

**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2014/185**freigegeben am **06.11.2014****GB 2**

Sachbearbeiter/in: Sabine Meyer

**Datum: 06.10.2014****Errichtung von Wohnmobilstellplätzen****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.10.2014	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	25.11.2014	Verwaltungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Von der Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes in zentraler Lage wird abgesehen.

**Sach- und Rechtslage:****Ausgangslage**

Der Beirat Kommunalmarketing Rastede hat sich erneut mit dem Thema „Wohnmobilstellplätze“ (Reisemobilstellplätze) befasst. Die Teilnehmer sprachen sich für die Errichtung eines zentralen, attraktiven Wohnmobilstellplatzes aus und richteten dieses Anliegen an die Gemeindeverwaltung mit der Bitte um Prüfung.

Das Thema Wohnmobilstellplätze wurde zuletzt auf Antrag der CDU-Fraktion hin im Zeitraum 2007/2008 beraten. Seinerzeit wurde abschließend nachfolgender Beschluss gefasst:

- „Die Verwaltung wird beauftragt, die im Gemeindegebiet befindlichen Wohnmobilstellplätze (Campingplatz Hahn einschließlich Entsorgungsstation, Eichendorffstraße, Bauernmuseum) aktiv in Werbemaßnahmen aufzunehmen und eine deutliche, einfache und klare Ausschilderung der Stellflächen vorzunehmen.
- Von der Errichtung einer Ver- und Entsorgungsstation beim Bauernmuseum an der Raiffeisenstraße wird abgesehen.
- Die Stellplätze auf dem Parkplatz Eichendorffstraße / Ecke Mühlenstraße werden beschottert und mit einfachen Mitteln optisch aufgewertet.“

Der vorgenannte Beschluss wurde 2009 umgesetzt.

Zuvor wurde der Beschluss gefasst, dass auf die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen auf dem Marktplatz verzichtet wird.

## **Definitionen (Deutscher Tourismus Verband e.V.)**

*Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Wohnmobilen und ihre Nutzer ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. In der Praxis haben sich folgende Hauptgruppen von Wohnmobilstellplätzen entwickelt:*

*Transitplatz = einfacher Übernachtungsplatz, oft ohne jeden Komfort*

*Kurzreiseplatz = für Wohnmobile ausgewiesene Stellflächen, häufig mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet*

*Wohnmobilhafen = Stellflächen mit gehobener Ausstattung, die ausschließlich Wohnmobilen vorbehalten sind.*

*Gleichwohl übernachten Wohnmobilisten auch auf Campingplätzen.*

*Wohnmobilisten sind ausgeprägte Individualisten. Sie suchen Ziele abseits der ausgetretenen Pfade des Massentourismus und sind finanziell weitgehend unabhängig. Sie bevorzugen innerhalb von Deutschland vor allem Kurzreisen und sind gerade deshalb für den Deutschland-tourismus ausgesprochen attraktiv.*

## **Wirtschaftsfaktor / Wertschöpfung**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie sowie der Deutsche Tourismusverband e. V. haben die Studie 587 – „Der Campingmarkt in Deutschland 2009/2010“ herausgegeben, aus der umfassende Daten in Bezug auf den ökonomischen Stellenwert des Campingtourismus entnommen werden können. Aussagen über regionale Verteilungen, touristische Schwerpunktgebiete oder Auslastung einzelner Anlagen werden im Zusammenhang mit den Reisemobilen nicht getroffen.

Die durchschnittlichen Ausgaben eines Wohnmobilisten incl. Stellplatzgebühren und Fahrtkosten liegen bei 45,80 Euro brutto / 40,67 Euro netto (durchschnittsgewichteter Steuersatz 12,6 %). Unter Berücksichtigung von 10 Stellplätzen und einem Auslastungsgrad von 39 % (sh. regionale Befragungsergebnisse) und den entsprechenden Wertschöpfungsquoten aus der Studie, ergeben sich Steuereffekte von 6,11 Euro je Übernachtung, die dem Bund, den Ländern sowie den Kommunen zugute kommen. Die Beteiligung der Kommunen an der Umsatzsteuer beträgt 2,2%, sodass dem Kommunalhaushalt nur eine geringe Wertschöpfung zugute kommt. Die weitere Wertschöpfung für einzelne Wirtschaftsbereiche, insbesondere der Beschäftigungseffekt, ist mangels Datenlage nicht darstellbar.

