



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 032/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
Dezernat 2  
Produkt:

Datum:  
13.02.2006

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Rat der Stadt Coesfeld	30.03.2006	Entscheidung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.02.2006	Vorberatung

## Nachnutzung Kalksandsteinwerk - Freizeitwohnen und Naturbadesee

### Beschlussvorschlag 1:

Das Projekt der Firma Haniel zur Umnutzung des ehemaligen Kalksandsteinwerks zu einem Naturbadesee und einer Anlage für Freizeitwohnen (Ferienhäuser und/oder hochwertiger Campingplatz) wird zur Kenntnis genommen. Das Projekt soll unter Priorität S 21 in die Prioritätenliste des Fachbereichs Planung, Bauordnung und Verkehr aufgenommen werden.

### Beschlussvorschlag 2 (alternativ):

Das Projekt der Firma Haniel zur Umnutzung des ehemaligen Kalksandsteinwerks zu einem Naturbadesee und einer Anlage für Freizeitwohnen (Ferienhäuser und/oder hochwertiger Campingplatz) wird zur Kenntnis genommen. Das Projekt soll nicht in die Prioritätenliste des Fachbereichs Planung, Bauordnung und Verkehr aufgenommen werden.

### Sachverhalt:

Bis Ende der 90er Jahre hat die Firma Rüska am westlichen Rand des Hünsberges eine Kalksandsteinproduktionsanlage betrieben. Zur Gewinnung der notwendigen Rohstoffe wurde eine ca. 14 ha große Nassentsandung abgegraben.

Die Produktion ist inzwischen aufgegeben worden. Das Grundstück ging mit Verkauf der Firma Rüska an die Firma Baustoffwerke Rhein-Ruhr GmbH, Dr. Alfred Herrhausenallee 16, 47228 Duisburg über. Die Firma Haniel Verwaltungsgesellschaft mbH hat Ende 2004 erste Überlegungen für eine Nachnutzung des Grundstückes aufgenommen. Nach dem ursprünglichen Rahmenbetriebsplan von 1973 war für diesen Bereich die Einrichtung eines Badegewässers als Folgenutzung der Entsandung vorgesehen. In einem Nachtrag zum Rahmenbetriebsplan wurde diese Nutzung nicht weiter verfolgt. Anknüpfend an die damaligen Planungsüberlegungen hat die Firma Haniel diese Nutzungsüberlegungen nochmals konkretisiert.

Die Verwaltung hat nach ersten Gesprächen diese Projektidee aufgegriffen. Maßgebend dafür sind folgende Gründe.

1. Die Stadt Coesfeld hat im Aufstellungsverfahren des Gebietsentwicklungsplanes die Ausweisung eines Freizeit- und Erholungsschwerpunktes im Bereich Flamscher Wiesen beantragt. Dieser Freizeit- und Erholungsschwerpunkt ist im GEP dargestellt worden. In diesem Freizeit- und Erholungsschwerpunkt ist auf der Grundlage der Freizeit- und Entwicklungsstudie der Stadt Coesfeld von Oktober 1990 neben Aktivitäten für den Golf- und Reitsport die Nachnutzung und Anlegung eines öffentlich nutzbaren Badegewässers im Rahmen einer Abgrabung vorgesehen. In der Vergangenheit hat die Verwaltung, u. a. in Gesprächen mit der Firma Rüskaamp immer wieder versucht, im Bereich der Flamscher Wiesen eine solche Abgrabung zu initiieren. Da der Produktionsstandort jedoch aufgegeben wurde und weitere Anfragen derzeit nicht vorliegen und auch nicht zu erwarten sind, ist die Realisierung eines Badegewässers in Folge einer neuen Abgrabung zurzeit nicht absehbar (vgl. auch Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 20.10.1995 zur Situation des Freibades). Realistische Chancen zur Umsetzung dieses Projektbausteins werden daher nur in Verbindung mit einer bereits vorhandenen Abgrabung gesehen. Zwar liegt die hier vorliegende Abgrabung nicht innerhalb des im GEP ausgewiesenen Freizeit- und Erholungsschwerpunktes. Sie liegt aber nur in einer geringen Entfernung hiervon.
2. Die widerrechtliche Nutzung des Geländes als Badegewässer ist ohne eine dauerhafte Nachnutzung weder vom Eigentümer noch von der Stadt in den Griff zu bekommen. Daher muss eine nachhaltige und auch wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung gefunden werden, will man dieses Problem künftig lösen.
3. Der Standort bietet gute infrastrukturelle Voraussetzungen. So sind wegen des vormaligen Produktionsstandortes ausreichende Anlagen Stromversorgung vorhanden. Auch eine leistungsfähige Abwasserentsorgung mit einer Druckrohrleitung zum Zentralkläwerk existiert. Die Anbindung des Standortes an das übergeordnete Straßennetz ist durch leistungsfähige Straßen (K 54, L 581, B 525) an die Bundesautobahn 31. Damit ist der Ballungsraum Rhein-Ruhr gut erreichbar.
4. Das Gelände selber weist eine hohe Attraktivität für eine Freizeitnutzung auf. Verschiedene Beispiele zeigen, dass eine solche Nachnutzung qualitativ gestaltet werden kann. Vorbildhaft ist hier beispielsweise das Projekt „Haddorfer Seen“ in Neuenkirchen, ein Projekt der Regionale 2004.

Den o. g. positiven Aspekten stehen aufgrund der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet und benachbart zu Naturschutzgebieten und aufgrund der möglichen Auswirkungen der Freizeitanlage auf die Naherholung möglicherweise negative Aspekte gegenüber. Um eine qualifizierte Einschätzung des Projektes für eine politische und öffentliche Diskussion zu ermöglichen, wurde mit der Firma Haniel vereinbart, folgende Voruntersuchungen durchzuführen:

1. Verfeinerung des Planungskonzeptes mit Reduzierung des Konfliktpotenzials
2. Tragfähigkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
3. Kostenberechnung
4. Voreinschätzung der ökologischen Auswirkungen und Bewertung der Konfliktsituation Landschaft und Erholung
5. Voreinschätzung des Projektes durch die Landesplanung

Die Firma Haniel hat diese Vorleistungen beauftragt. Die Ergebnisse liegen vor.

### **Zu 1. – Planungskonzept**

Das überarbeitete Planungskonzept ist als Übersichtsskizze beigefügt. Die Planung wird in der Sitzung erläutert.

## **Zu 2. – Tragfähigkeit- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

Die im Auftrag der Firma Haniel von der Firma IFT Freizeit- und TourismusberatungsGmbH Köln erstellte Tragfähigkeit- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass von 4 generell denkbaren Nutzungsvarianten aufgrund des prognostizierten Nachfragepotenzials und der Kosten- Nutzenrelation 2 Varianten realistisch sein könnten. Untersucht wurden folgende Planungsvarianten.

*Variante 1:* Ferienpark mit 200 bis 250 Ferienhäuser

*Variante 2:* Ferienpark mit 130 Ferienhäusern und ca. 190 Campingstellplätzen

*Variante 3:* hochwertiger Campingplatz (5 Sterne)

*Variante 4:* Wochenendhausgebiet ohne weitere touristische Infrastruktur

Die *Variante 4* Wochenendhausgebiet wurde nach eigener Einschätzung und Bewertung und ersten Rücksprachen mit der Bezirksregierung ausgeschlossen, da diese Variante keine touristischen Effekte erzeugt und die Gefahr besteht, dass sich das Wochenendhausgebiet zu einem Dauerwohngebiet entwickelt.

Die *Variante 1* eines Ferienparks mit 200 bis 250 Ferienhäusern wurde verworfen. Grund ist mangelnde Rentabilität.

Von der Nachfrage und Wirtschaftlichkeit realistisch scheinen daher folgende Varianten.

*Variante 2:* 130 Ferienhäuser und 190 Stellplätze Campingpark

*Variante 3:* hochwertiger Campingpark (5 Sterne) mit 450 Stellplätzen

Bezüglich der Auswirkungen dieser beiden Konzepte kommt die Projektstudie zu folgender Einschätzung. Zu erwarten sind jeweils rd. 100.000 Übernachtungen mit einem Bruttoumsatz von 4,3 Mio. € (*Variante 2*) bzw. 2,5 Mio. € (*Variante 3*), einer Nettowertschöpfung von 1,4 Mio. € (*Variante 2*) bzw. 800.000 € (*Variante 3*). Es werden 80 (*Variante 2*) bzw. 40 (*Variante 3*) neue Arbeitsplätze erwartet.

Die jetzt vorliegende Planung basiert im Wesentlichen auf der Variante 2 – Ferienpark mit 130 Ferienhäusern und 190 Campingstellplätzen.

## **Zu 3. Kosten.**

Die Kosten wurden jeweils detailliert ermittelt und sind in die Wirtschaftlichkeitsüberlegung einbezogen worden.

## **Zu 4 – Auswirkung auf Landschaft und Erholung**

Die Recherche der landschaftsökologischen Auswirkungen wurden vom Landschaftsplanungsbüro Drecker, Bottrop durchgeführt. Das Büro hat alle bekannten Grundlagen und Daten für eine erste Bewertung des Standortes und der Umgebung zusammengestellt.

Das Grundstück liegt im Landschaftsplan Coesfelder Heide – Flamschen. Wesentliche Teile des Gebietes sind als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Bei Realisierung der vorgestellten Projekte wäre eine Änderung des Landschaftsplanes oder eine Befreiung erforderlich. Im Gebiet selber sind aus Aufzeichnungen der Vergangenheit verschiedene geschützte Arten bekannt (z. B. Uferschwalbe, Eisvogel, Flussregenpfeifer). Wenn das Projekt weiter verfolgt wird, müsste eine detaillierte Erhebung erfolgen. Außerdem müsste untersucht werden, ob durch ein geeignetes Biotopmanagement nachteilige Auswirkungen auf die Population geschützter Arten vermieden werden können.

Neben dem eigentlichen Standort sind auch die Auswirkungen auf die benachbart gelegenen Schutzgebiete, hier u. a. das Naturschutzgebiet Kuhlennenn und das Naturschutzgebiet Heide-see zu berücksichtigen. Das Naturschutzgebiet Kuhlennenn ist zudem Bestandteil des FFH-Gebietes Heubachwiesen. Es wäre im Weiteren zu untersuchen, ob die zusätzlichen Freizeitnutzungen mit den Schutzziele dieser Schutzgebiete in Einklang gebracht werden könnten.

## **Zu 5. – Voreinschätzung des Projektes durch die Landesplanung**

Das beauftragte Planungsbüro Drecker und die Verwaltung haben im Vorfeld verschiedene Gespräche mit Vertretern des Dezernats 62 Raumordnung und Landesplanung und des Dezernats 51 Obere Landschaftsbehörde geführt. Eine endgültige Einschätzung des Projektes war aufgrund des Planungsstandes naturgemäß nicht möglich. Grundsätzlich stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht gegen das Projekt. Bedenken bestehen allerdings wegen der Inanspruchnahme von Wald in der ersten Plankonzeption und der Gefahr, dass aus Ferienwohnungen ein Dauerwohnen entsteht. Dies wäre nicht im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung. Aus Sicht der Oberen Landschaftsbehörde werden die Auswirkungen auf die benachbarten FFH- und Naturschutzgebiete in einer ersten Einschätzung kritisch bewertet. Angesprochen wurde auch, ob eine ausreichende Badewasserqualität unterstellt werden kann.

Weitere Gespräche wurden mit der Unteren Landschaftsbehörde und Vertretern des ehrenamtlichen Naturschutzes geführt. Es fanden hierzu zwei Termine statt. Von Vertretern der Naturschutzverbände und der Unteren Landschaftsbehörde wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass durch die zu erwartende Nutzungsintensität in den Sommermonaten ein erheblicher Nutzungsdruck auf die benachbarten Naturschutzgebiete zu erwarten ist. Diese Bedenken konnten auch mit einer überarbeiteten Planung in einem zweiten Termin nicht ausgeräumt werden.

Zur Frage der Wasserqualität konnte der Projektträger inzwischen in einer ersten Untersuchung eine fachliche Einschätzung vornehmen. Danach ist zu erwarten, dass eine ausreichende Badewasserqualität erzielt werden kann.

### **Weiteres Vorgehen**

Die Fragen der landschaftsökologischen Auswirkungen und der Auswirkungen auf die Naherholung können nur in einer detaillierten und umfassenden Untersuchung geklärt werden. Bevor der Projektträger eine solche Untersuchung in Auftrag gibt, muss zunächst grundsätzlich geklärt werden, ob das vorgesehene Projekt aufgegriffen werden soll. Hierbei ist eine erste grundsätzliche Abwägung der positiven Aspekte gegen die erkennbaren Probleme notwendig. Da gewichtige Belange des Landschaftsschutzes berührt sind, ist eine endgültige und detaillierte Abwägung natürlich erst im weiteren Planungsprozess aufgrund genauer Erkenntnisse möglich. Für den Projektträger ist aber entscheidend, wie dieses Vorhaben vom Rat der Stadt Coesfeld generell gesehen wird. Nur bei einer grundsätzlich positiven Haltung zu diesem Projekt ist der Aufwand weiterer Planungsmittel vertretbar.