



Datum: 09.05.2023

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Schmallingenberg			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
------------------	---	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Finanzabteilung					
Amt für Stadtentwicklung					
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung					

TOP: Private Anfrage zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes im Bereich "Am Stenn", Stadtteil Schmallingenberg

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Dem Bezirksausschuss Schmallingenberg zur Beratung vorgelegt.

2. Sachverhalt und Begründung:

A. Thematische und ortsspezifische Situationsbeschreibung

Das seit einigen Jahren insbes. für touristisch orientierte Regionen wie das Schmallingberger Sauerland zunehmend an Bedeutung gewinnende Thema „Wohnmobiltourismus“ hat auch die politischen Gremien der Stadt in der jüngeren Vergangenheit aus den verschiedensten Anlässen heraus schon mehrfach beschäftigt.

Da man sich in den geführten Diskussionen letzten Endes aber stets weitgehend darin einig war, dass zwar eigentlich ein zu den beiden Kernorten Schmallingenberg und Bad Fredeburg möglichst zentral gelegener, qualitativ hochwertiger und entsprechend repräsentativer „Premium-Wohnmobilhafen“ wünschenswert sei, dass jedoch die Stadt selbst weder als Betreiber fungieren noch in planerische und finanzielle Vorleistung gehen könne und wolle, bestand der Konsens, „konzeptionell“, zumindest bis zum etwaigen Auftreten eines finanziell wie in der Sachkompetenz unzweifelhaft versierten „Betreiber-Investors“, städtischerseits den Weg zu verfolgen, bis auf Weiteres „ersatzweise“ kleinere private Womo-Standortinitiativen an oder in der Nähe zu vorhandenen touristisch bedeutsamen Einrichtungen zu unterstützen.

Der Bezirksausschuss Schmallingenberg hat sich zuletzt im September letzten Jahres mit dem Thema „Errichtung eines Kernstadt-nahen Wohnmobilstellplatzes“ befasst.

Seinerzeit ging es um eine private Initiative zur Installation eines Wohnmobilstellplatzes des gehobenen Anspruchsniveaus im Bereich „Aufm Ohle“, an der Zufahrt zum „Falke-Factory-Outlet“.

In der vorgangsbezogenen Verwaltungsvorlage X/526 vom 24.08.2022 war unter „2. Sachverhalt und Begründung“ einführend sowohl die allgemeine als auch ortsspezifische Situation des Wohnmobiltourismus anschaulich dargelegt worden, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung dieser Ausführungen verzichtet und – bei diesbzgl. informellen Bedarf – auf diese im Ratsinformationssystem vorgehaltene Vorlage verwiesen wird.

B. Aktueller Anlass - Vorhabenbeschreibung

Anlass der aktuellen Verwaltungsvorlage ist erneut eine private Überlegung zur Anlage eines kommerziellen Wohnmobilstellplatzes, diesmal im Bereich der Straße „Am Stenn“, unmittelbar östlich angrenzend an das Schmallenberger Kurparkareal, welches in den letzten Jahren unter Einbindung einer aufwendigen Renaturierung der „Lenne“ bekanntlich umfangreich umgestaltet und ökologisch wie nutzungsbezogen enorm aufgewertet wurde.

Der genaue Standort des Vorhabens ist aus dem Übersichtsplan Anlage 1 zu dieser Verwaltungsvorlage zu ersehen.

Derzeit wird das betreffende Grundstück teilweise als privater Parkplatz genutzt.

Wie aus dem vg. Lageplan sowie den antragstellerseitig ergänzend zur Verfügung gestellten Konzeptbildern (Anlage 2 zur VwVorlage) zu ersehen (weitergehende textliche Erläuterungen liegen der Stadtverwaltung im Übrigen bislang nicht vor), handelt es sich in diesem Fall um ein schon von den Dimensionen und dem Umfang her (gegenüber dem o.a. Vorhaben im Bereich „Aufm Ohle“) deutlich kleineres Vorhaben mit max. ca. 8, augenscheinlich relativ knapp und nur für kleinere bis allenfalls mittlere Wohnmobile geeignete Stellboxen. Begleitende Infrastruktureinrichtungen, die über die notwendigsten Versorgungsmöglichkeiten hinausgehen, sind offenkundig nicht vorgesehen.

C. Bauplanungsrechtliche Situation und Erforderlichkeiten

Bauplanungsrechtlich befindet das Vorhabenareal einschließlich seiner allseitigen Umgebungsbereiche in Außenbereichslage gem. § 35 Baugesetzbuch.

Im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Vorhabengrundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt; eine Darstellungsform, die in vielen Fällen auch als eine Art „Auffangdarstellung“ Verwendung findet, ohne dass vor Ort tatsächlich landwirtschaftliche Nutzung erfolgt.

Eine bei Gelegenheit vorgenommene Ansprache des Vorhabens bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg hat die Erwartung bestätigt, dass eine etwaig städtischerseits unterstützte Umsetzung des Vorhabens in jedem Fall nur auf Basis entsprechender Bauleitplanung möglich wäre, was in diesem Fall sowohl eine FNP-Änderung in Richtung „Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung als auch die parallel ergänzende Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes bedeuten würde – jeweils mit dem kompletten erforderlichen Untersuchungsbzw. Bearbeitungsaufwand (Umweltbericht, Artenschutzprüfung, ökologischer Eingriffsausgleich (BPI)). Grundsätzliche landesplanerische Bedenken bestünden gegen Standort angesichts der Anlehnung an den Siedlungsbereich nicht.

Entsprechende politische Beschlussfassungen zur formellen Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren vorausgesetzt, wären die explizit vorhabenbezogenen, allein zugunsten eines Privatinteressenten ausfallenden Planungsleistungen auch zu dessen alleinigen Lasten von dort aus zu liefern bzw. zu beauftragen, was zuvor mit diesem zu klären wäre.

D. Städtebauliche und funktionale Vorhabenbeurteilung

Das Konzept ist augenscheinlich mehr oder weniger auf vergleichsweises Kurzzeitparken ausgerichtet und dürfte demgemäß mit erhöhten Verkehrsbewegungen einhergehen.

Diese Erwartung im unmittelbaren Randbereich des eher auf ein ruhiges und genussvolles Erleben von Natur und zurückhaltend eingebetteter Infrastruktur ausgerichteten Kurparks erscheint nicht wünschenswert, relativiert sich aber mit Blick auf die vergleichsweise wenigen geplanten Stellplätze. Gleiches wird man auch zu den sonstigen Begleiterscheinungen dieser Nutzungsart für die Umgebung in Form des Wohnens und Aufenthalts auch außerhalb des eigentlichen Wohnmobilsbereichs annehmen dürfen. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass sich nordöstlich angrenzend eine reine Wohnbebauung anschließt.

E. Zusammenfassung und Empfehlung

Die Erweiterung des örtlichen Stellplatzangebotes für Wohnmobile ist eine seit längerer Zeit verfolgte Intention des Tourismus wie auch des Rates. Allerdings scheint diese Intention bedarfsgemäß eher in Richtung eines größeren, qualitativ gehobenen Stellplatzes mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen zu gehen. Als politisches und städtebauliches Ziel sollte das Lennetal und der Kurpark bislang von intensiveren Nutzungsarten über den Bestand und dessen angemessene Entwicklung hinaus freigehalten werden. Dies sehen auch Stadtentwicklungskonzept und städtebauliche Rahmenplanung so vor.