



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 07.11.2023		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/761/2023		
Nr. 4 der TO				
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 16.10.2023		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	07.11.2023		Vorberatung	
Stadtrat	09.11.2023		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Borkenberge-Brockwiesen, 2. Änd. und Erweiterung; 35. Änderung des FNPs"

hier: Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Borkenberge-Brockwiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
3. Für die Bearbeitung der Bauleitplanverfahren ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

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 ist der Betreiber des Campingplatzes „Naturpott Borkenberge“ mit dem Wunsch eines Ausbaus des Betriebs an die Stadtverwaltung herangetreten.

Seitens des Betreibers ist es beabsichtigt, den Campingbetrieb um ein Angebot an Ferienhäusern zu erweitern, um zusätzliche Übernachtungen zu generieren und über das Jahr verteilt zu einer konstanteren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zu gelangen. Geplant ist ein Neubau von rund 30 „Stelzenhäusern“, der auf einer sich westlich an den bestehenden Betrieb anschließenden Freifläche von rund 1,2 ha Größe realisiert werden soll (siehe Rahmenplan).

Zur Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Zulässigkeit ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Borkenberge - Brockwiesen“ bzw. des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdinghausen erforderlich. Im Zuge der Vorgespräche konnte die grundsätzliche Machbarkeit einer solchen Änderung mit dem Kreis Coesfeld sowie der Bezirksregierung Münster positiv geklärt werden. Zentrale Herausforderungen für die Zulässigkeit einer Inanspruchnahme der Fläche sind dabei der Bau im Überschwemmungsbereich, die Nähe zu FFH-Gebiet „Borkenberge“ sowie der nachhaltige Ausschluss des Dauerwohnens. Für die genannten Punkte konnte durch erste Gutachten sowie die landesplanerische Anfrage eine positive Tendenz festgehalten werden, sodass ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden kann. Auch der Flächeneigentümer als Pachtgeber trägt das Vorhaben mit.

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll die bestehende Sonderbaufläche Nr. 18 (Camping und Wochenendhaus Brockwiesen / Zweckbestimmung - Camping- und Wochenendplatz) auf das zur Rede stehende Areal erweitern. Ggf. erfolgt mit der dadurch zunehmenden Größe und dem „Gewicht“ der deutlich baulich geprägten Anlage eine eigenständige Darstellung im Regionalplan, mit welcher eine räumliche Schwerpunktsetzung der Lüdinghauser Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen einhergeht, die einen signifikanten Zubau an anderer Stelle weitgehend ausschließt.

