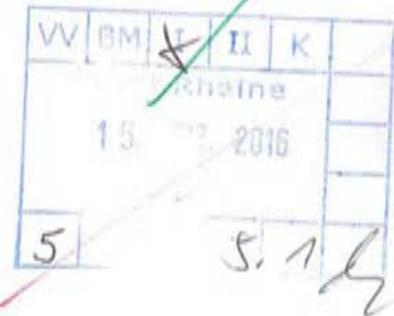


Interessengemeinschaft Emsfähre Bockholt
Krempingweg 35
48432 Rheine

15. März 2016



An den

Bürgermeister der Stadt Rheine

-Dr. Peter Lüttmann-

Stadt Rheine

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Namen und Auftrag der Interessengemeinschaft Emsfähre Bockholt überreiche ich Ihnen den Bürgerantrag „Umwandlung des Wochenendhausgebietes Emsfähre Bockholt, zugehörig zum im Regionalplan ausgewiesenem Wochenendhausgebiet Elter Sand, in ein Wohngebiet mit Dauerwohnrecht“¹ mit der Bitte, diesen Antrag zur Beratung und zur Beschlussfassung an den Rat der Stadt Rheine weiter zu leiten.

Mit freundlichem Gruß

Manfred Geier

Bürgerantrag der Interessengemeinschaft Emsfähre Bockholt

Hiermit beantragen die Unterzeichnenden die Umwandlung des Wochenendhausgebietes „Elter Sand“ in ein Wohngebiet mit Dauerwohnrecht. Es geht dabei explizit um den Teil des Gebietes „Elter Sand“, der im Bebauungsplan Nr.43 als „Emsfähre Bockholt“ bezeichnet wird.

Begründung:

Mittlerweile wohnt eine Mehrheit der Bewohner seit vielen Jahren mit dem 1. Wohnsitz in dem Gebiet Emsfähre Bockholt. Die im Regionalplan Münsterland in der Bekanntmachung vom 27.6.2014 dargestellten Kriterien für „Allgemeine Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen“

¹ Regionalplan Münsterland, S.38.

bewerten wir als erfüllt, so dass eine Ausweisung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches für Dauerwohnzwecke möglich sein müsste.²

Denn

- eine direkte Anbindung an einen Allgemeinen Siedlungsbereich, genehmigte Wohnbauflächen und auch Baugebiete nach § 1 Abs.2 Nr.2,3,4 und 5 BauNVO ist über die erschlossenen Straßen in Richtung Ortsteil Rheine-Elte gesichert. Hinzu kommt, dass im Laufe der Jahre immer wieder Baugenehmigungen für Neu- und Anbauten erteilt worden sind, die den Charakter eines Wohngebietes im Bereich Emsfähre Bockholt immer weiter geprägt haben.
- eine gesicherte Erschließung und ausreichende Siedlungsstruktur sind seit vielen Jahren gegeben.

Die Nachbarbebauung befindet sich auf der anderen Emsseite auf Emsdettener Gebiet. Die dortigen Ferienhäuser grenzen unmittelbar an das Wohngebiet. Das nächste Wohnhaus auf Elteraner Gebiet befindet sich an der Straße zur Bockholter Emsfähre, Luftlinie ca. 600 Meter entfernt und ein weiteres Wohnhaus an der Flagenstrasse neben ehemals Fliesen Stuckard ca. 1300 Meter von Beginn des Feriengebietes am Birkenpilzweg entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Restaurant-Betrieb „Bockholter Emsfähre“ mit dem in dieser Art für Westfalen einmaligen Fährbetrieb. Das Gebiet hat auch in dieser Hinsicht für die Stadt Rheine eine nicht zu unterschätzende ökonomische Bedeutung. An den Erschließungsstraßen liegende landwirtschaftliche Betriebe, ein Futtermittel- und ein Gartenbaubetrieb und verschiedene für Tierhaltung genutzte Flächen in angrenzenden Bereichen machen deutlich, dass das genannte Gebiet schon lange nicht mehr ausschließlich als Wochenendhausgebiet zu definieren ist. In der Nähe befindet sich der St. Ludgerus Kindergarten und die katholische Bekenntnisgrundschule der Stadt Rheine, die Johannesschule Mesum- Elte.³

Die Infrastruktur des Feriengebietes Emsfähre Bockholt beinhaltet eine befestigte Zufahrtstrasse, die anderen Wege sind schotterbefestigt. Wir wünschen, den Charakter unserer Siedlung zu erhalten. Dies bedeutet, dass durch eine Umwandlung möglichst keine Kosten bzw. Folgekosten für die Stadt entstehen sollen, da auf das Ausstatten des Wohngebietes mit Straßen, Bürgersteigen, Beleuchtung u.ä. verzichtet wird.