Zum Campingangebot allgemein geht aus der Studie hervor, dass in den letzten Jahren die Anzahl der Dauerstandplätze auf den Campingplätzen gesunken ist, während die Anzahl der Touristikstandplätze entsprechend erhöht worden ist. Daraus resultiert, dass es zu einer bedarfsgerechten Umstrukturierung auf den Plätzen gekommen ist. Da Reisemobilstandplätze von der amtlichen Statistik ausgenommen sind bzw. die Erfassung noch nicht gewährleistet ist, bleibt nur zu vermuten, dass auch daher die Veränderungen auf den Campingplätzen resultieren.

Auch in der Gemeinde Rastede werden die Nutzer der Reisemobilstellplätze auf dem Parkplatz Mühlenstraße / Ecke Eichendorffstraße und beim Bauernmuseum in amtlicher Statistik nicht erfasst. Außerhalb von Großveranstaltungen schätzt die Verwaltung in den Sommermonaten zwei bis vier Fahrzeuge täglich am Standort Eichendorffstraße. Wirtschaftlich dürfte somit dieses touristische Segment für die Gemeinde Rastede keine Rolle spielen.

Fraglich bleibt, ob durch die Schaffung einer geringen Anzahl attraktiver, zentraler Stellplätze die Frequentierung wesentlich gesteigert und dadurch ein spürbares Wirtschaftspotenzial erschlossen werden kann.

### **Regionale Befragungsergebnisse und überregionale Zahlen & Fakten**

(Auszug aus einer Ausarbeitung der Residenzort Rastede GmbH)

*„Laut einer Erhebung vom Deutschen Tourismusverband (DTV) aus dem Jahr 2013 gibt jeder einzelne Wohnmobilist durchschnittlich EUR 40,00 pro Übernachtung aus. Wohnmobilisten geben davon rund 40 % in Gastronomiebetrieben, 40 % im Handel und etwa 20 % in Freizeitbetrieben aus. 75 % aller Wohnmobilisten reisen zu zweit, nur 3 % allein und 22 % mit mehr als zwei Personen.*

*Konkrete Auslastungszahlen aus dem Ammerland liegen aus einer Erhebung von der „ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH“ aus dem Jahr 2010 vor. Die Quote betrug 39 % im kompletten Jahr. Kommunale, kostenfreie Stellplätze in den Landkreisen Ammerland, Oldenburg, Friesland und Wesermarsch verfügten über keine konkreten Auslastungszahlen oder wollten diese auf Nachfrage nicht mitteilen.*

*Kommunale Stellplätze, welche im Laufe der Zeit kostenpflichtig (Stellplatzmiete) wurden, meldeten einen sehr starken Besucherrückgang. Dieses Verhalten bestätigt auch der Reisemobilclub Weser-Ems. Laut den Sprechern des Vereins steuern Wohnmobilisten fast ausschließlich zentrale, kostenfreie Stellplätze an.*

*Kostenpflichtige Stellplätze werden eher „im Notfall“ genutzt. Bei der Übernachtung auf kostenpflichtigen Plätzen neigen die Wohnmobilisten eher zur Selbstversorgung und nutzen die lokale Gastronomie und Einzelhandel weniger intensiv. Bei kostenfreien Stellplätzen – so die Psychologie der Wohnmobilisten – haben die Touristen bereits Geld „gespart“, welches Sie im Ort wieder umsetzen möchten.*

*Laut dem Reisemobilclub Weser-Ems sind Ver- und Entsorgungsstationen nicht zwangsläufig wichtig, da die heutige Bordtechnik bis zu einem gewissen Punkt (bei zwei Personen etwa nach 5-6 Tagen) relativ autark arbeitet.“*

### **Fazit vom Gespräch mit dem Reisemobilclub Weser-Ems**

*„Stellplätze sollten zentral, sauber und kostenfrei sein. Eine Ver- und Entsorgungsstation ist nicht zwangsläufig erforderlich, bietet aber zusätzliche touristische Chancen.“*

### **Bestand / Kapazitäten**

Derzeit gibt es drei Möglichkeiten für Wohnmobilisten, Stellplätze in der Gemeinde Rastede zu nutzen:

#### Campingplatz Hahn-Lehmden

Am Naturbad in Hahn stehen 15 kostenpflichtige Durchgangsplätze (12,50 Euro incl. 2 Personen) zur Verfügung. Diese Plätze verfügen über die beste technische Ausstattung im Gemeindegebiet. Jeder Stellplatz ist mit einer Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung ausgestattet. Die Sanitär- und Sozialeinrichtungen des Campingplatzes können mit genutzt werden. Der Campingplatz entspricht fast in vollem Umfang den vom DTV empfohlenen Ausstattungs- und Lagemerkmale einer modernen Anlage mit der Ausnahme, dass keine „Zentrumsnähe“ gegeben ist.

### Parkplatz Eichendorffstraße

Bei dem Parkplatz Eichendorffstraße neben dem Altenwohncentrum und dem Kindergarten handelt es sich um einen regulären Parkplatz. Der vorhandene Platz reicht für 5 – 10 Wohnmobile aus, soweit keine besonderen Anforderungen an den Standort gestellt werden. Zu Großveranstaltungen können parkende Fahrzeuge als störend empfunden werden. Die Nutzung ist allerdings kostenlos. Einen Ver- und Entsorgungspunkt gibt es nicht. In den Sommermonaten können die Sanitäreinrichtungen des Freibades kostenpflichtig genutzt werden.

### Bauernmuseum Rastede

Beim Bauernmuseum an der Raiffeisenstraße besteht die Möglichkeit der Nutzung von fünf privaten Reisemobilstellplätzen. Die Aufenthaltsdauer ist nicht beschränkt und die Nutzungsgebühr beträgt fünf Euro täglich. Für die Inanspruchnahme von Strom wird ein Euro täglich verlangt. Die Entsorgung von Müll, Schmutzwasser und Fäkalien ist dort nicht möglich. Die Stellplätze werden das ganze Jahr vergeben. Bei entsprechender Nachfrage wird es auch gestattet, dass bis zu drei Wohnmobile vorn auf dem Hof abgestellt werden können. Im Zeitraum November bis März/April gibt es nach Aussage des Betreibers keine Nachfrage.

### **Zusatzoptionen bei Großveranstaltungen**

#### Schützenverein Rastede

Der Schützenverein Rastede bietet im Rahmen einiger Großveranstaltungen gegen ein Entgelt die Nutzung der Rasenfläche vor dem Schützenhof für Wohnmobilstellen, Caravanern beziehungsweise zum Zelten an. So zuletzt auch beim Grasbahnrennen des Rasteder Automobil Clubs.

#### Campsite Mittelalterlich Phantasie Spektakulum

Die Veranstaltung hat erfahrungsgemäß die meiste Nachfrage an Stellplatzmöglichkeiten. Neben Wohnmobilstellen und Caravanern kommen viele Besucher zum Zelten. Der Veranstalter organisiert seit drei Jahren eine sogenannte Campsite, zuletzt auf Weideflächen „Im Göhlen“.

### **Nachfrage / Bedarf für die Gemeinde Rastede**

(Rückmeldung der Residenzort Rastede GmbH)

Wie ist die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen in der Gemeinde (auch Zeiträume)?

*Wohnmobilstellen sind das ganze Jahr unterwegs – es gibt keine spezifische „Saison“. Natürlich ist das Aufkommen von Wohnmobilstellen in den wärmeren Monaten höher. Konkrete Zahlen liegen nicht vor.*

Besteht eine Nachfrage für konkrete Standorte?

*Der bestehende Stellplatz an der Eichendorffstraße wird mitunter von Wohnmobilstellen als negativ bewertet (Lage, Ausstattung, Sauberkeit, Ambiente). Wohnmobilstellen suchen zentrale Plätze (mit nahen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie) im Ortskern. Wünsche (seitens der Gäste) wurden für den Waldparkplatz oder den Marktplatz geäußert. Gern wird auch der private Stellplatz vom Bauernmuseum genutzt.*

Reichen die vorhandenen Stellplätze, insbesondere im Hauptort (Auslastung) aus?

*Konkrete Auslastungszahlen aus dem Ammerland liegen aus einer Erhebung von der „ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH“ aus dem Jahr 2010 vor. Die Quote betrug 39 % im kompletten Jahr (für alle Stellplätze im Ammerland). Aufgrund der suboptimalen Verhältnisse des Stellplatzes in Rastede gehen wir von einer geringeren Quote aus. Zu den Großveranstaltungen sind die Plätze vollständig ausgelastet.*

Welche Ausstattung wird nachgefragt?

*Strom ist sehr wichtig für Wohnmobilisten (Fernseher, Handy/Laptop aufladen) und wird auch bereitwillig im Bedarfsfall gezahlt. Wasser und Entsorgung sind zusätzlich nützlich, wenn das Ambiente des Platzes auch gut wäre, sodass der Aufenthalt gegebenenfalls verlängert werden könnte. Toiletten und Duschen sind nicht zwingend erforderlich, da diese Dinge heutzutage üblicherweise an Bord sind, werden aber gern genutzt, wenn diese öffentlich und sauber vorhanden sind.*

### **Fazit**

Die bisherige Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Hauptort Rastedes ist bisher auskömmlich (10 Stellplätze Eichendorffstraße und des privaten Angebotes beim Bauernmuseum). Die besondere Nachfragesituation bei Großveranstaltungen kann nicht abgedeckt werden.

### **Verlegung des jetzigen Standortes - zentrumsnah und attraktiv?**

Der Beirat Kommunalmarketing hat um Errichtung von Wohnmobilstellplätzen in zentraler und attraktiver Lage gebeten. Hier stellt sich die Frage, wo Zentrumsnähe gegeben ist. Einerseits kann vermutet werden, dass als Zentrum die Oldenburger Straße sowohl mit Einkaufsmöglichkeiten als auch gastronomischen Angeboten favorisiert wird, andererseits auch der Rennplatz bzw. der Schlosspark mit den Großveranstaltungen und die Nähe zu den Radwanderwegen. Fraglich wäre sodann auch, ob das Bauernmuseum sich in Zentrumsnähe befindet. Da keine statistischen Daten vorliegen, ist unklar, wann Rastede Ziel ist. Es ist außerdem fraglich, welche Zielgruppe welches Potenzial mit sich bringt.

Der Beirat Kommunalmarketing hat folgende Standorte für Wohnmobilstellplätze vorgeschlagen:

1. Grünfläche beim Rathaus
2. Marktplatz
3. Parkplatz Ellernteich
4. Mehrzweckhalle Feldbreite
5. Schützenplatz (privat)

Hinsichtlich der Betrachtung der vorgenannten Standorte in Bezug auf die Zentrumsnähe und die Attraktivität sollten auch folgende Standorte Berücksichtigung finden:

6. Waldparkplatz Oldenburger Straße
7. Derzeitiger Sportplatz Mühlenstraße
8. Derzeitiger Standort Eichendorffstraße

#### Grünfläche beim Rathaus

Die Grünfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rastede und unterliegt derzeit keiner besonderen Nutzung. In ruhiger Lage (Zone 30, Wohnhäuser) und mit dem Idyll des kleinen Wäldchens ist sicherlich ein attraktiver Standort gegeben. Einkaufsmöglichkeiten und das gastronomische Angebot können fußläufig schnell erreicht werden. Allerdings könnte es aufgrund der umliegenden Wohnbebauung Konfliktpotenzial geben.

#### Marktplatz

Der Marktplatz befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rastede und dient derzeit in Teilen als Stellplatz für PKW's sowie der öffentlichen Einrichtung „Wochenmarkt“. Vereinzelt finden dort noch anderweitige Veranstaltungen statt. Einkaufsmöglichkeiten und das gastronomische Angebot liegen sozusagen vor der Tür. Öffentliche Toiletten befinden sich auf dem Grundstück. Als nachteilig dürfte die Lärmsituation durch den Verkehr gesehen werden.

#### Parkplatz Ellernteich / Sattelplatz

Der Parkplatz / Sattelplatz am Ellernteich (Mühlenstraße) ist ein ruhiger und idyllischer Standort für Wohnmobile. Dieser Bereich wird jedoch gerade im Zusammenhang mit Großveranstaltungen als Abstellfläche für den Fuhrpark der Schausteller oder allgemein als Stellplatzfläche benötigt. Gerade wenn Großveranstaltungen stattfinden, ist jedoch die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen groß. Ein weiteres Problem dürften ständige Störungen durch Fahrzeuge und Spaziergänger sein, die den Schlosspark besuchen wollen. Es wäre zu klären, ob denkmalschutzrechtliche Belange dem Vorhaben an diesem Standort entgegenstehen.

#### Mehrzweckhalle Feldbreite

Im Bereich der Mehrzweckhalle wurde der hintere Bereich, die Grünfläche zur Bahn, vorgeschlagen. Abgesehen vom Bahnlärm und des Sportbetriebes des VfL Rastede (Petanque-/Boulebahn) würde sich dort die Zuwegung schwierig gestalten. Von der Schlossstraße aus ist der Bereich über einen schmalen Weg mit Gefälle zu erreichen, der für Wohnmobile problematisch sein dürfte. Zudem darf nicht verkannt werden, dass der Schulhof der Grundschule Feldbreite in diesen Bereich hineinragt und durch die geplante Erweiterung sich voraussichtlich weiter ausdehnen wird. Die Stellflächen vor der Mehrzweckhalle werden gerade am Wochenende für die Belange des Sportbetriebes/das Hallenbad benötigt. Mit Erweiterung der Grundschule Feldbreite werden weitere Stellplätze für Lehrkräfte benötigt.

#### Schützenplatz (Mühlenstraße)

Der Schützenplatz steht im Eigentum des Schützenvereins Rastede. Bereits im Zeitraum 2007/2008 hat die Verwaltung Gespräche mit dem Vorstand des Schützenvereins bezüglich möglicher Teilnutzungen durch Wohnmobilisten geführt. Im Ergebnis war festzuhalten, dass der Schützenverein kein Interesse daran hatte, Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. selbst zu bewirtschaften. Zwischenzeitlich stellt der Schützenverein Rastede diversen Veranstaltern von Großveranstaltungen Stellflächen zur Verfügung. Im Rahmen des Grasbahnrennens „campen“ dort Teilnehmer und Gäste, die die sanitären Anlagen des Freibades bzw. des Rennplatzgebäudes nutzen. Auf Anfrage der Verwaltung möchte der Schützenverein dieses Thema nochmals im Vorstand aufgreifen und beraten; ein Ergebnis liegt derzeit nicht vor.

#### Waldparkplatz Oldenburger Straße

Der Waldparkplatz an der Oldenburger Straße unterlag ebenfalls im Zeitraum 2007/2008 einer Prüfung. Seinerzeit wurde bereits geklärt, dass aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes nicht möglich ist.

#### Derzeitiger Sportplatz Mühlenstraße

Mit Fertigstellung der Sportanlage Köttersweg ist beabsichtigt, die Sportstätte in der Mühlenstraße als solche aufzugeben. Die Nachnutzung ist noch völlig offen. Denkbar wäre es hier Wohnmobilstellplätze einzurichten, sofern denkmalschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dies wäre gerade für den rückwärtigen Bereich möglich und muss gegebenenfalls geprüft werden.

#### Derzeitiger Standort Eichendorffstraße

Bei dem Parkplatz handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche, die bereits seit Jahren von Wohnmobilisten genutzt wird. 2009 wurden fünf Stellflächen aufgewertet (Schotteruntergrund, Heckenpflanzen) und die Beschilderung verbessert. Bedingt finden hier gut zehn Wohnmobile eine Stellmöglichkeit.

#### **Zwischenergebnis**

Grundsätzlich sind Verlagerungsmöglichkeiten gegeben. Fraglich ist, ob weitere Planungen bezüglich der Ortsentwicklung dem entgegenstehen.

## **Kosten**

Die Verwaltung hat eine Kostenschätzung für den Standort „Grünfläche Rathaus“ erarbeiten lassen. Aus Kostengründen wurde darauf verzichtet, alle 8 vorgenannten Standorte näher zu betrachten. Das Ergebnis dürfte jedoch auf die anderweitigen Standorte übertragbar sein.

Die Kosten für 10 Stellplätze belaufen sich auf:

Verkehrsanlagen	=	85.000 Euro
Oberflächenentwässerung	=	3.000 Euro
Schmutzwasserentsorgung	=	5.000 Euro
<u>Ausstattung</u>	=	<u>30.000 Euro</u>
Gesamt	=	rund 120.000 Euro

Im Zusammenhang mit der Ausstattung wurden folgende Punkte nicht berücksichtigt:

- Gebührenautomat, sofern Stellplatzentgelte vorgesehen werden sollen
- Schranke, ggf. weitere Einfriedung des Areals

Weiterhin müssen selbstverständlich neben den Errichtungskosten die Unterhaltungskosten Berücksichtigung finden. Hier sind unter anderem folgende Leistungen zu benennen:

- Reinigung der Stellflächen
- Reinigung der Ver- und Entsorgungseinrichtung bei Verunreinigung
- Laubentsorgung im Herbst
- Winterdienst
- Abfallentsorgung
- Wartung der Anlagen/Automaten
- Stördienst

Auf Nachfrage hat die Gemeinde Edewecht mitgeteilt, dass auch dort entsprechende Kosten angefallen sind.

Wenn man davon ausgeht, dass im Durchschnitt 1,5 Stunden täglich an Arbeitszeit aufgewendet werden müssen, ferner Unterhaltungskosten, Abschreibung und Zinsen zu berücksichtigen sind, beträgt der jährliche Aufwand 12.614,96 Euro.

## **Abschließendes Fazit**

Selbst wenn die Gemeinde für die Nutzung des Stellplatzes ein Entgelt in Höhe von fünf Euro je Tag (Beispiel Edewecht) verlangen würde, müssten mindestens 8 Stellplätze täglich über das ganze Jahr hinweg belegt sein, damit die Kosten gedeckt werden können. Unter Berücksichtigung der Ausführungen der Residenzort GmbH in Bezug auf möglichst kostenfreie Nutzungsmöglichkeiten ist nicht zu erwarten, dass die Unterhaltungskosten auch nur ansatzweise gedeckt werden können. Die Errichtungskosten in Höhe von 120.000 Euro müssen über einen Zeitraum von 25 Jahren abgeschrieben werden. Die jährlichen Aufwendungen betragen 4.800 Euro. Aus Kostengründen schlägt die Verwaltung vor, zum jetzigen Zeitpunkt von der Errichtung weiterer Wohnmobilstellplätze abzusehen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

## **Anlagen:**

Keine.