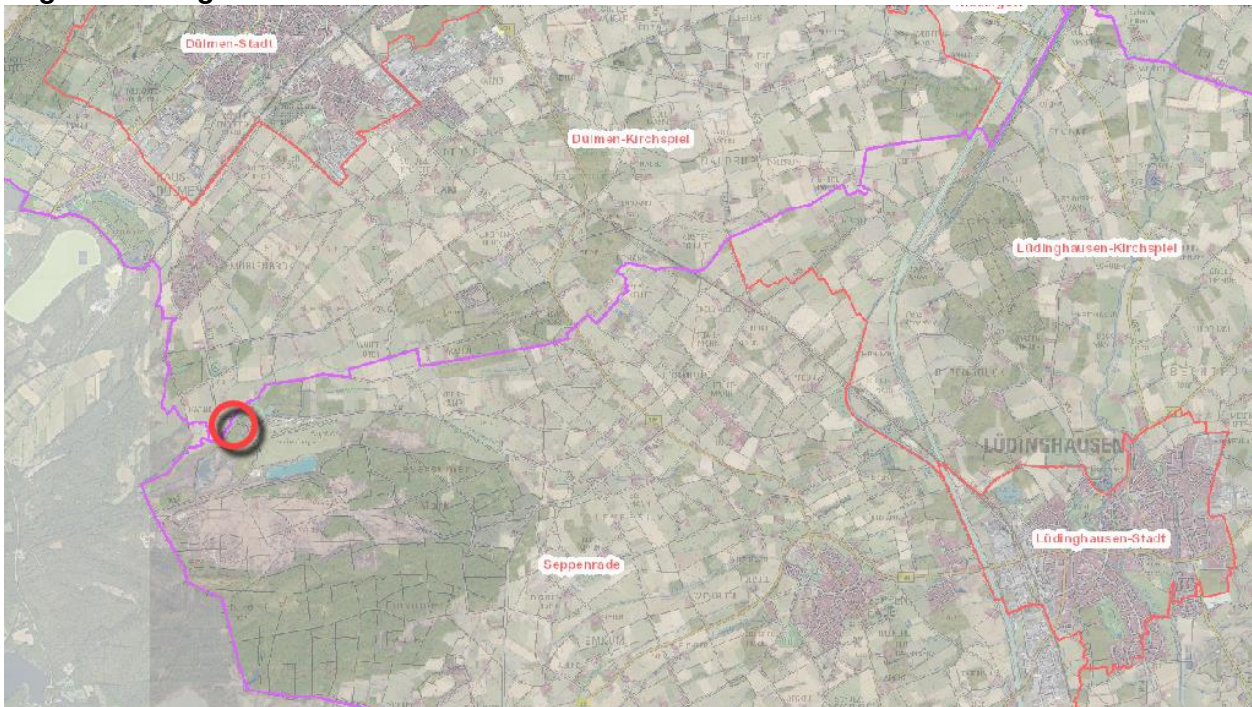
Die Anpassung des Bebauungsplans zielt neben der Erstausweisung des neuen Areals für die Stelzenhäuser auch auf eine Angleichung des Planungsrechts mit der tatsächlichen Bestandssituation. Seit dem letzten Änderungsverfahren 1986 und vor allem mit dem Wechsel zum jetzigen Betreiber hat die Gesamtanlage eine positive Entwicklungsdynamik genommen, die sich in einer Neugestaltung einer Vielzahl von Teilflächen zeigt. Hier soll das Bauleitplanverfahren genutzt werden, um Bestand und Planungsrecht in Einklang zu bringen.

Als weiterer Schwerpunkt der Änderung plant der Betreiber den Ausbau der im Südosten des Platzes gelegenen Gastronomie, welche im gegenwärtigen Planungsrecht nicht zulässig ist (Festsetzung Baufelder) und daher ebenfalls an die langfristigen Entwicklungsziele der Anlage angepasst werden soll.

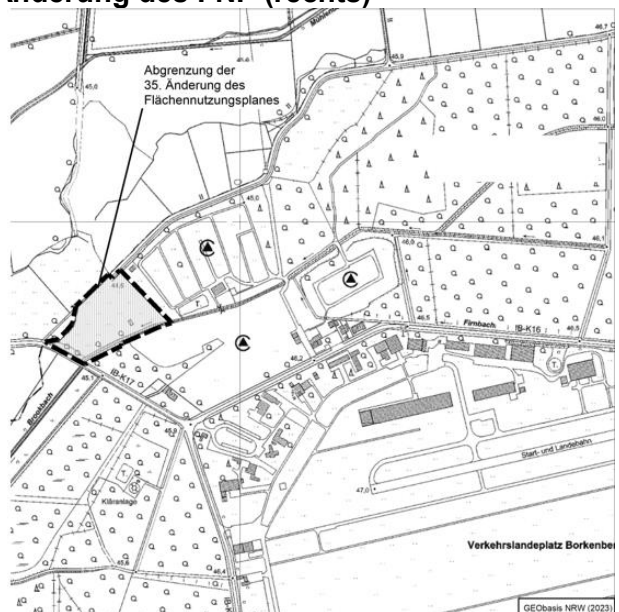
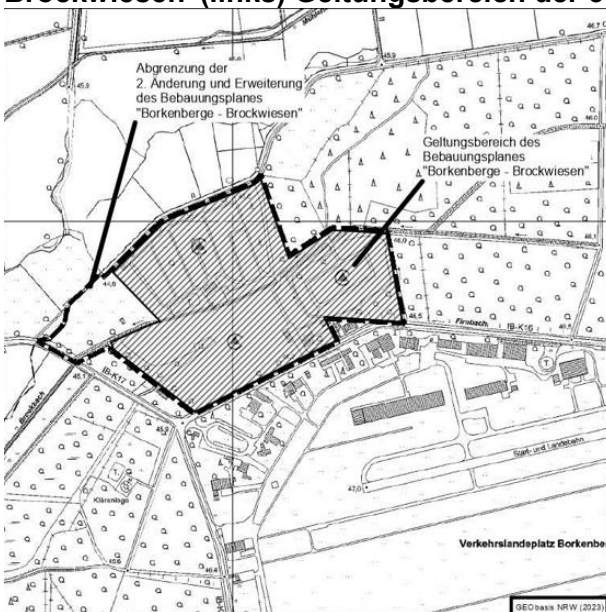
Verfahrensstand:



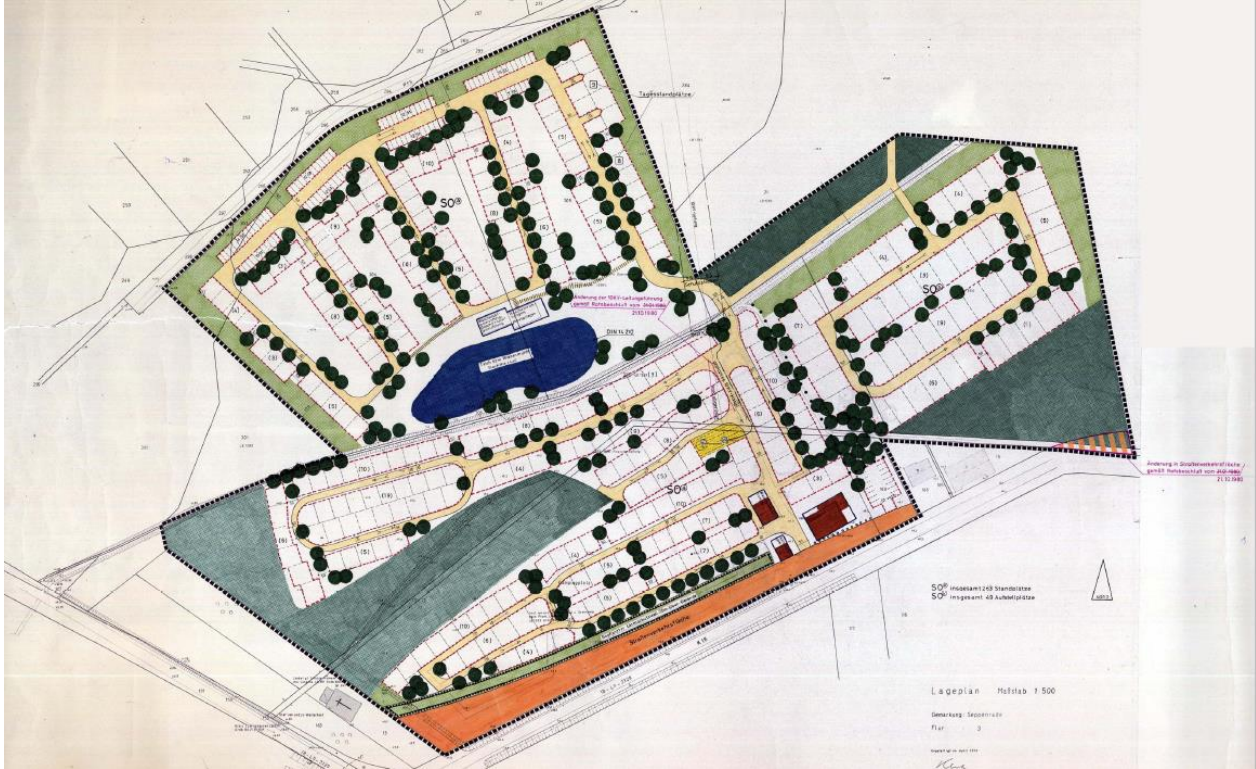
Lage im Stadtgebiet



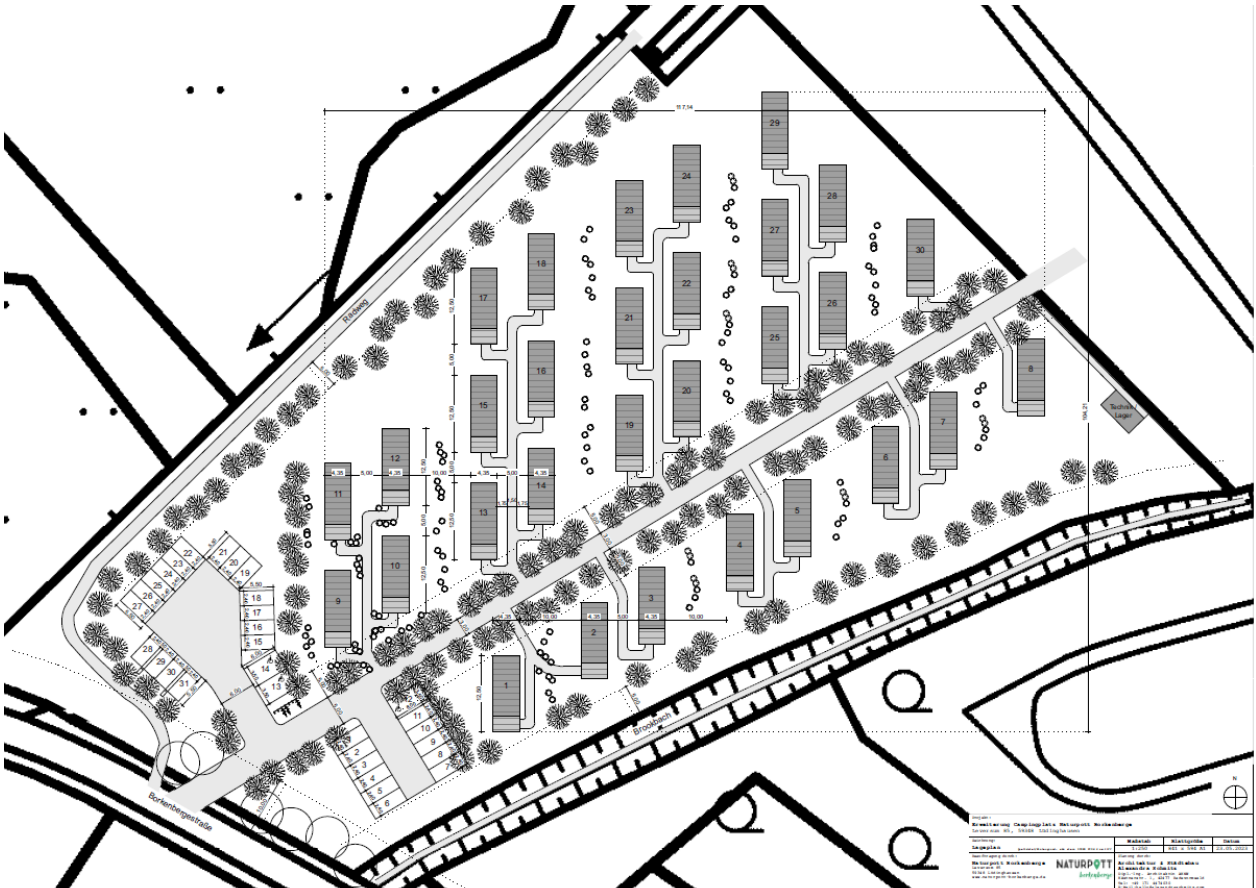
Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Borkenberge - Brockwiesen“ (links) Geltungsbereich der 35. Änderung des FNP (rechts)



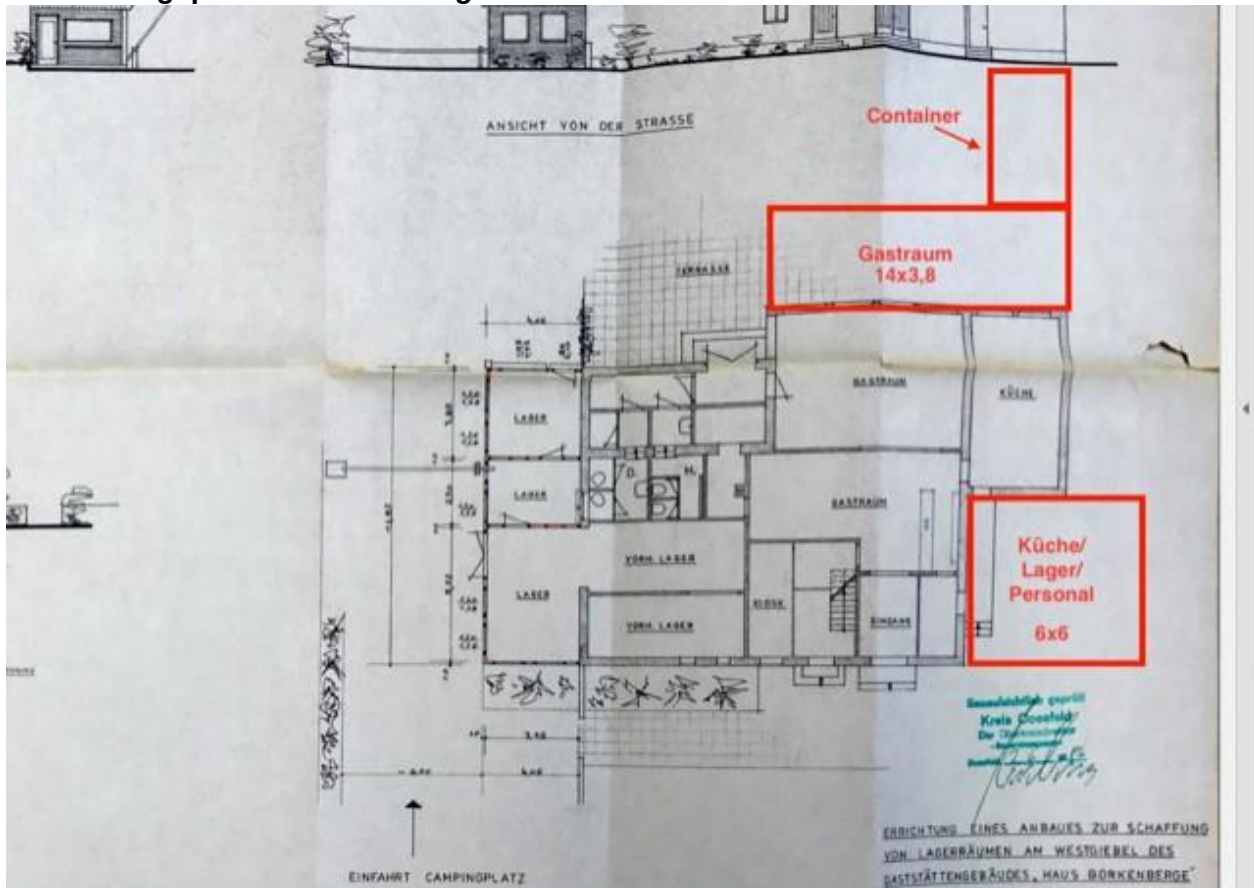
Auszug aus dem rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans „Borkenberge - Brockwiesen“



Auszug des Rahmenplans „Erweiterung Campingplatz Naturpott Borkenberge“ (Architektur & Städtebau Alexandra Schmitz)



Skizze zur geplanten Erweiterung der Gastronomie



V. Anlagen:

- Schreiben des Antragsstellers
- Rahmenplan „Erweiterung Campingplatz Naturpott Borkenberge“ (Architektur & Städtebau Alexandra Schmitz)
- Projektvorstellung Stelzenhäuser Naturpott