

## Vorlage Nr. 132/16

Betreff: **Errichtung von Stellplatzanlagen für Wohnmobile**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Bauausschuss</b>	<b>14.04.2016</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter</b>					
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>			

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 3      Rheine - der starke Wirtschaftsstandort in einer starken Region  
 Produktgruppe 51 Stadtplanung

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein  
 einmalig       jährlich       einmalig + jährlich

<b>Ergebnisplan</b>	<b>Investitionsplan</b>
Erträge	Einzahlungen
Aufwendungen	Auszahlungen
Verminderung Eigenkapital	Eigenanteil
€	€
€	€
€	€

**Finanzierung gesichert**

Ja       Nein  
 durch

Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt  
 sonstiges (siehe Begründung)

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

- 1.1 Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Errichtung einer Wohnmobilstellplatzanlage auf dem **Gelände des Kanu Club Rheine 1950 e.V.** zur Kenntnis.
- 1.2 Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, die seitens der Stadt Rheine notwendigen liegenschaftlichen Verhandlungen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens auf dem Gelände des Kanu Club Rheine 1950 e.V. aufzunehmen bzw. fortzusetzen.
- 1.3 Vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel soll dem Verein zur Unterstützung des Vorhabens ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 23.800 Euro gewährt werden. Dieser Betrag soll mit Fertigstellung des Stellplatzes an den Verein ausgezahlt werden. Über die Bereitstellung der Haushaltsmittel soll im Rahmen der Fachausschussberatung zum Haushaltsplan 2017 entschieden werden.
2. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, den potentiellen Wohnmobilstellplatz im **Bereich Bentlage** weiterhin auf seine Realisierbarkeit hin zu prüfen und den Ausschuss über die Ergebnisse zu informieren.

**Begründung:**

Die Stadt Rheine ist seit langem bemüht, der steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen zu entsprechen und Stellplatzanlagen mit einer größeren Anzahl an Plätzen im Stadtgebiet anzubieten. Bereits am 27.01.2010 hat sich der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ mit diesem Thema befasst. Bislang wurde eine Vielzahl an möglichen Standorten auf ihre Eignung, Umsetzung und Finanzierung hin untersucht, ohne dass es zu einer Realisierung kommen konnte. Im Juli 2015 hat die Fraktion der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands im Rat der Stadt Rheine die Einrichtung eines „Runden Tisches“ zur Schaffung von Wohnmobilstellplatzanlagen im Gebiet der Stadt Rheine beantragt.

Zwischenzeitlich haben sich die Planungen für zwei Stellplatzanlagen konkretisiert, so dass die Einrichtung eines „Runden Tisches“ ggfs. entfallen kann.

Die Planungen werden im Folgenden hier erläutert.

## **1. Wohnmobilstellplatzanlage auf dem Gelände des Kanu Club Rheine 1950 e. V., Kettelerufer**

Der Kanu Club Rheine 1950 e.V. beabsichtigt auf dem Vereinsgelände eine Stellplatzanlage für zunächst 6 - 8 Stellplätze herzurichten und zu bewirtschaften (vgl. Anl. 1 bis Anl. 3). Die Anlage soll mit entsprechenden Ver- (Frischwasser, Strom) und Entsorgungsanlagen (Abwasser) ausgestattet werden. Die hierzu notwendige Leitungsausstattung des Grundstückes ist vorhanden. Aktuell werden die Stellplätze als Grünfläche genutzt. Der Verein beabsichtigt, lediglich die Fahrspuren mit Rasenkammersteinen zu befestigen. Über die beschriebene Ausstattung hinaus können die vorhandenen sanitären Einrichtungen des Vereins auch von den Wohnmobilitisten benutzt werden.

### **1.1 Eignung**

Dieser Standort zählt mit seiner unmittelbaren Lage an der Ems sicherlich zu den attraktivsten Plätzen in Rheine. Neben der Gewässernähe ist hier besonders die Zentrumsnähe hervorzuheben. Die Sehenswürdigkeiten der Innenstadt befinden sich in 2 km Entfernung. Wassersportmöglichkeiten befinden sich ebenso in der Nähe. Eine Gastronomie ist in 700 m-, ein Bäcker in 350 m- und ein Lebensmitteldiscounter in 800 m-Entfernung zu erreichen. Die Höhe der Schienenlärmeinwirkungen ist hier nicht als Hemmnis zu werten. Über den Münsterlanddamm, Hörstkamp und Hertaweg ist dieser Standort gut erreichbar. Für eine Stellplatzanzahl von 6 bis 8 Plätzen kann die vorhandene Zuwegung als ausreichend bezeichnet werden.

