

Ferienhausanlage Amecke: Wo wir stehen und wie es weitergeht

Von Lars Ohlig

Das Verfahren zur Planung und Realisierung der Ferienhausanlage in Amecke läuft inzwischen über so viele Jahre und hat so vielfältige Entwicklungen hinter sich, dass ich an dieser Stelle versuchen möchte, Ihnen die bisherige Entwicklung, den aktuellen Stand sowie die weiteren Schritte nachvollziehbar zu machen.

Wie alles anfing

Im Jahr 2004 wurden erste Überlegungen zur Errichtung einer Ferienhausanlage am Ostufer des Vorbeckens der Sorpetalsperre in Amecke angestellt. Beteiligt war hier unter anderen das Stadtmarketing Sundern. Die betroffene Fläche erstreckt sich vom damaligen Freibadgelände im Süden bis zur ersten Bucht des Hauptbeckens im Norden und umfasst eine Fläche von gut 20 ha.

Um ein solches Vorhaben baulich umzusetzen, bedarf es eines Bebauungsplanes von der Stadt Sundern. Dieser Bebauungsplan mit der Bezeichnung A26 „Ferienhausanlage Amecke“ wurde nach vielen Gesprächen, Vorplanungen und Gutachten im Jahr 2009 rechtskräftig. Der Bebauungsplan hat sich dabei an übergeordneten Planungen des Regionalplanes der Bezirksregierung Arnsberg und des Flächennutzungsplanes der Stadt Sundern zu orientieren, die diese Bereiche als Freizeit- und Erholungsflächen deklarieren. Dazu aber später mehr.

Die ersten Investoren

Als der Bebauungsplan im Mai 2009 rechtskräftig wurde, war der ursprüngliche Investor bzw. Betreiber (Fa. Roompot) bereits nicht mehr involviert. Die Stadt Sundern hatte die Planung auf eigenes Betreiben zum Abschluss gebracht. Das Grundstück wurde dann 2011 von einer holländischen Gesellschaft erworben und neu beplant. Die Investoren haben die Gesamtfläche in zwei Abschnitte aufgeteilt; Eigentümer dieser zwei Grundstücke waren zwei verschiedene Gesellschaften. Hierbei gab es eine Reihe von Überlegungen, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich gemacht hätten. Zum Beispiel war angedacht, als Ersatz für das inzwischen geschlossene, im Plangebiet befindliche Freibad Amecke ein öffentlich zugängliches Schwimmbad zu errichten. Zugleich sollten im nördlich der Freibadzufahrt gelegenen Bereich etwa 230 Ferienhäuser entstehen, die zentral vermietet werden sollten. Hierzu wurden verschiedene potentielle Betreiber von Ferienparks kontaktiert. Es kam aber zu keiner Einigung, sodass die unterschiedlichen Planungen und Ankündigungen nie umgesetzt wurden.

Die HELMA kommt ins Spiel

Ende 2019 wurden die Hauptflächen im Norden des Plangebietes der Stadt Sundern zum Kauf angeboten. Noch bevor die Stadtverwaltung hierzu eine Entscheidung treffen konnte, wurde das komplette Areal der geplanten Ferienhausanlage, also die Flächen beider Gesellschaften, an die HELMA Ferienimmobilien GmbH veräußert. Diese plante zunächst, auf dem Gebiet 350 Ferienhäuser zu errichten. Die Ferienhäuser sollten anschließend an verschiedene private Investoren veräußert werden und in eine Vermietung zu Ferienzwecken überführt werden.

Parallel zu den vorgenannten Entwicklungen regten sich aber bereits seit Mitte der 2010er Jahre erste Zweifel in verschiedenen politischen Fraktionen und vor allem bei Amecker Bürgerinnen und Bürgern. Es kam die Frage auf, ob die ökologischen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen am Vorbecken durch eine Ferienhausanlage in der geplanten Größe nicht deutlich überlastet würden. Diese Bedenken sind insbesondere unter dem Eindruck des Besucherstromes entstanden, der durch die Anlage der Promenade am Ostufer und des Airlebnisweges zugenommen hat. Verschiedene Diskussionen in den politischen Ausschüssen führten jedoch bis Anfang 2020 zu keiner Änderung des Planungsrechtes.

Der aktuelle Status

Im April 2020 beschloss der Rat der Stadt Sundern die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes – und damit des Baurechts. Dies erfolgte insbesondere aufgrund der neu geplanten hohen Zahl von Ferienhäusern durch den aktuellen Eigentümer HELMA. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Dieser soll sich an den wissenschaftlichen Erkenntnissen zu einem „sanften Tourismus“ orientieren. Hierzu muss man wissen, dass entsprechende Aufstellungs- und Aufhebungsverfahren aufgrund der erforderlichen Gutachten und Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden selten weniger als ein Jahr – in komplexen Fällen wie bei der Ferienhausanlage auch deutlich länger dauern können.