Des Weiteren befinden sich eine Schmutzwasserkanalisation, Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromanschlüsse (Zählereinbau durch die Stadtwerke erfolgte, wie in Wohngebieten typisch innerhalb der Gebäude) an und in sämtlichen Wohnungen. Müllabfuhr erfolgt im wöchentlichen Rhythmus. Das Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken über Drainagesysteme versickert.

Bei den Häusern im Wochenendhausgebiet handelt es sich um feste Steinhäuser und Häuser mit Holzständerwerk, teilweise unterkellert, mit Satteldach. Weiterhin gibt es hier Gebäude, die man als Wohnblockhäuser bezeichnet.⁴

² Vgl. Regionalplan Münsterland, Siedlungsraum Kap.III.2, Abs. 6.2., 6.3 und 6.5, Nr.1. und 3.

³ Vgl. Vergrößerung des Stadtplanes der Stadt Rheine mit der Markierung der relevanten Gebäude.

⁴ Siehe fotografische Darstellungen einiger Häuser im Anhang.

Nach unseren Berechnungen befinden sich ca. 104 Häuser im Feriengebiet. Davon dauerhaft bewohnt sind ca. 96, das entspricht 92.3%, nicht dauerhaft bewohnt sind hingegen ca. 8 Häuser.⁵

Die Bewohnerstruktur ist vergleichbar mit der eines Dorfes. Hier leben Familien und Alleinstehende. Die Altersstruktur spiegelt sich ebenfalls in einer vergleichbaren Dorfgemeinschaft wider. Und wie in einem Dorf gehen die meisten einer beruflichen Tätigkeit nach und andere verbringen hier ihren Lebensabend.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die seit dem 30. Oktober 2014 seitens der Abteilung Planen und Bauen/Bauaufsicht an Bewohner im Bereich Emsfähre Bockholt verschickten Schreiben mit dem Tenor „Baugebietswidrige, baurechtlich unzulässige Nutzung in diesem Gebiet“ zu großer Verunsicherung bei den Betroffenen geführt hat. Daraus resultierte, dass einzelne Immobilien nicht mehr vermietet oder verkauft werden konnten. Besonders für einige der älteren, zum Teil verwitweten Bewohnerinnen ist das sehr schmerzlich. Die meisten Menschen haben Angst, ihren Lebensmittelpunkt zu verlieren und dass ihre Kinder, die zum großen Teil in Rheine aufgewachsen sind, nicht mehr in ihr Elternhaus zurückkehren können.

Aus diesen genannten Gründen bitten wir um eine Bewertung des Sachverhaltes. Zudem möchten wir darauf hinweisen, was das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit mit Schreiben vom 15.12.2015 an Wolfgang Leyer auf Vermittlung von Frau Arndt-Brauer, MdB ausgeführt hat. Er ist ebenfalls Bewohner im Gebiet Emsfähre Bockholt. Es wird in dem Schreiben auf die kommunale Hoheit verwiesen und darauf, dass bei Erfüllung bestimmter Bedingungen ein Dauerwohnrecht erteilt werden kann. Diese Bedingungen werden unseres Erachtens seit langem erfüllt.⁶

Anlagen:

- Vergrößerung des Stadtplanes der Stadt Rheine mit der Markierung der relevanten Gebäude.
- fotografische Darstellungen einiger Häuser.
- Darstellung des Feriengebietes Emsfähre Bockholt aus dem Lageplan der Stadt Rheine.
- Schreiben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit an Herrn Leyer.
- Unterschriftenliste der betroffenen Bewohner.



⁵ Vgl. Darstellung des Feriengebietes Emsfähre Bockholt aus dem Lageplan der Stadt Rheine.

⁶ Vgl. Anhang: Schreiben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit an Herrn Leyer.

