



**Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau**

Herr Moritz Pohlmann, Tel. 17-1285

**TOP: Errichtung von Wohnmobilstellplätzen - aktueller Sachstand**

Bericht Nr. 133/2024

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

**Beratungsfolge**

Stadtplanungsausschuss

**Behandlung**

öffentlich

**Sitzungstermine**

11.09.2024

**Finanzielle Auswirkungen?**  ja  nein

investiv  konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig	lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:  nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage:

**Beschlussumsetzung bis 11.09.2024**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

**Bericht:**

In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 27.09.2023 (siehe Beschlussvorlage 154/2023) hat die Verwaltung aufgrund eines Antrages der SPD-Fraktion über das Thema Wohnmobilstellplätze berichtet. Ebenfalls wurden drei mögliche innenstadtnahe Standorte beleuchtet.

Hierauf folgend erhielt die Verwaltung den Auftrag, einen der drei Standorte (Oberstadttunnel)

intensiver zu prüfen und die Suche nach einem geeigneten Standort auf das gesamte Stadtgebiet zu erweitern. Mögliche Herstellungskosten, Entgelte für Übernachtungen und Fördermittel sind in der Beschlussvorlage 154/2023 behandelt worden

Nachfolgend stellt die Verwaltung sieben Standorte vor. Für die Realisierung von Wohnmobilstellplätzen ist, neben anderen Faktoren, auch die planungsrechtliche Zulässigkeit ein relevanter Faktor und muss im Einzelfall geprüft werden. Für die Zulässigkeit solcher Anlagen gibt es vier mögliche planungsrechtliche Szenarien.

#### Szenario 1 (Campingplatz oder aber Wohnmobilhafen)

Mehr als drei Reisemobilstellplätze erfüllen den Tatbestand einer Campingnutzung und erfordern somit eine Ausweisung/Festsetzung eines Sondergebietes für Camping gem. § 10 Abs. 1 u. Abs. 5 BauNVO. Diese Einordnung entspricht nicht nur nicht der Praxis, sondern führt dazu, dass eine große Anzahl der offiziell von Kommunen und Gewerbetreibenden der Tourismusbranche eingerichteten und betriebenen Reisemobilstellplätze nicht den planungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.

Die Anlage erfordert aufgrund ihres Charakters (Camping) und der Erschließung eine bauplanungsrechtliche Absicherung als Sondergebiet Camping gem. § 10 BauNVO. In diesem Fall wäre dem Planerfordernis durch Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes abzuwehren, sofern nicht schon ein entsprechender Bebauungsplan existiert. Ggf. müsste auch der Flächennutzungsplan diesbezüglich angepasst werden.

Eine Genehmigung wäre dann auf Grundlage des § 30 BauGB möglich.

#### Szenario 2 (Stellplatz als dienende Nebenanlage, meist Touristikplatz)

Die Anzahl der Stellplätze ordnet sich der genehmigten Hauptnutzung unter (bis max. 15 Stellplätze mit einer maximalen Breite von 5,0 Metern) und erlaubt nur einen begrenzt langen Aufenthalt ohne Campingcharakter (max. 3 Tage), dann ist solch eine Anlage zulässig, unabhängig davon, ob eine BP gemäß § 30 BauGB (WA, MI, MD, MK, GE, SO) vorhanden oder ein unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB vorliegt.

Im Außenbereich gem. § 35 sind die Umweltbelange besonders kritisch zu prüfen und es entsteht meist ein kompensationspflichtiger Ersatz. Überwiegend wären solche Vorhaben nach § 35 Ab. 2 BauGB als sonstige Vorhaben zu beurteilen.

#### Szenario 3 (Stellplatz auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen, Kurzreiseplatz)

Diese Kategorie von Stellplätzen wird meist in Verbindung mit anderen öffentlichen Stellplätzen angeboten. Diese Anlagen verfügen meist lediglich über eine zentrale Ver-/Entsorgungsmöglichkeit. Vorhandene Sanitäreinrichtungen für öffentliche Parkplätze (P&R Plätze, ZOB, Bahnhof, Messehallen etc.) werden häufig mit genutzt.

Die Stellplätze mit einer maximalen Breite von 5,0 Meter erlauben nur einen begrenzt langen Aufenthalt ohne Campingcharakter (max. 1-2 Tage).

#### Szenario 4 (Transitplätze)

Diese Stellplätze zeichnen sich durch ihre Nähe zu Fernstraßen aus. Häufig halten Rasthöfe oder auch Autohöfe ein entsprechendes Angebot vor. Aber auch auf P&R-Plätzen können solche Anlagen ausgewiesen werden.

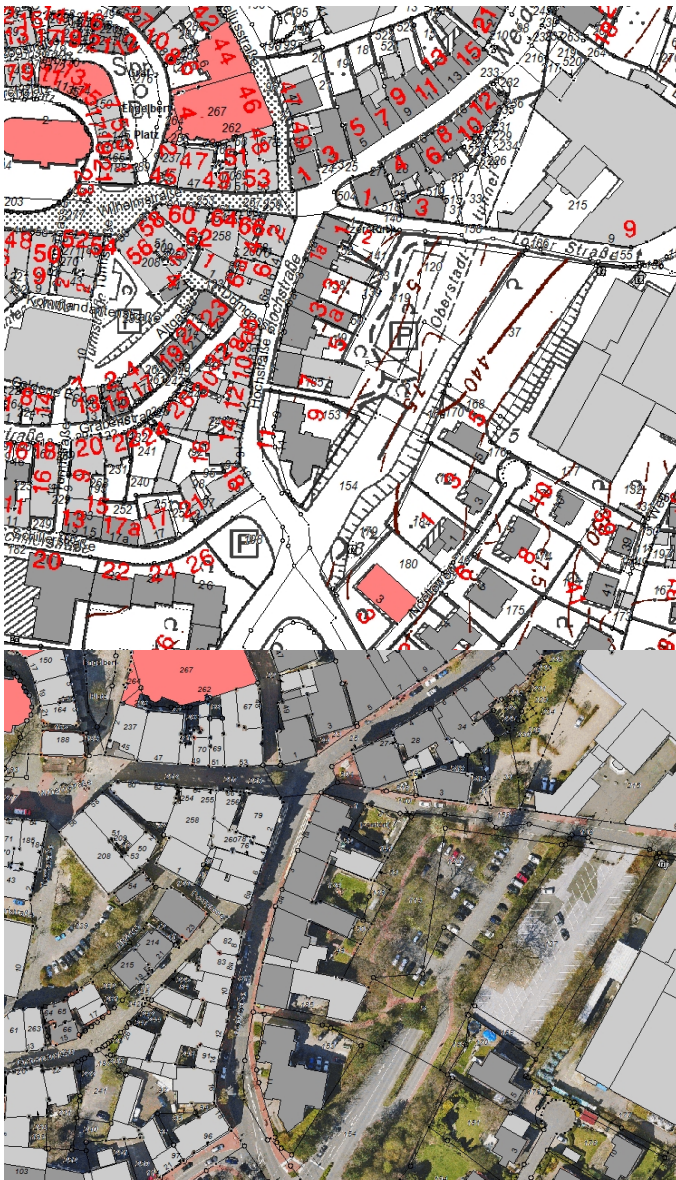
Wichtig hierbei ist, dass die Übernachtungszeiten klar auf max. 1 Nacht geregelt sind und Campingnutzung ausgeschlossen wird. Solche Anlagen sind eindeutig zu beschildern.

Dem Gebot der Rücksichtnahme auf angrenzende empfindliche Nutzungen (Wohngebiete etc.) kommt eine wichtige Rolle bzgl. der Akzeptanz zu.

Vorgaben zum Umweltschutz und aus den Landesbauordnungen sind einzuhalten.

Im Zusammenhang mit Rast- oder Autohöfen können solche Anlagen als dienende Nebenanlagen eingestuft werden und wären somit in den Kategorien Sondergebiete Autohof aber auch in Gewerbegebieten zulässig.

## 1) Stellplatzanlage Oberstadtunnel

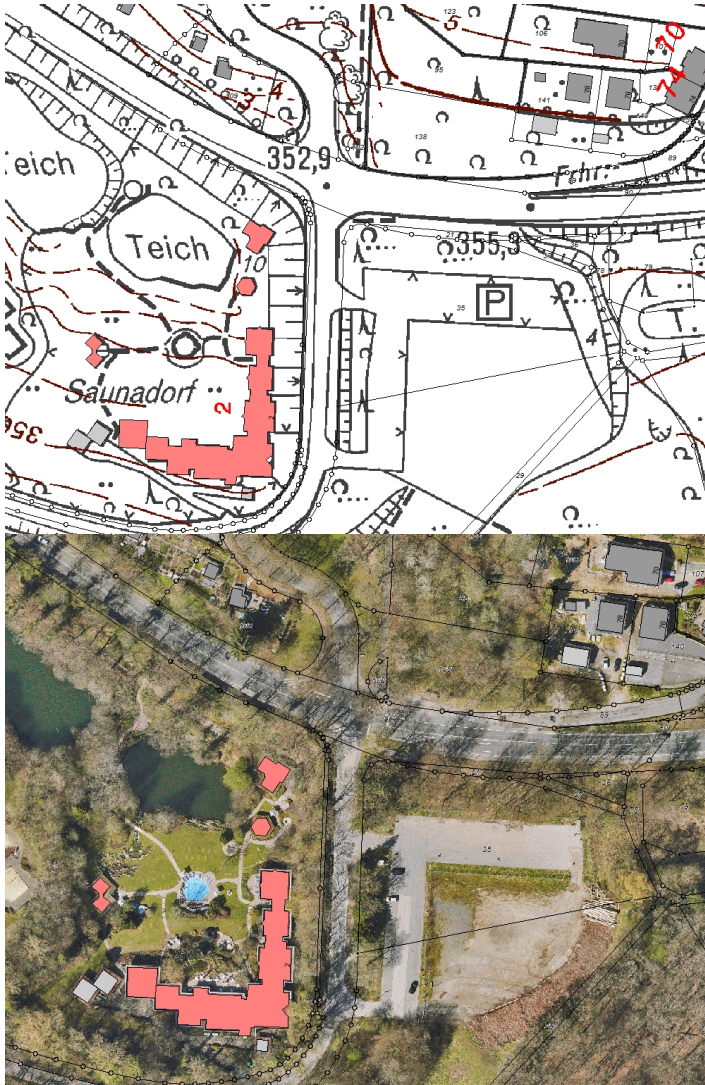


Die Fläche befindet sich vollumfänglich im Besitz der Stadt Lüdenscheid und ist über den Bebauungsplan Nr. 751, 1. Änderung als Stellplatzfläche innerhalb des Straßenbegleitgrüns festgesetzt und somit für die angedachte Funktion gem. dem oben skizzierten Szenario 3 planungsrechtlich gesichert. Es sind ebenfalls alle Entwässerungs- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden. Stromanschlüsse sind nachzurüsten.

Der Standort ist innenstadtnah gelegen und somit auch in der Nähe zu den kulturellen und gastronomischen Einrichtungen. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Der Fachdienst 66 „Verkehrsplanung und Verkehrslenkung“ gibt jedoch zu bedenken, dass der hier in Rede stehende Parkplatz gem. der aktuellen Parkraumerhebung der Parkplatz mit der höchsten Auslastung im Stadtgebiet ist. Der Bedarf für diese Stellplatzanlage ist sowohl für Anwohner der Lüdenscheider Innenstadt, als auch für Besucher der Innenstadt gegeben. Es stellt sich die Grundsatzfrage, ob man die vorhandene Stellplatzfläche generell und wenn ja, in welchem Umfang beschneiden möchte. Für einen Wohnmobilstellplatz müssten ca. 4 PKW-Stellplätze weichen. Auch durch Erschließungsflächen, Wenderadien, etc. würden weitere Stellplätze wegfallen

## 2) Stellplatzfläche Am Natternberg (gegenüber Saunadorf)

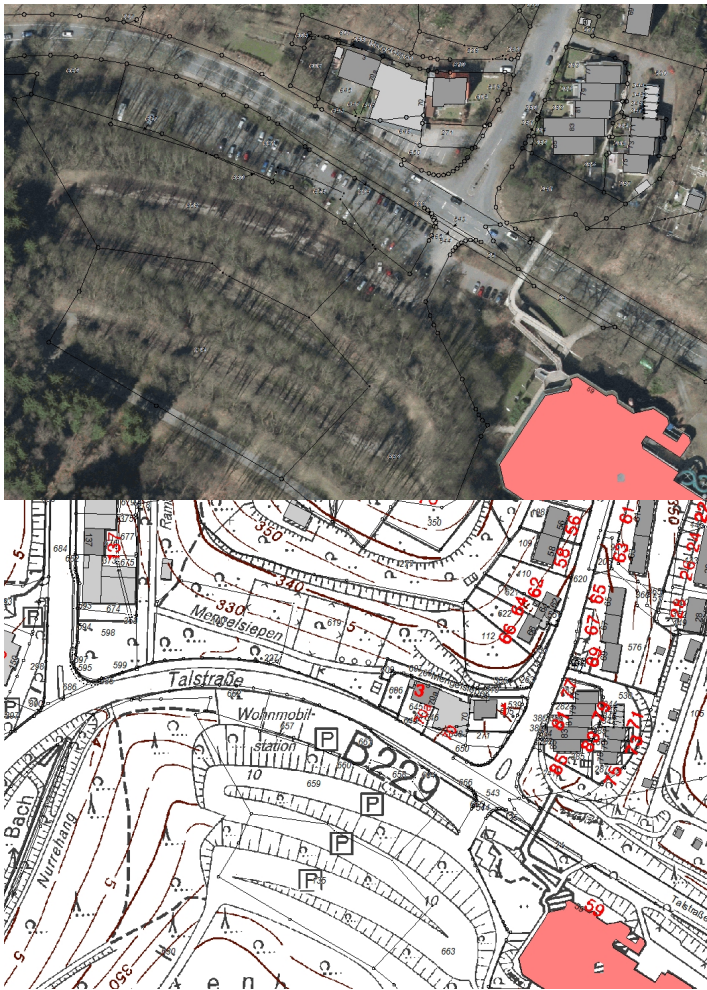


Die Fläche befindet sich vollumfänglich im Besitz der Stadt Lüdenscheid. Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Jedoch stellt der Flächennutzungsplan die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“. Die jetzt vorhandenen Stellplätze gehören zu den dortigen Freizeiteinrichtungen. Somit könnten Wohnmobilstellplätze über das oben skizzierte Szenario 2 zugelassen werden.

In der Straße Am Natternberg liegen keine notwendigen technischen Anschlüsse. Der Kanalanschluss müsste über den Kanal in der Talstraße erfolgen.

Die Fläche ist verkehrlich gut an die Bundesstraße B229 angebunden. Freizeiteinrichtungen, ein Schnellrestaurant sowie die Nähe zum Nahversorgungszentrum an der Kölner Straße sind gegeben. Der Standort ist ca. 1,5 km entfernt von der Lüdenscheider Innenstadt (20 Minuten fußläufig).

### 3) Parkplatz Freibad Nattenberg (Ausbau der vorhandenen Wohnmobilanlage)



Die Fläche ist im Besitz des Bäderbetriebes der Stadt Lüdenscheid. Planungsrechtlich ist sie im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ dargestellt. Die vorhandene Stellplatzanlage ist Bestandteil der dortigen Freizeiteinrichtungen. Somit könnte die Anlage über das oben skizzierte Szenario 2 weiterentwickelt werden.

Ein Kanalanschluss für die Entwässerung und Entsorgung ist vorhanden.

Die hier in Rede stehende Fläche ist ebenfalls verkehrstechnisch gut über die B 229 angeschlossen. Freizeiteinrichtungen, ein Schnellrestaurant sowie die Nähe zum Nahversorgungszentrum an der Kölner Straße sind gegeben.

Der Standort ist ca. 1,5 km entfernt von der Lüdenscheider Innenstadt (20 Minuten fußläufig).

#### 4) Schützenplatz Loh



Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünfläche der Zweckbestimmung „Festwiese“ dar. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Eigentümer ist die Bergstadt-Stiftung Lüdenscheider Schützenhalle. Hier müsste Planungsrecht gem. Szenario 1 geschaffen werden. Derzeit ist nur ein privater Kanalanschluss auf dem Schützenplatzgelände vorhanden. Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Saarlandstraße ist jedoch möglich. Vom Schützenplatz aus ist die Innenstadt fußläufig in zehn bis 15 Minuten erreichbar. Somit sind auch die Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Als nachteilig sind hier die in unmittelbarer Nähe befindlichen, stöempfindlichen Wohnnutzungen zu nennen.

## 5) Schützenplatz Hohe Steinert

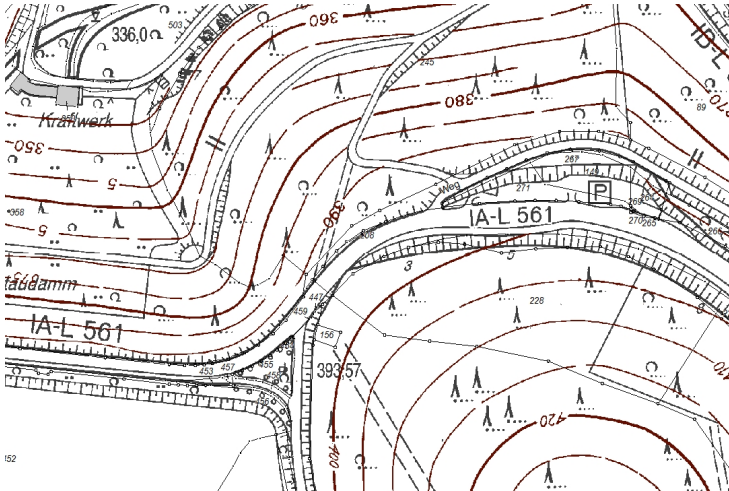


Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Eigentümer ist der Bürgerschützenverein Lüdenscheid e.V. Hier müsste Planungsrecht gem. Szenario 1 geschaffen werden.

Auf dem Schützenplatz befindet sich nur ein privates Kanalisationsnetz. Eine Entwässerung müsste somit über den Privatkanal in Absprache und Einverständnis mit dem Eigentümer erfolgen.

An dieser Stelle besteht bereits ein P+R-Parkplatz und es sind Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Allerdings befindet sich der Standort über 30 Fußminuten von der Innenstadt entfernt.

## 6) Parkplatz Versetalsperre (Versedamm)



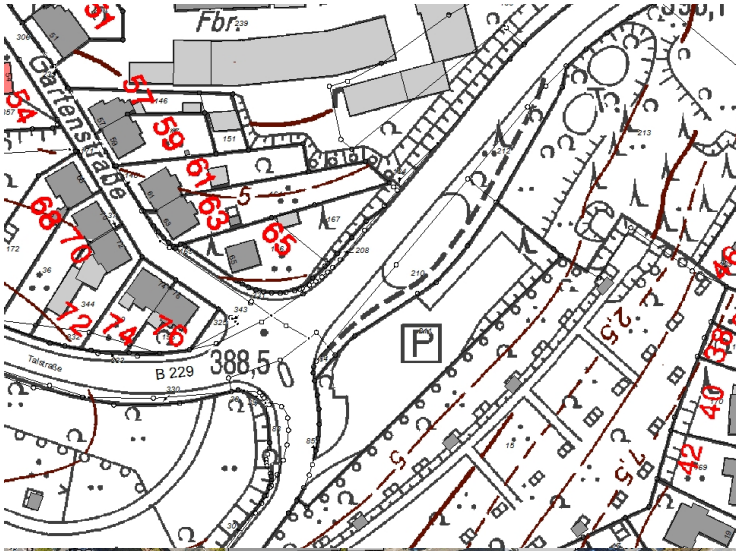
Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Verkehrsfläche „Straße des überörtlichen Verkehrs und Hauptverkehrszüge“ sowie als Parkplatz im Außenbereich/Wanderparkplatz dar. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Szenario 1 oder 3 kämen hier in Frage.

Die Fläche gehört der Stadt Lüdenscheid. Es ist jedoch kein öffentlicher Kanalanschluss vorhanden. Eine entwässerungstechnische Erschließung wäre nur über eine abflusslose Grube möglich.

Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L561, liegt naturnah im Naherholungsgebiet und spricht somit eine hierfür affine Klientel an.

Es liegen jedoch keine Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Nähe. Die Lüdenscheider Innenstadt liegt in großer Entfernung.

## 7) Städtischer Parkplatz Talstraße / Am Schäferland



Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dar. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Eigentümerin der Fläche ist die Stadt Lüdenscheid. Die Entwässerung wäre über den bereits vorhandenen Kanal in der Neuenhofer Str. existent. Hier müsste gem. Szenario 1 Planungsrecht geschaffen werden.

Durch die Nähe zur Bundesstraße B 229 ist der Standort gut zu erreichen. Gleichzeitig besteht eine Nähe zum Nahversorgungszentrum Brückenkreuz. Die Lüdenscheider Innenstadt ist jedoch recht weit entfernt.

### Fazit:

Für die betrachteten Flächen liegen unterschiedliche Ausgangslagen hinsichtlich der planungsrechtlichen Eignung, der infrastrukturellen Versorgung, der räumlichen Lage sowie der Eigentumsverhältnisse vor. Je nachdem für welchen Standort und für welche oben skizzierte Nutzungsform man sich entscheidet, müssen ggf. planungsrechtliche Verfahren eingeleitet werden. Hier muss zudem eine Grundsatzfrage getroffen werden, ob eher ein integrierter, zentrumsnaher Standort oder ein Standort in der erweiterten Peripherie gewählt wird. Die durch den Fachdienst 66 durchgeführte Parkraumerhebung hat im Innenstadtbereich eine generell sehr hohe Parkraumauslastung ergeben.

Aus Sicht des FD 61 sprechen viele Faktoren für einen innenstadtnahen Standort, der die Nähe zu vielen Freizeitziele hat. Die beiden schon vorhandenen Stellplatzanlagen 2 und 3 stechen hier ins Auge. Gleichzeitig sind diese Flächen bereits im Besitz der Stadt Lüdenscheid (bzw. im Besitz der Lüdenscheider Bädergesellschaft) und könnten nach derzeitigem Stand ohne ein Bauleitplanverfahren entwickelt werden.

Nach erfolgter Standortwahl stehen weitere Prozessschritte an. Hierzu zählt ggf. die Klärung der Eigentumsituation, ein technischer Planungsprozess für die Umsetzung der Anlage, die Klärung und Entwicklung eines Betreibermodells sowie ggf. ein planungsrechtlicher Prozess und die Wohnmobilanlage planungsrechtlich zu sichern.

Lüdenscheid, den 08.07.2024

Im Auftrag:

*gez. Stephan Theo Hammer*

Stephan Theo Hammer