

Bürgerinitiative Oybaumc/o Egbert Peters • [REDACTED] • info@buergerinitiative-oybaum.de

24. April 2018

An den
Rat der Stadt Kalkar
Markt 20
47546 Kalkar



**Antrag nach § 24 GO NRW:
Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung und Werterhalt der Immobilien im
Oybaum
Änderung des BPL Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Hauseigentümer und Anwohner des Wochenendhausgebietes Oybaum haben sich Ende März 2018 zur Bürgerinitiative Oybaum zusammengeschlossen. Diese zählt derzeit 130 Mitglieder, bereits heute sind 70 % der insgesamt 125 Immobilien vertreten.

Über 90% der Häuser im Wochenendhausgebiet Oybaum werden seit ihrer Errichtung dauerhaft bewohnt, ca. 250 Anwohner haben dort ihren Erstwohnsitz angemeldet und nutzen diesen überwiegend als alleinige Wohnung gemäß Anmeldebescheinigung der Stadt Kalkar. An dieser Stelle möchten wir auf die Diskrepanz zwischen Einwohnermelde- und Baurecht hinweisen: Eine Anmeldung mit Erstwohnsitz ist gemäß Einwohnermelderecht möglich, ein dauerhaftes Wohnen jedoch ist nach Baurecht nicht zulässig. Der Oybaum wird seit der Fertigstellung der ersten Häuser im Jahr 1983 dauerhaft bewohnt.

Seit der Verabschiedung des Erlasses zur „Umwandlung von Ferien- und Wochenendhausgebieten zum Dauerwohnen“ im Jahre 2008 durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen liegen Dienstanweisungen der übergeordneten Bauaufsichtsbehörden vor, die zur Einführung einer Stichtagsregelung zum 5. April 2017 für das Wochenendhausgebiet Oybaum geführt haben.

Zitat aus der Niederschrift der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im Jahre 2009: *„Auch, wenn sich danach im Einzelfall sehr lanee Duldunasfristen eroeben sollten. kommt es keinesfalls in*

Betracht, dass Ferien- oder Wochenendhäuser als Wohngebäude¹ veräußert oder vererbt werden können.“

Trotz dieser Dienstanweisung sind auch nach 2009 diverse Verkäufe von Häusern im Oybaumgebiet erfolgt! Erst mit Einführung der Stichtagsregelung im April 2017 haben sich nun massive Wertverluste für die Immobilien ergeben, die bereits heute in einigen Fällen existenzbedrohende Auswirkungen haben.

- Die Häuser können nicht mehr verkauft werden. In Kalkar und Umgebung gibt es keinen Markt für Wochenendhäuser in der im Oybaum realisierten, „zum Dauerwohnen geeigneten“ Qualität mit einem Wert von 100.000 bis 200.000 €.
- Die Banken finanzieren keine Wochenendhäuser! Dies betrifft ggf. auch Anschlussfinanzierungen für auslaufende Kredite.
- In der Folge ist bereits der Leerstand von 4 Häusern zu verzeichnen.
- Es werden bereits Zivilprozesse geführt. Ziele: Erhalt von Schadenersatz, Rückabwicklung des Hauskaufes
- Ein Teil der Häuser wird als Renditeobjekt genutzt und ist seit langem dauerhaft vermietet. Nach Auszug der Mieter ist eine erneute Vermietung nicht mehr möglich.
- Der von der Bürgerinitiative abgeschätzte Schaden durch den Wertverlust der Immobilien liegt im zweistelligen Millionenbereich.

Bereits im Mai 2017 wurde eine Änderung des Bebauungsplanes zur Anpassung des festgesetzten Gebietstypus zur Ermöglichung einer dauerhaften Wohnnutzung unter Anwendung des § 12 Abs. 7 BauGB² beantragt und erstmalig in der 20. Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 29. Juni 2017 beraten.