Um während dieser Neu- und Umplanungsphase keine unerwünschten Baugenehmigungen erteilen zu müssen, wurde daher in gleicher Sitzung eine sog. Veränderungssperre beschlossen – ein Planinstrument, das es der Stadt ermöglicht, beantragte Vorhaben im Plangebiet bis zu vier Jahre entschädigungsfrei zurückstellen zu können.

Gegen diesen Beschluss ist die HELMA vor Gericht gezogen – und hat den Prozess zu Beginn des Jahres 2021 verloren. Das Oberverwaltungsgericht äußerte hierbei in der Urteilsbegründung u.a. die Auffassung, dass der bestehende Bebauungsplan aufgrund eines formalen Fehlers unwirksam sei – und damit derzeit kein Baurecht bestünde. Die Veränderungssperre hat Bestand, so dass aktuell – und maximal weitere drei Jahre – das Vorhaben der HELMA nicht umzusetzen ist. Durch die derzeit in Vorbereitung befindliche Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Vorhaben der HELMA voraussichtlich auch nach Vorliegen des neuen Bebauungsplanes – und damit dauerhaft – nicht umsetzbar sein. Ziel des neuen Plans in seiner städtebaulichen Ausrichtung sind deutlich weniger, und landschaftlich angepasste Häuser in aufgelockerter Anordnung. Die HELMA müsste dann die gesamte Anlage umplanen.

Vor diesem Hintergrund hat die HELMA der Stadt Sundern die Flächen kürzlich zum Kauf angeboten. Dieses Angebot wurde von der Stadt Sundern nicht angenommen. Denn für das Grundstück kann aufgrund der aktuell ungewissen Situation bezüglich des neuen Bebauungsplans kein Marktwert und damit kein adäquater Kaufpreis ermittelt werden.

Wie geht es nun weiter?

Wir stehen nun also an dem Punkt, gemeinsam mit allen Beteiligten aus Politik und Stadtgesellschaft zu überlegen, wie wir uns eine städtebaulich, sozial, ökologisch und infrastrukturell vertretbare Ferienhausanlage in diesem Umfeld vorstellen. Dabei bleibt das Ziel der Planung, eine Ferienhausanlage zu errichten. Denn aufgrund der bereits oben genannten Vorgaben auf übergeordneter Ebene der Regionalplanung der Bezirksregierung sind die Flächen zum Beispiel nicht für eine Wohnbaulandentwicklung oder für eine reine forstwirtschaftliche Nutzung verfügbar. Aber die Größe der Ferienhausanlage, ihre konkrete Lage, die Anzahl und Höhe der Gebäude und vieles mehr ist in einem Prozess mit breiter Beteiligung nun frei zu überlegen.

Die Stadt hat bereits ein neues Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben, da sich das Biotop im betroffenen Gebiet durch die vor über zehn Jahren erfolgte Rodung des Waldes deutlich geändert hat. Das Ergebnis des Gutachtens wird bis Herbst 2021 vorliegen und einen ökologischen und artenschutzrechtlichen Rahmen für die Planung geben.

Zudem hat der Rat einen Arbeitskreis eingerichtet, in dem gemeinsam mit den Fraktionen im Rat der grobe städtebauliche Rahmen abgesteckt werden soll. Welche Ziele wollen wir verfolgen? Wie wollen wir diese erreichen? Was bedeutet das im Hinblick auf Größe, Anzahl der Häuser etc.? Diese Fragen sollen in dem Arbeitskreis im Grundsatz geklärt werden.

Wenn dieser Rahmen steht, soll die Bürgergesellschaft in Sundern in die Diskussion einbezogen werden. Ziel ist es, bis spätestens Mitte/Ende 2022 einen abgestimmten Bebauungsplan zu haben.

Der Eigentümer kann entscheiden, ob er auf dieser Basis weiter agieren möchte oder die Fläche an andere Investoren verkaufen möchte.

Der Prozess geht also weiter – aber anders als in den vergangenen Jahren hat die Stadt Sundern nun über die Beschlüsse des Rates und das Gerichtsurteil zur Veränderungssperre die Möglichkeit, die Planung inhaltlich neu zu überdenken und zu justieren. Diese Chance gilt es, im Sinne einer nachhaltigen touristischen Entwicklung am Sorpesee zu nutzen. Hierzu laden wir Sie bereits jetzt herzlich ein!