104 Häuser gesamt



ca. 1 : 2542

95
8



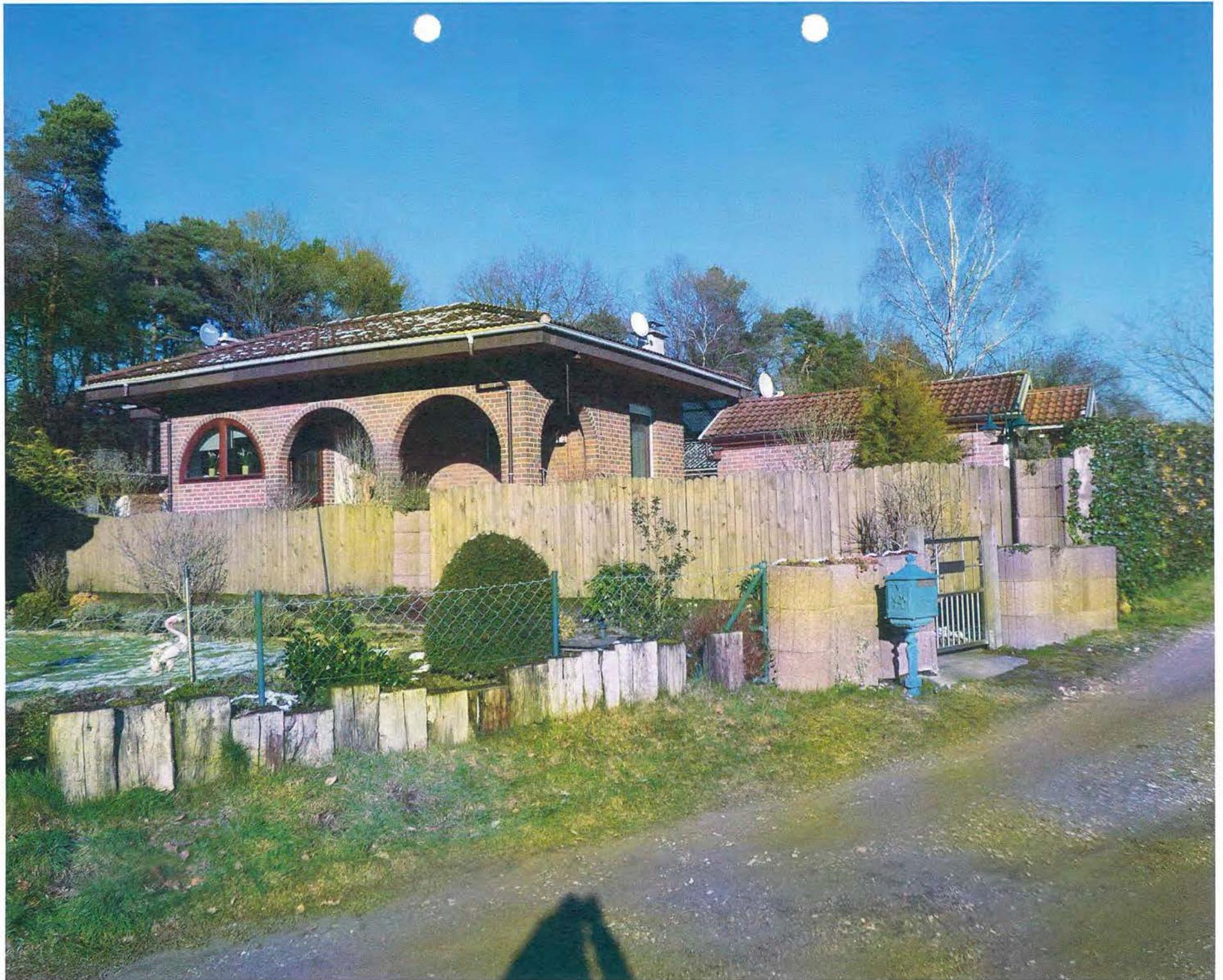
dauerhaft bewohnt
nicht dauerhaft bewohnt

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis N
Keine amtliche Standardausg:











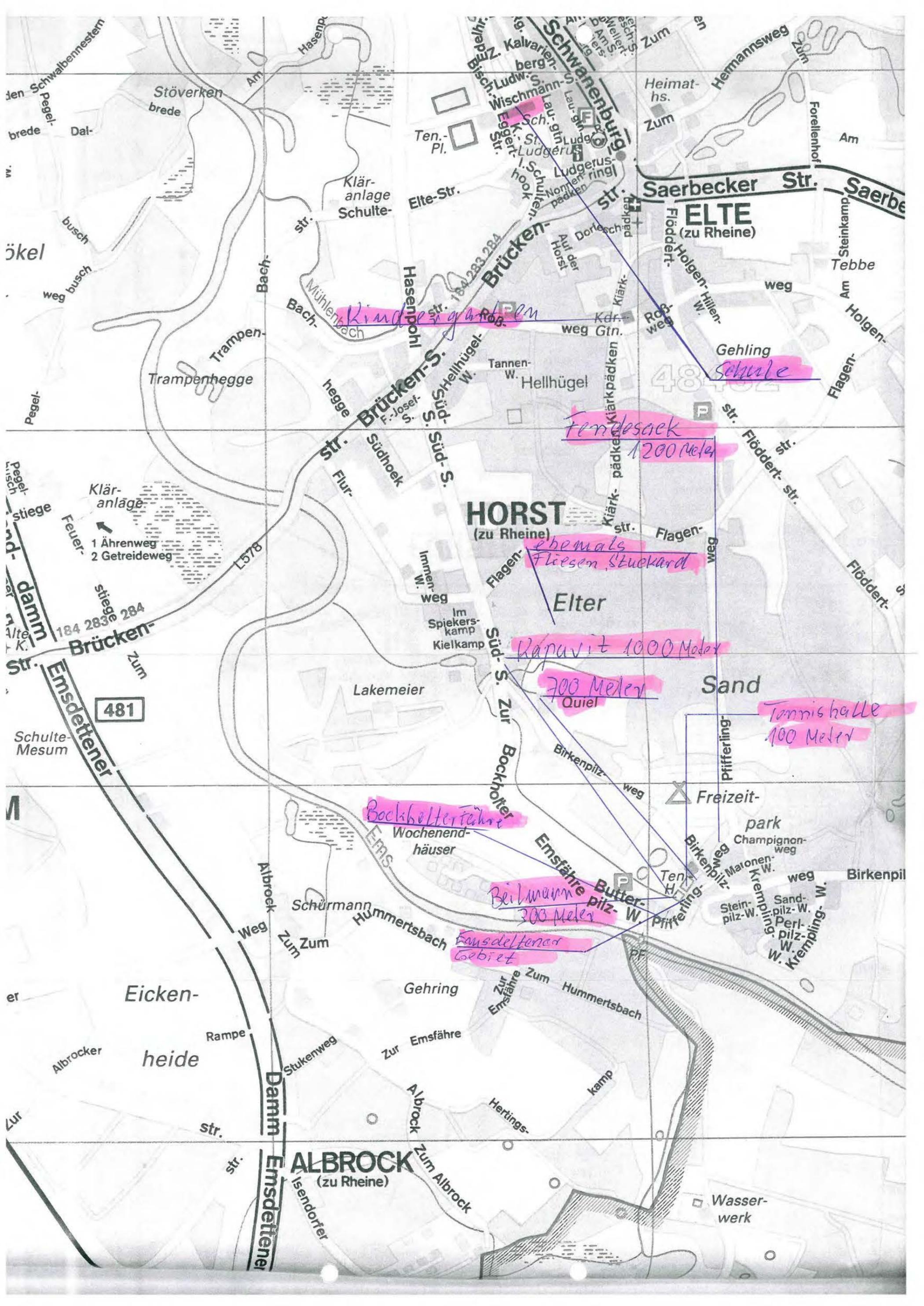












ELTE
(zu Rheine)

HORST
(zu Rheine)

ALBROCK
(zu Rheine)

Fondesaek
1200 Meter

ehemals
Fliesen-Steckard

Wapavit 1000 Meter

700 Meter
Quiel

Tennis Halle
100 Meter

Bockhelterfähre

Beilwamm
300 Meter

Emsdeltener
Gebiet

481

Gehling
Schule

Kindergarten

Fondesaek
1200 Meter

ehemals
Fliesen-Steckard

Wapavit 1000 Meter

700 Meter
Quiel

Tennis Halle
100 Meter

Bockhelterfähre

Beilwamm
300 Meter

Emsdeltener
Gebiet

481

Gehling
Schule

Kindergarten



Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, SW 11, 11055 Berlin

E-Mail-Nachricht

Herrn
Wolfgang Leyer

wolfgang-leyer@gmx.de

Anke Brummer-Kohler
Leiterin der Abteilung SW
Stadtentwicklung,
Wohnen,
öffentliches Baurecht

TEL +49 3018 305-6000

FAX +49 3018 305-6099

anke.brummer-kohler@bmub.bund.de
www.bmub.bund.de

§ 10 der Baunutzungsverordnung / Dauerwohnen auf Campingplätzen Ihre E-Mail an Frau Arndt-Bauer MdB vom 22.10.2015

Berlin, ~~15~~ 15.12.2015

Sehr geehrter Herr Leyer,

gegenüber Frau Arndt-Bauer MdB hatten Sie angesichts der angespannten Wohnungssituation den Vorschlag unterbreitet, § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufzuheben. Sie hat das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gebeten, zu Ihrem Vorschlag Stellung zu nehmen, was ich hiermit gerne tue.