Hierzu führt u. a. der Vorsitzende des BPVU-Ausschusses Naß aus, dass die Stadt alles

¹ Es sei darauf hingewiesen, dass im Oybaum nicht gem. § 65 der BauO NRW Wochenendhäuser auf einem genehmigten Wochenendplatz errichtet wurden, sondern gem. § 67 der BauO NRW genehmigungsfreie Wohngebäude. Voraussetzung für die Anwendung von § 67 ist, dass

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und
3. die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

² Durch § 12 Abs. 7 BauGB wollte der Bundesgesetzgeber eine klarstellende Regelung schaffen, damit sich die Kommunen mit der Thematik des Dauerwohnens in bisherigen Erholungssondergebieten planerisch auseinandersetzen können. Umso schwerer sind aus Sicht der Betroffenen die ablehnende Haltung und die Reaktionen der übergeordneten Regional- und Landesbehörden zu verstehen!

daran setzen müsse, den Status Quo zu legalisieren. Er nennt sogar als zusätzliche Möglichkeiten die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, für welchen der Flächennutzungsplan und der Regionalplan geändert werden müsse bzw. die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Seitens der Verwaltung wurden danach zwar im Rahmen der 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 027 mehrfach Informationen zum Thema „dauerhaftes Wohnen“ gegeben, die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des dauerhaften Wohnens wurde jedoch ausgeklammert und das Thema trotz der Vielzahl der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen weder im BPVU-Ausschuss noch im Rat der Stadt beraten!

In der 21. Sitzung des BPVU-Ausschusses am 7. September 2017 gibt Stadtoberbaurat Sundermann folgendes Zwischenergebnis hinsichtlich des dauerhaften Wohnens im Erholungsgebiet Oybaum bekannt:

Aufgrund des Beschlusses (interne Prüfung) aus der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 29. Juni 2017 hat die Verwaltung den Städte- und Gemeindebund NRW e. V. um Einschätzung zum Sachverhalt und um die Beantwortung folgender Fragestellungen gebeten:

- 1. Ist die Ergänzung des § 12 BauGB um den Absatz 7 dazu geeignet, ein dauerhaftes Wohnen im „Erholungsgebiet Oybaum“ planungsrechtlich zu legalisieren?*
- 2. Wäre alternativ die Aufhebung des Bebauungsplanes empfehlenswert, um dann einen Planungsstand nach § 34 Absatz 2 BauGB (Baugebiet nach § 3 oder 4 BauNVO) zu erreichen?*
- 3. Ist der Bebauungsplan ggf. unwirksam und funktionslos geworden?*

Der Städte- und Gemeindebund NRW e. V. teilt hierzu folgendes mit:

„Aufgrund der entgegenstehenden Ziele der Regionalplanung kann über § 12 Absatz 7 BauGB das Dauerwohnen im „Erholungsgebiet Oybaum“ derzeit nicht legalisiert werden. Erforderlich wäre wenigstens eine geänderte Festsetzung im Regionalplan oder ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 12 Absatz 3 LPIG NRW i. V. m. § 6 Absatz 2 ROG. Die Erfolgsaussichten dürften insoweit allerdings gering sein. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehe eine städtebauliche Situation die der Raumordnung widerspreche bzw. zuwider laufe und somit nicht zulässig sei. Zudem sei der Bebauungsplan auch nicht funktionslos geworden und stehe dem Dauerwohnen weiterhin entgegen.“

Für uns ist zumindest die Beurteilung der Frage 3 durch den Städte- und Gemeindebund fragwürdig. Ob der Bebauungsplan funktionslos ist, sollte doch wohl von den Verantwortlichen vor Ort selbst beurteilt und begründet werden können.

Nach unserer Auffassung wurde von der Stadt Kalkar seit 1997 im Oybaumgebiet, abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, ein Wohngebiet entwickelt und geschaffen, in dem mit über 250 Einwohnern (Einwohnerzahlen der Stadt Kalkar, Stand 31.12.2017, Quelle: www.kalkar.de) deutlich mehr Einwohner wohnen als in den alteingesessenen Stadtteilen Hanselaer (124), Emmericher Eyland (123), Bylerward (53) und Wisselward (42). Auch Neulouisendorf (332) hat vergleichbare Einwohnerzahlen.

Unserer Meinung nach ergeben sich derzeit eine Reihe von möglichen Lösungsoptionen für die Stadt Kalkar. Diese erfordern eine umfassende, öffentlich dokumentierte und für die Anwohner nachvollziehbare Prüfung der Situation vor Ort, auch durch den Kreis Kleve und die Bezirksregierung Düsseldorf. Dies sind im Einzelnen:

1. Die vom Städte- und Gemeindebund vorgeschlagene erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und des Regionalplanes anzugehen bzw. ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren einzuleiten und dann den Bebauungsplan wie bereits vorgeschlagen gemäß § 12 Abs. 7 BauGB zu ändern.
2. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Da gemäß Auskunft von Herrn Sundermann keine zusätzlichen Kosten durch die Nutzungsänderung zu erwarten sind, schlagen wir vor, dass hier die Stadtentwicklungsgesellschaft Kalkar mbH als Vorhabenträger einspringt, welche auch für die Entwicklung von anderen Baugebieten in der Stadt Kalkar verantwortlich zeichnet.
3. Den Bebauungsplan aufzuheben und in Zukunft die Bebauung der wenigen verbliebenen Grundstücke gem. § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ durchzuführen.
4. Den Bebauungsplan wegen Funktionslosigkeit aufzuheben und in Zukunft die Restbebauung gem. § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ durchzuführen (siehe z. B. die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 85 W des Ferienhausgebietes „Am Nibelungenbad“, Drucksache Nr. St 14/1021 vom 27. Juni 2017 der Stadt Xanten). Das dauerhafte Wohnen ist im Fall des Oybaum nicht der einzige Grund für die Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes! Gemäß dem Vertrag aus dem Jahre 1997 zwischen dem Investor und der Stadt Kalkar sollte aus dem Wochenendhausgebiet ein Ferienhausgebiet werden. Das Gebiet sollte zudem innerhalb von vier Jahren entwickelt werden. Von 1997 bis 2002 wurden mit Billigung der Stadt zum dauerhaften Wohnen geeignete Häuser nach dem Freistellungsverfahren (§ 67 BauO NRW) errichtet, die u. a. aufgrund ihrer Größe nicht den Vorgaben des damals noch gültigen Bebauungsplans entsprachen. Die erst im Jahre 2002 verabschiedete 20. Änderung des Bebauungsplanes sah dann jedoch weiterhin ein Wochenendhausgebiet vor. Auch in der Folgezeit wurden weitere Häuser zum dauerhaften Wohnen errichtet, zum Teil liegen sogar genehmigungsfreie, von der Stadt Kalkar nicht beanstandete Bauanträge für

Wohnhäuser und Ferienhäuser vor.

5. Als letzte und von den Einwohnern eigentlich nicht gewünschte Option, das Gebiet zumindest in ein Ferienhausgebiet umzuwandeln, wie dies im Jahre 1997 zwischen Investor und der Stadt Kalkar vertraglich vereinbart wurde. Wir wollen jedoch dort langfristig dauerhaft wohnen und nicht als Ferienhausvermieter tätig werden. Andererseits: Das vom Kreis Kleve verfasste Hinweisblatt zur Stichtagregelung rügt nur das Wohnen auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen sowie Wochenendhausgebieten, nicht jedoch in Ferienhausgebieten – also auch eine Lösung für das dauerhafte Wohnen?
6. Und nicht zuletzt: Der Oybaum könnte der 14. Stadtteil von Kalkar werden.

Ergänzend sei angemerkt, dass die Rückmeldungen des Städte- und Gemeindebundes bzgl. der Änderung des Regionalplanes aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar sind. Gemäß den Plandarstellungen des (neuen) Regionalplanes ist das Oybaumgebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt – eine Eigenschaft, die auch für alle anderen Stadtteile von Kalkar (mit Ausnahme der Kernstadt Kalkar selbst) gilt (siehe Anlage 1 und Legende dazu). In diesen Ortsteilen kann heute und wohl auch in Zukunft ohne Probleme dauerhaft gewohnt werden.

Quelle: Regionalplan Düsseldorf, Stand 13.04.2018, Blätter 03, 04, 06 und 07:

https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/rpd_plan.html.

In der Folge sollte eine Änderung des noch in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Kalkar, z. B. im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens ausreichend sein.

Die Änderung des Oybaums von einem Wochenendhausgebiet in ein Gebiet, das zum dauerhaften Wohnen genutzt werden kann, mag zwar den heutigen Zielen des Regionalplanes widersprechen. Es sei jedoch angemerkt, dass dieses Gebiet seit 1983 zum Dauerwohnen genutzt wird und sich bei einer Legalisierung an der gegenwärtigen Situation nichts ändern würde, d. h. auch keine nachteiligen Auswirkungen für die Stadt Kalkar und die Umwelt zu befürchten sind – im Gegenteil.

Gemäß diverser Schreiben der Stadt Kalkar in den Jahren 1999 und folgende sind die Häuser „aufgrund ihrer baulichen Substanz zum Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet“ und „dementsprechend bauordnungsrechtlich das dauernde Wohnen in diesen Gebäuden zulässig“. Es handelt sich bei den im Oybaum errichteten Häusern also gerade nicht um Wochenendhäuser, die aufgrund ihrer geringen Größe / Wohnfläche und Ausführung nur für den vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden können. Im Gegenteil, Größe und Qualität der Ausführung entsprechen einem gehobenen Standard.