### **1.2 Planungs- und baurechtliche Situation**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Standort als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Planungsrechtlich handelt es sich um einen Außenbereich, entsprechend § 35 BauGB. Der Bereich gehört weiterhin zum Überschwemmungsbereich der Ems und grenzt an das Naturschutz- bzw. FFH-Gebiet „Emsaue“ an. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Baugenehmigung unter Beteiligung der zuständigen Wasser- und Landschaftsbehörde erforderlich. Nach Recherchen schätzt die Verwaltung die Aussicht auf eine baurechtliche Zulassung als gut ein.

### **1.3 Liegenschaftliche Situation**

Das Vorhaben betrifft das Flurstück 211, Flur 110, Gemarkung Rheine-Stadt. Eine Teilfläche dieses Flurstückes (ehemalige Flußbadeanstalt) in der Größe von ca. 10.200 qm hat die Stadt Rheine gepachtet. Diese Fläche hat die Stadt Rheine tlw. an den Sportanglerverein und mit 4.700 qm an den Kanu-Club 1950 e.V. unterverpachtet.

Die Eigentümerin der Pachtfläche ist grundsätzlich mit der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen im Bereich der ehemaligen Flussbadeanstalt einverstanden.

Hierzu bedarf es jedoch Änderungen des Pachtvertrages zwischen der Eigentümerin und der Stadt Rheine sowie Verhandlungen darüber, inwieweit der Pachtzins im Einzelnen anzupassen ist. Weiterhin ist ggfs. die Pachtdauer neu festzulegen und das Wegerecht für die Öffentlichkeit und für Fahrzeuge anzupassen.

Der Unterpachtvertrag mit dem Kanu-Club Rheine 1950 e.V. ist ebenfalls neu zu verhandeln.

### **1.4 Betrieb der Stellplatzanlage**

Die Anlage soll vom Kanu Klub Rheine 1950 e.V. betrieben werden. Für eine bequeme Bewirtschaftung ist der Einsatz eines Parkscheinautomaten vorgesehen. Der Verein hat die zu errichtenden Plätze der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

### **1.5 Finanzierung**

Der Verein ist bereit, die Kosten für die Herrichtung des Platzes zu übernehmen. Hierunter fallen:

- Parzellierung und Befestigung der Fläche mit Rasengittersteinen
- Bepflanzungen
- Verbreiterung der Zufahrt

Da die Errichtung und der Betrieb der Anlage dem Tourismus und dem Renommee der Stadt Rheine zuträglich sind, sollte das Vorhaben durch einen einmaligen Zuschuss gefördert werden. Es wird vorgeschlagen, die Höhe des Zuschusses entsprechend den Kosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen zu bemessen:

- Errichtung einer Abwasserentsorgungs- und Frischwasserstation	12.000 €
- Ausstattung mit Elektrosteckdosen	05.300 €
- Aufstellung eines Parkscheinautomaten	06.500 €
<hr/>	
Gesamt	23.800 €

Die Wartung und Instandhaltung sowie alle Folgekosten (z.B. Versiegelungsabgaben) obliegen dem Verein. Den Gewinn schätzt der Verein auf jährlich ca. 2.246 €.

## **2. Wohnmobilstellplatzanlage auf dem öffentlichen Parkplatz am Stadtpark**

Der öffentliche Parkplatz am Stadtpark wurde ursprünglich mit insgesamt 64 Pkw-Stellplätze ausgestattet. Nachträglich wurde hier die Möglichkeit geschaffen, zwei Wohnmobile abzustellen, so dass sich die Stellplätze auf 54 PKW- und ca. 2 Wohnmobilstellplätze aufteilen. Eine Hinweisbeschilderung für Wohnmobile befindet sich an der Kopernikusstraße.

Neben dieser Nutzung wird der Parkplatz auch während der Kirmes den Schaustellern für das Abstellen der Fahrzeuge zur Verfügung gestellt.

Der kreisförmig mit einer begrünten Mittelinsel angelegte Parkplatz gliedert sich in einen inneren Ring für Stellplätze, einer Fahrspur und einem äußeren Ring für Stellplätze auf (vgl. Anl. 4 und Anl. 5). Auf diesem Parkplatz, der vor einigen Jahren ohne weitere Umbaumaßnahmen für Wohnmobile freigegeben worden ist, sind Wohnmobilen durch Beschilderung auf dem äußeren Ring im östlichen Teil ca. 2 Stellplätze zugewiesen worden. Da ansonsten die Gliederung beibehalten wurde, ist die Aufstellmöglichkeit weder klar zu erkennen, noch ist das Anfahren komfortabel möglich. Dadurch kommt es zu gegenseitigen Behinderungen von PKW und Wohnmobilen bzw. zu Missverständnissen in der Nutzung. Dieses wirkt sich insgesamt negativ auf die Akzeptanz dieses Wohnmobilstellplatzes aus. Diese Situation gab in der Vergangenheit wiederholt Anlass zu Beschwerden.

## **2.1 Eignung**

Die Eignung dieses Standorts ist aus Sicht der Wohnmobilisten als gut zu bewerten, was durch die rege Annahme dieses Platzes bestätigt wird. Die Innenstadt befindet sich in 2 km Entfernung, das Freibad und ein Restaurant grenzen unmittelbar an. Die Lage im Stadtpark vermag dem Besucher Entspannung und Erholung bieten. Die Nähe zur Osnabrücker Straße ermöglicht eine Versorgung mit Gütern, die über den Bedarf von Wohnmobilisten hinausgeht. Die Anbindung erfolgt über die A30 und die Osnabrücker Straße.

Dieser Standort ist geeignet um etwa die Hälfte der vorhandenen PKW-Parkfläche in 7 – 8 Wohnmobilstellflächen umzurüsten.

Nachteilig kann sich der Wegfall von PKW-Parkplätzen allerdings bei Veranstaltungen auswirken.

## **2.2 Planungs- und baurechtliche Situation**

Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 „Stadtpark“ und ist als Parkplatz festgesetzt. Planungs- oder baurechtliche Zulässigkeiten müssten für eine Nutzung als Wohnmobilstellplatz also nicht erwirkt werden.

## **2.3 Liegenschaftliche Situation**

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Rheine.

## **2.4 Planung und Kosten**

Der Umbau des Parkplatzes könnte in mehreren Ausbaustufen erfolgen.

### **Ausbaustufe 1, Neuordnung des Parkplatzes – 20.000 €**

Die im Lageplan dargestellte Planung (vgl. Anl. 5) sieht eine Trennung des Bereiches von PKW und Wohnmobilen vor. Während die östliche Hälfte des Parkplatzes den Wohnmobilen vorbehalten bleibt, können PKW weiterhin den westlichen Teil der Stellplatzanlage nutzen. Hierdurch verringert sich allerdings die Anzahl der PKW-Parkplätze auf 23 St. Für die Wohnmobile entstehen so 8 Stellplätze. Für die Schaffung eines Wohnmobilstellplatzes fallen somit ca. 5 Pkw-Stellplätze weg.

Für die Trennung der Pkw und Wohnmobile und zur besseren Nutzung der Flächen der Wohnmobilstellplätze sind kleinere Umbaumaßnahmen, wie z.B. das Versetzen von Leuchten oder auch der Rückbau und Neubau von Beeten, erforderlich.

### **Ausbaustufe 2, Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen – 5.000 €**

Im Zuge der Ausbaustufe 1 könnten zusätzlich Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden, die ein späteres Anschließen von Versorgungspollern ermöglichen.

### **Ausbaustufe 3, Einbau und Betrieb von Ver- und Entsorgungseinrichtungen – 25.000 €**

In dieser Ausbaustufe würde im ersten Feld der Wohnmobilstellplatzanlage ein Ver- und Entsorgungsplatz entstehen, auf welchem das Schmutzwasser über einen Sinkkasten entsorgt und Frischwasser nachgetankt werden könnte. Die Nutzung dieser Einrichtung würde über einen dort installierten Versorgungspoller, der z.B. über einen Münzeinwurf freigeschaltet wird, erfolgen. Für die verbleibenden 7 Stellplätze der Wohnmobile werden zwei Strom-Versorgungspoller installiert, die über je 4 Steckdosen die Wohnmobile mit Strom versorgen könnten. Auch hier könnte die Nutzung dieser Einrichtung über einen Münzeinwurf erfolgen.

In 2016 plant der Fachbereich Entwässerung der Technischen Betriebe Rheine im Bereich des Parkplatzes die Verlegung eines Mischwasserkanals in geschlossener Bauweise von der Bevergerner Straße in Richtung des neuen Regenüberlaufbeckens. Hierzu wird am nördlichen Rand des Parkplatzes eine Zielbaugrube eingeplant. Um Synergien zu nutzen, kann der Umbau des Stellplatzes für die Ausbaustufen 2 und 3 erst nach dem Kanalbau erfolgen.

## **2.5 Betrieb der Stellplatzanlage**

Mit den Umbaumaßnahmen der Ausbaustufe 1 (und evtl. 2) könnte der Parkplatz und der Wohnmobilstellplatz wie bisher betrieben werden; d.h. ohne Parkgebühr und ohne die Möglichkeit der Ver- und Entsorgung. Nutzungskonflikte, die z.B. im Zusammenhang mit größeren Veranstaltungen auf dem Emstorplatz (z.B. Kirmes) oder im Stadtpark entstehen könnten, wären über eine festzulegende Benutzungsordnung zu regeln.

Mit der Ausbaustufe 3 müssten Lösungen für den neu zu regelnden Betrieb und die Unterhaltung der Wohnmobilstellplatzanlage gefunden werden.