Dabei sei vorausgeschickt, dass die nachfolgenden Darlegungen allgemeiner Art und nicht verbindlich sind. Die Ausführung des Bauplanungsrechts ist nach der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung Angelegenheit der Länder und Kommunen; im Streitfall haben die Gerichte zu entscheiden.

In Campingplatzgebieten, die bauplanungsrechtlich als ein der Erholung dienendes Sondergebiet im Sinne des § 10 BauNVO einzuordnen sind, ist nach geltender Rechtslage eine Dauerwohnnutzung in der Tat grundsätzlich nicht gestattet. Für Campingplatzgebiete, die durch einen Bebauungsplan der Gemeinde festgesetzt worden sind, würde daran auch eine Änderung der Baunutzungsverordnung bzw. eine Aufhebung des § 10 BauNVO nichts





Seite 2

ändern können. Denn für Bebauungspläne, die grundsätzlich in Form einer kommunalen Satzung ergehen und vom Gemeinderat beschlossen werden, ist jeweils diejenige Fassung der Baunutzungsverordnung anzuwenden, die im Zeitpunkt der Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplans gültig war (vgl. § 1 Absatz 3 Satz 2 BauNVO). Vor dem Hintergrund der kommunalen Planungshoheit (Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes) ist es grundsätzlich nicht möglich, durch Änderung der BauNVO nachträglich ändernd in bereits in Kraft getretene Bebauungspläne einzugreifen.

Denkbar wäre allenfalls eine Änderung der BauNVO für zukünftig aufzustellende Bebauungspläne – etwa in dem Sinne, dass in Campingplatzgebieten oder anderen Sondergebieten, die der Erholung dienen, auch dauerhaftes Wohnen gestattet wird. Dabei wäre jedoch zu beachten, dass Kern des dem § 10 BauNVO zugrunde liegenden Erholungsbegriffs das zeitweise Freizeitwohnen ist. Es soll also dem Bedürfnis nach einer Erholung Rechnung getragen werden, die sich auch in der Art des Wohnens vom Alltag unterscheidet – also auch vom Dauerwohnen, wie es in anderen Baugebieten nach der BauNVO zulässig. Das Dauerwohnen unterscheidet sich dabei nicht nur im Wohnverhalten des Einzelnen vom Freizeitwohnen (z. B. im Hinblick auf den morgendlichen Aufbruch zu Arbeits- oder Ausbildungsstätte und die damit verbundene Unruhe). Das Dauerwohnen stellt regelmäßig auch höhere Anforderungen an die Erschließung und an die Bereitstellung kommunaler Dienstleistungen (z. B. Müllentsorgung). Mit einer erweiterten Ermöglichung eines kombinierten Wohn- und Erholungsgebietes könnte dieser Charakter eines Erholungsgebietes bedroht sein. Auch die von den Gemeinden zu beachtenden regionalplanerischen Vorgaben könnten einer entsprechenden Ausgestaltung von Erholungsgebieten entgegenstehen.



Seite 3

Sachgerechter erscheint es daher, wenn die Gemeinden selber, da sie am ehesten etwa den Bedarf an Infrastruktureinrichtungen ermitteln können, bei Bedarf durch planerische Maßnahmen eine Dauerwohnnutzung zulassen. In Betracht kommen kann z. B. die Umwandlung abgrenzbarer Teile eines Erholungssondergebiets in ein Wohngebiet oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs - BauGB). Grenzen können freilich auch hier aus regionalplanerischen Vorgaben entstehen.

Was die Durchführung bauaufsichtlicher Maßnahmen angeht, so stehen diese in der alleinigen Verantwortung der Landesbehörden.

Ergänzend weise ich darauf hin, dass durch die jüngste Änderung des Baugesetzbuchs im Rahmen des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) auch in Erholungssondergebieten nach § 10 BauNVO bis zum 31. Dezember 2019 für die Errichtung mobiler Unterkünfte und für die Umnutzung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen (jeweils für längstens drei Jahre) von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann (§ 246 Absatz 12 BauGB).

Mit freundlichen Grüßen

Anke Brummer-Kohler

