



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 02.12.2008		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/886/2008		
Nr. 4 der TO				
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten		Datum:	12.11.2008
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	02.12.2008		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Änderung des FNP am nordwestlichen Rohrkamp - Ferienhausgebiet

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Ferienhausgebietes am nordwestlichen Rohrkamp eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung zu richten, und die weiteren offenen Punkte für die Realisierung zu klären

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Eine am nordwestlichen Abschnitt des Rohrkamps gelegene Gewerbehalle hat etliche Nutzungswechsel durchlaufen und steht nun leer.

Der Lüdinghauser Eigentümer ist an die Stadt herangetreten, dieses und ein nördlich angrenzendes Grundstück zu einer "Sonderbaufläche Ferienhausgebiet" (Gesamtgröße: 10.600m²) zu entwickeln: Die o.g. Gewerbehalle sowie ein älteres Wohnhaus sollen abgerissen und durch ca. 30 Ferienhäuser von etwa 7x7m bis etwa 7,5x9,5m Größe ersetzt werden.

Die Verwaltung hält das Vorhaben - als eine Erweiterung des nördlich gelegenen "Camping- und Wochenendplatzes" (heutige Größe: ca.9.900m²) - für städtebaulich nachvollziehbar, aufgrund der Nähe zum Klutensee und zum Hallenbad hat es sicherlich eine hohe Lagegunst.

Da der FNP die Grundstücke als "gewerbliche Baufläche" darstellt, müsste vor Aufstellung eines entsprechenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes auch eine FNP-Änderung erfolgen. Hierzu ist vorab auch eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung zu richten.

Für die Stadt ist es bedeutsam, dass

- planungsrechtliche Festsetzungen eine schleichende Entwicklung des Ferienhausgebietes zu einem normalen Wohngebiet mit Dauerwohnsitzen verhindern. Für ein reguläres Allgemeines Wohngebiet wäre der Standort hinter dem Umspannwerk, neben den Bahngleisen, Campingplatz und Biologischem Zentrum zu isoliert gelegen. Hier ist noch zu prüfen, ob dies durch entsprechend kleinteilige (und somit für Dauerwohnen unattraktive) Bebauung, oder durch

anderweitige vertragliche Vereinbarungen gewährleistet werden kann. Es wäre auch noch zu konkretisieren, ob die vom Investor vorgesehene reihenhausartige Anordnung mehrerer Gebäudeeinheiten bei den Ferienhausgästen nicht den Eindruck eines normalen Wohngebietes entstehen lässt, und daher geändert werden sollte.

- durch das Ferienhausgebiet keine neuen Empfindlichkeiten (Emissionsproblematik) am benachbarten Lebensmittelkonzern oder im Hallenbad-Umfeld geschaffen werden. Mit dem Investor ist eine Vereinbarung zu treffen, dass er sich an Immissionsschutzmaßnahmen beteiligt, die durch das Näherrücken ggfs. erforderlich werden.

Soweit eine landesplanerische Zusage vorliegt und die o.g. Punkte geklärt sind, ist auch in Abwägung zu bringen, ob die mittig von Ost nach West verlaufende städtische Wegeparzelle (Größe: 957m²) aufgehoben und in das Vorhaben einbezogen werden kann.

Der vom Eigentümer beauftragte Architekt wird das Vorhaben aufzeigen.

Vor Einleitung weiterer Verfahrensschritte würde eine erneute Beratung im APS erfolgen.

Auszug aus dem bisherigen FNP (unmaßstäblich)



Luftbildausschnitt



Konzept des Investors



Lageplan (nicht maßstäblich)