Ein privater Investor hat gegenüber der Stadt Rheine sein Interesse bekundet, die 3. Ausbaustufe zu übernehmen und den Platz zu bewirtschaften.

## **2.6 Fazit:**

Die Realisierung dieser Stellplatzanlage wird nicht zum Beschluss vorgeschlagen. Die Gründe im Einzelnen sind:

- Kosten und Finanzierung
- Engpass an PKW-Stellplätzen bei Veranstaltungen
- U.U. ergibt sich am neu zu errichtenden Hallenbad die Möglichkeit der Unterbringung von Wohnmobilstellplätzen.

## **3. Wohnmobilstellplatzanlage im Bereich Bentlage, links der Ems**

### **3.1 Eignung**

Entsprechend des Stellplatzes am Kettelerufer (vgl. Pt. 1) ist dieser Standort für Wohnmobilstellen als ähnlich attraktiv einzuordnen.

Als nachteilig ist hier allerdings die Erschließungssituation anzuführen. Die Zufahrt müsste erfolgen über Salzbergener Straße, Körnerweg, Elsa-Brandström-Weg und Bentlagerweg (s. Anl. 6). Der Ausbauzustand und die enge angrenzende Wohnbebauung sind u.U. nicht geeignet für die Aufnahme eines Wohnmobilverkehrs. Eine abschließende Stellungnahme der Straßenabteilung/TBR liegt hier noch nicht vor.

### **3.2 Planungs- und baurechtliche Situation**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Standort als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Planungsrechtlich handelt es sich um einen Außenbereich, entsprechend § 35 BauGB. Der Bereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsbereich der Ems. Er grenzt unmittelbar an das Na-

turschutz- bzw. FFH-Gebiet „Emsaue“ an. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Baugenehmigung unter Beteiligung der zuständigen Wasser- und Landschaftsbehörde erforderlich. Aufgrund des Schutzstatus „Landschaftsschutzgebiet“ ist in diesem Zusammenhang eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Diese Genehmigung bzw. Befreiung könnte sich hier gegebenenfalls als Hindernis darstellen. Mit einem positiven Bescheid ist nur unter Anordnung von umfangreichen Ersatzmaßnahmen zu rechnen. Eine Antwort der Kreisverwaltung auf eine diesbezügliche Anfrage der Verwaltung steht noch aus.

### **3.3 Liegenschaftliche Situation und aktuelle Nutzung**

Die Fläche befindet sich in Privateigentum und wird vom Verein FC Eintracht e. V. gepachtet. Der Verein hat diese Fläche in der Vergangenheit als Bolzplatz genutzt und beabsichtigt diese Nutzung aufzugeben. Die privatrechtliche Nutzung dieser Fläche als Wohnmobilstellplatz ist seitens möglicher Investoren ggfs. durch einen Erwerb der Fläche sicherzustellen.

Weiterhin wird an dieser Stelle die dem Kreis Steinfurt gehörende Kunstinstallation „Emssport“ ausgestellt. Hierfür müsste ein alternativer Standort gefunden werden.

Die Zuwegungen zu diesem Standort befinden sich ebenfalls in Privateigentum. Inwieweit diese für den Verkehr gewidmet sind, ist zu prüfen.

### **3.4 Planung, Kosten und Betrieb der Stellplatzanlage**

Die Planung, die Übernahme der Kosten und der Betrieb der Anlage soll durch private Investoren erfolgen. Der Stadt Rheine liegt eine Interessensbekundung einer Rheiner Investorengemeinschaft zur Realisierung dieses Projektes vor.

Diese beabsichtigt die Fläche mit Rasenschotter oder Rasengittersteinen zu befestigen und mit Ver- und Entsorgungsanlagen (Stromsäulen, Frischwasserversorgung, Abwasserentsorgung) auszustatten. Zusätzlich ist eine Schrankenanlage sowie ggfs. die Aufstellung eines mobilen Sanitär- und/oder Bürocontainers vorgesehen. Derzeit ist das Grundstück ver- und entsorgungstechnisch nicht erschlossen. Eine konkrete Planung oder Wirtschaftlichkeitsberechnung liegen der Verwaltung bislang nicht vor.

### **3.5 Fazit**

Für eine weitere Verfolgung dieses Projektes sind insbesondere folgende offene Fragestellungen zu klären:

- Situation und Bewertung der Zuwegung
- Genehmigungsfähigkeit
- Bereitschaft der Investorengruppe (Wirtschaftlichkeit, Ausgleichsmaßnahmen, Erschließung)

### **Anlagen:**

Anl. 1: Übersicht Anlage Kanu Club

Anl. 2: Luftbild Anlage Kanu Club

Anl. 3: Planzeichnung Anlage Kanu Club

Anl. 4: Übersicht Anlage Stadtpark

Anl. 5: Planzeichnung Anlage Stadtpark

Anl. 6: Luftbild Anlage FC Eintracht