Zu der „bauordnungsrechtlichen“ Zulässigkeit führt die Stadt Kalkar im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen zur 22. Änderung des Bebauungsplanes aus:

„Die bauordnungsrechtliche Geeignetheit der Bauvorhaben zum dauerhaften Aufenthalt ist korrekt, man muss hier jedoch zwischen dem Bauordnungs- und dem Bauplanungsrecht unterscheiden. In dem vom Einwender genannten Dokument der Stadtverwaltung wurde dargelegt, dass sich die Gebäude gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich des Zustandes und der Beschaffenheit der Wohnräume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen eignen. Damit geht jedoch nicht einher, dass der dauerhafte Aufenthalt (dauerhaftes Wohnen) aus bauplanungsrechtlicher Sicht auch gestattet ist.“

Es stellt sich die Frage, zu welchem Zweck diese – sehr ungewöhnlichen – „Bescheinigungen“ ausgestellt wurden. Unseres Erachtens wird hier in verfälschender Weise Käufern von Immobilien in Oybaumgebiet der Eindruck vermittelt, dass es mit dem „dauernden“ Wohnen seine „Ordnung“ hat. Eine umfassende Information zur Rechtssituation ist in amtspflichtverletzender Weise nicht erfolgt!

Die Entwicklung des Oybaumgebietes wurde durch die Stadt Kalkar mit einer weiteren Bestätigung auf der „Erklärung zur Vorlage bei Banken“ des Investors unterstützt. Die Formulierung *„Hiermit wird bestätigt, daß im Baugebiet Oybaum eine Anmeldung zum 1. Wohnsitz (Hauptwohnung) zulässig ist.“* ermöglichte überhaupt erst die Finanzierung der Häuser durch die Banken. Die entsprechenden Unterlagen wurden bereits den Stellungnahmen zur 22. Änderung des Bebauungsplanes beigelegt.

Man kann es auch so formulieren: Vom Investor und der Stadt Kalkar wurde ab 1997 mit Wissen und Unterstützung der verantwortlichen Politiker und des Kreises Kleve „durch die Hintertüre“ ein Wohngebiet entwickelt. Dies hat System und ist kein Zufall, wie die Entwicklung der anderen drei Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete in Kalkar aufzeigt. Selbst nach dem Erlass von 2008 wurden zwei Ferienhausgebiete entwickelt, in denen von Anfang an vorwiegend dauerhaft gewohnt wird. Ein Gebiet wurde von einer stadteigenen Gesellschaft entwickelt, hier wird heute gerade mal ein Haus bestimmungsgemäß als Ferienhaus vermarktet. Bei bestimmungsgemäßem Gebrauch müssten zur Zeit mindestens 50 Ferienhäuser in Kalkar vermarktet werden.

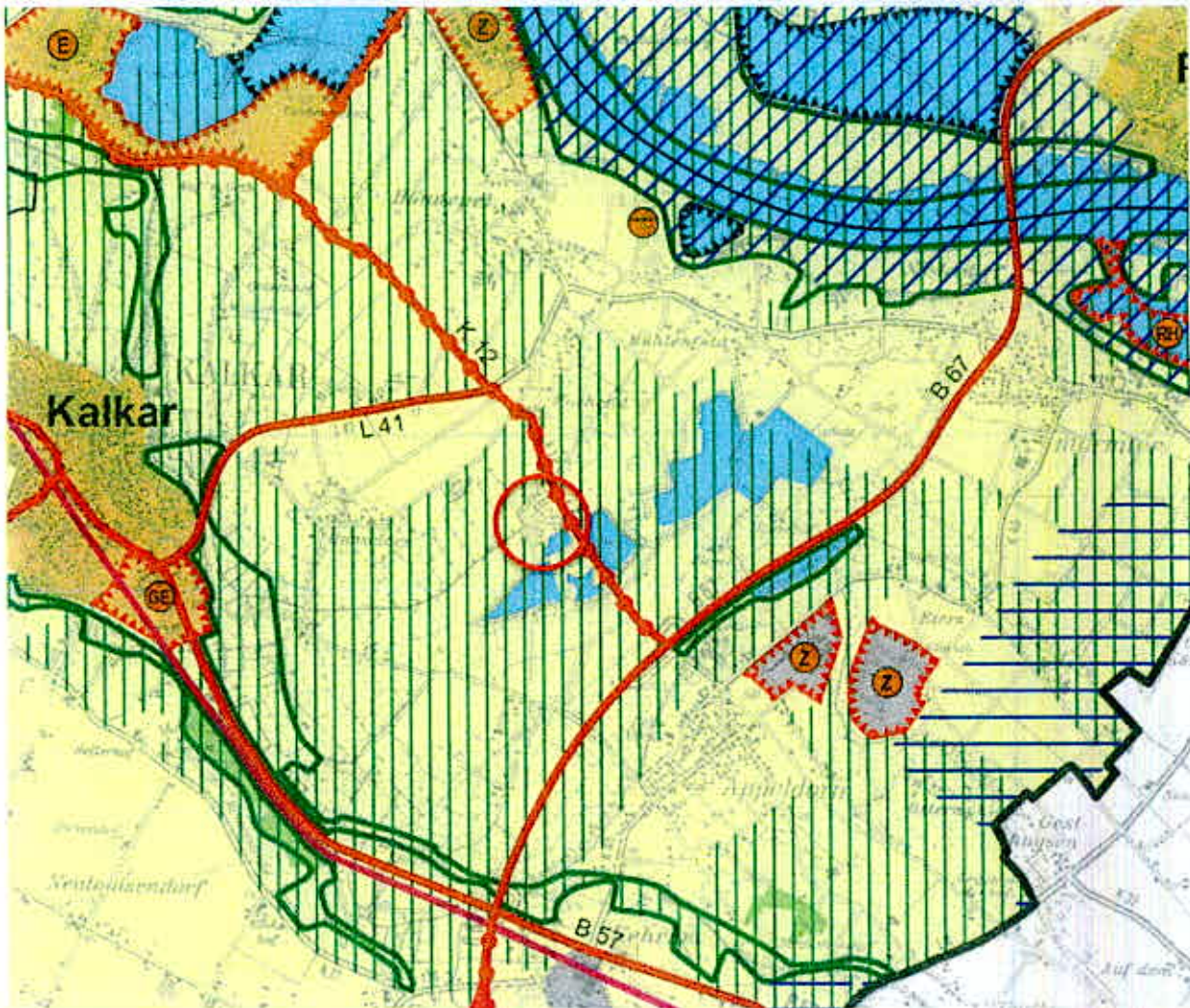
Wir beantragen daher, dass sich der Rat der Stadt Kalkar kurzfristig und umfassend mit der Thematik auseinandersetzt und die Verwaltung der Stadt Kalkar beauftragt, die dargelegten Optionen umfassend zu prüfen. Es ist ein geeignetes Verfahren zur Anpassung des Gebietstypus einzuleiten, welches das dauerhafte Wohnen im Oybaumgebiet unbefristet legalisiert und den Werterhalt der Immobilien sicherstellt.

Mit freundlichen Grüßen



Egbert Peters
Bürgerinitiative Oybaum

Anlage 1: Auszug aus Blatt 07 des Regionalplanes Düsseldorf.



Lage des Oybaum

Der Oybaum ist nicht als ASB (allgemeiner Siedlungsbereich) für zweckgebundene Nutzungen gekennzeichnet, wie z. B. das Gebiet am Wisseler See, sondern als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich wie auch Appeldorn, Niedermörmtter, Hönnepel und Kehrum. Der Oybaum ist zudem nicht mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierte Erholung“ überplant.

Legende zu Blatt 07

1. Siedlungsraum

-  a) Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
-  b) ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
 -  ba) Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen
 -  bb) ASB für Gewerbe¹
 -  bc) Zweckbindung gemäß textlichen Zielen¹
-  c) Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:
 -  ca) Abfallbehandlungsanlagen
-  d) GIB für flächenintensive Großvorhaben
-  e) GIB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
 -  ea) Obertägige Betriebsanlagen und -einrichtungen des Bergbaus¹
 -  eb) Standorte des kombinierten Güterverkehrs
 -  ec) Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe
 -  ed) Zweckbindung gemäß textlichen Zielen¹

2. Freiraum

-  a) Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
-  b) Waldbereiche
-  c) Oberflächengewässer
- d) Freiraumfunktionen
 -  da) Schutz der Natur
 -  db) Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
 -  dc) Regionale Grünzüge
 -  dd) Grundwasser- und Gewässerschutz
 -  de) Überschwemmungsbereiche