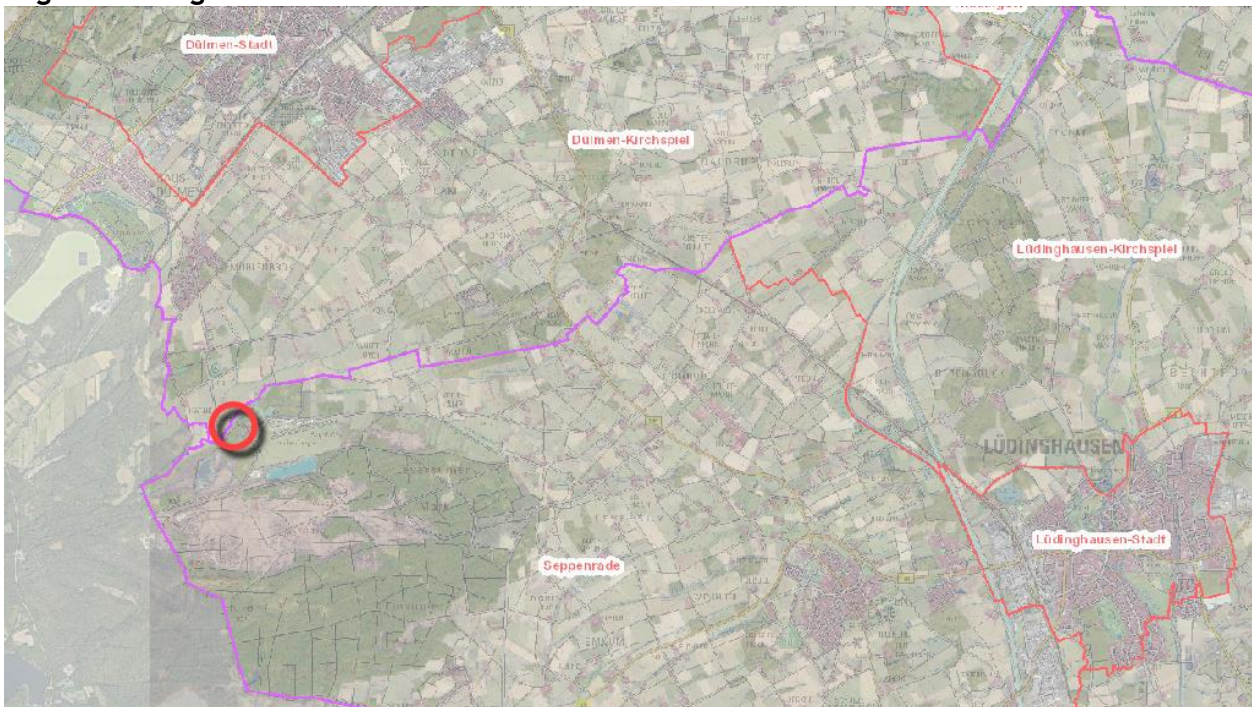
In planungsrechtlicher Hinsicht soll die Änderung des Flächennutzungsplans die bestehende Sonderbaufläche Nr. 18 (Camping und Wochenendhaus Brockwiesen / Zweckbestimmung - Camping- und Wochenendplatz) auf das westliche Areal erweitern. Parallel soll mit der 2. Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans konkretes Baurecht für das Vorhaben geschaffen werden.

Mit dem nun vorliegenden Planungsstand konnten die grundsätzlichen Fragen so weit geklärt werden, dass die erste Stufe der Beteiligung angegangen werden kann.

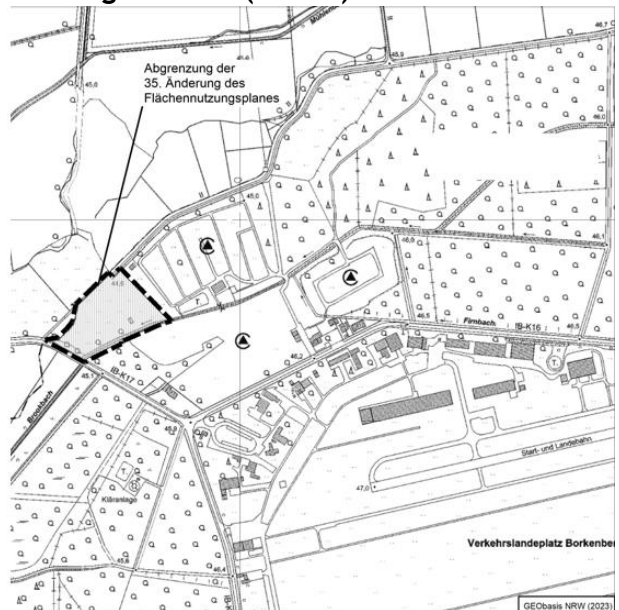
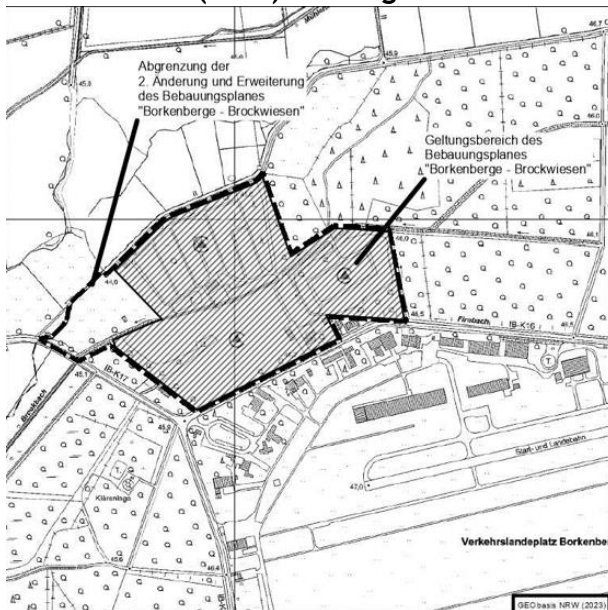
Verfahrensstand:



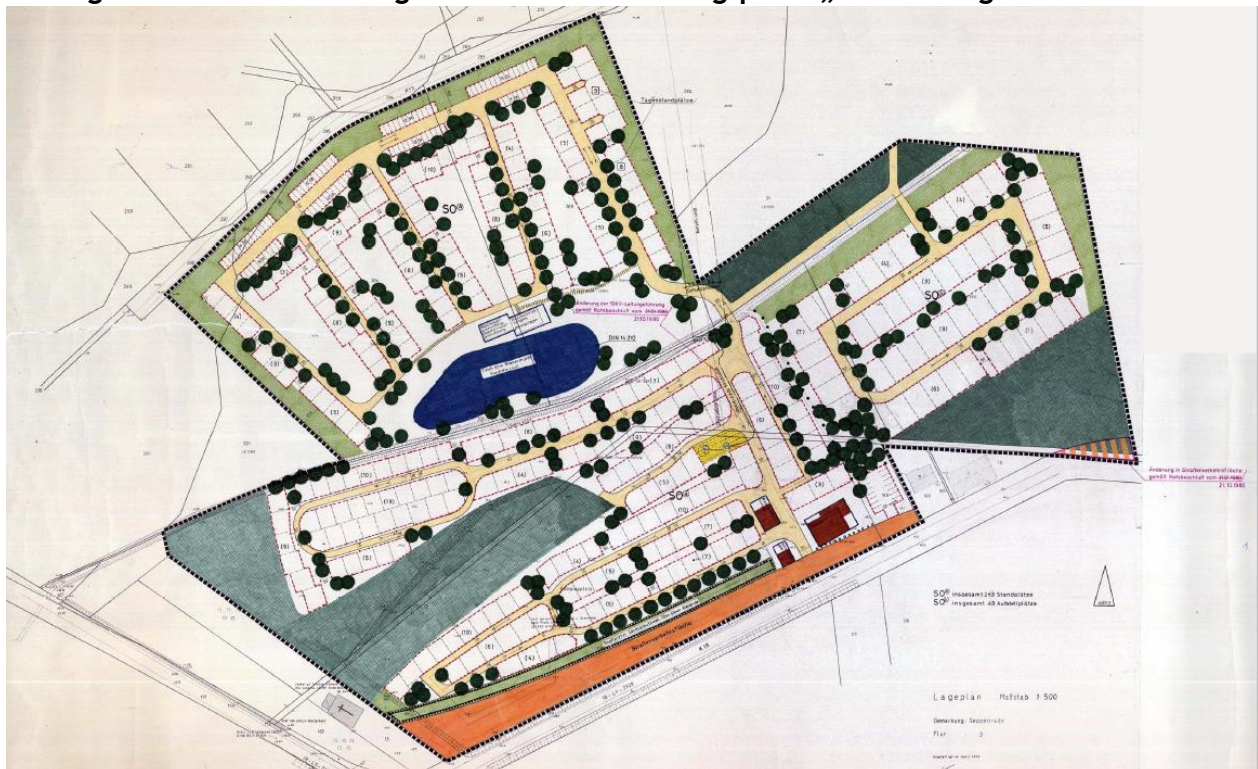
Lage im Stadtgebiet



Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Borkenberge - Brockwiesen“ (links) Geltungsbereich der 35. Änderung des FNP (rechts)



Auszug aus dem rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans „Borkenberge - Brockwiesen“



Auszug aus dem Vorentwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Borkenberge - Brockwiesen“



V. Anlagen:

- Bebauungsplanvorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Borkenberge-Brockwiesen“
- Begründungsvorentwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Borkenberge-Brockwiesen“ inkl. ASP I und Umweltbericht
- Vorentwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplans
- Begründungsvorentwurf zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans