

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	VII/922
Datum:	31.01.2008
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	

Bereich/Az:
Stadtplanung / 61

Beschlussvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss	13.02.2008	öffentlich

Betreff

Bauleitplanung im Bereich des Freizeit- und Allwetterbades
- Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Produkte

009-001-001 Räumliche Planung und Entwicklung

Beschlussvorschlag:

Für den Bereich östlich des Freizeit- und Allwetterbades (FAB) ist im Bereich des derzeitigen Sauna- und Außenbereichs – entsprechend der Abgrenzung gem. Anlage 1 - der Flächennutzungsplan zu ändern.

In Vertretung

gez. Kluge

Sachdarstellung:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.08.07 die Umsetzung der Haushaltssicherungskonzept-Maßnahme „Freizeit-Allwetterbad“ im Rahmen einer Eigenkonzeption beschlossen.

Danach verbleibt das FAB einschließlich der dazugehörigen Grundstücksflächen im Eigentum des Sondervermögens Bäder Schwerte. Die Bäder Schwerte GmbH wird sich zur Betriebsführung des FAB sowie des Stadtbades einer externen Gesellschaft bedienen – ein entsprechender Managementvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Darüber hinaus hat der Rat in der gleichen Sitzung folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für das Hotelgrundstück durch entsprechende Aufstellungsbeschlüsse umgehend umzusetzen. In der mittelfristigen Finanzplanung ist eine entsprechende Einnahmeerwartung von 1,1 Mio. €(nach Steuern) für 2010 zu berücksichtigen.“

Aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Dortmund, einer Vielzahl von Firmen mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot, sowie einer im Verhältnis zum restlichen Ruhrgebiet sehr naturnahen Lage am Ufer der Ruhr ist Schwerte grundsätzlich für die Ansiedlung eines größeren Hotels geeignet.

Ein Hotel kann zusammen mit dem FAB und der Rohrmeisterei ein weiterer Baustein zur Entwicklung des Freizeitangebotes entlang des Ruhrtals und somit auch eine städtebauliche Bereicherung für Schwerte werden. Mit einer entsprechenden Begründung und Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange können auch die Hürden des landschaftlichen Konflikts und des Hochwasserschutzes mit großer Wahrscheinlichkeit gelöst werden.

Mit der Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des FNP soll nunmehr der erste Schritt zur Realisierung des Vorhabens vollzogen werden. Derzeitig stellt der FNP die Fläche östlich des FAB als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden) sowie zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. Nr. 3 BauGB dar. Gekennzeichnet sind gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zudem Ablagerungen/ Verdachtsflächen. Ebenso ist ein großer Teil der Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr.4 als Überflutungsgebiet dargestellt.

Um eine städtebaulich gewünschte Steuerung im Sinne des o.g. Ratsbeschlusses zu ermöglichen, ist im FNP die Ausweisung eines Sondergebietes für die Fremdenbeherbergung gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO erforderlich.

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Entsprechend den Regelungen der Landesplanung ist für die vorgesehene 3. Änderung des FNP gem. § 32 Abs. 1 LPlG NRW die Bezirksregierung Arnsberg mit der Fragestellung zu beteiligen, ob die o.g. Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung entsprechen.

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG NW)). Darstellungen im Regionalplan werden textlich und zeichnerisch vorgenommen. Die textlichen Ziele und die zeichnerischen Festlegungen müssen bei raumbedeutsamen Planungen beachtet werden. Für den Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung stellt der Regionalplan allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Funktional konkretisiert wird die Fläche als Freiraum (Schutz der Natur/Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie Schutz des Grundwassers/Gewässers und Überschwemmungsbereich) dargestellt.

Abgestimmt werden muss die Planung auch noch mit den aktuellen Überlegungen des Bäderbetriebes. Die derzeitigen wesentlichen konzeptionellen Überlegungen sind:

- Der Außensaunenbereich soll weitgehend erhalten bzw. ergänzt werden. Es soll ein bisher fehlender direkter Zugang zu einem Schwimmbecken realisiert werden.
- Der heutige Spielplatz- und Liegewiesenbereich südlich des Mühlenstrangs soll in der Sommersaison mit einer einfachen Strandbar/ Biergarten ausgestattet werden. Die Versorgung findet durch den

bereits vorhandenen Kiosk nördlich des Mühlenstrangs und ggf. noch aufzustellende Container (Kühlung/Material) statt. Diese Fläche soll sowohl für Schwimmbadgäste als auch vom Ruhrtal aus für Radfahrende und Spaziergänger zu besuchen sein.

- Die Gastronomie im Haupttrakt des FAB soll zentraler eingerichtet werden und sowohl den Bade-, Sauna- und Außenbereich andienen.

Deutlich ist z.Z. die aus den verschiedenen Interessenslagen resultierende Problemlage.

Zum einen beeinträchtigt eine zukünftige Hotelzufahrt mit Kunden- und Zuliefererverkehren in einer Breite von ca. 6m die beabsichtigten Überlegungen für die heutige Spielplatzfläche südlich des Mühlenstrangs. Diese würde abgeschnitten von den anderen Außenflächen und der Standort des Kiosk müsste verlegt werden; eine Querungsmöglichkeit ist noch zu entwickeln.

Zum anderen müsste für den Saunenbereich ein völlig neues Konzept (Abriss/Umbau mit Versorgungsleitungen der bisherigen Außensaunen) erarbeitet werden.

Die Bäder GmbH wird die Planung des Hotels bei der weiteren Entwicklung des FAB berücksichtigen.

Rechtliche Beurteilung:

Zur Einleitung der Flächennutzungsplanänderung ist als erster Planungsschritt der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Bei einem zukünftigen konkreten Investoreninteresse kann dann bei einem positiven Bescheid seitens der Bezirksregierung (landesplanerische Anpassung) das Verfahren zur Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes parallel oder im Anschluss an das Flächennutzungsplanverfahren erfolgen.

Gleichstellungsbelange:

Gleichstellungsbelange werden nicht berührt.

Anlagen:

1. 3. Änderung FNP (Übersichtsplan)



Übersichtsplan
3. Änderung des
Flächennutzungsplanes
Bereich östlich des Freizeit-
und Allwetterbades
M 1 : 5000

