



Stadt Dorsten



ÜBERNACHTUNGSMÖGLICHKEITEN IM DORSTENER NORDEN

– POTENZIALANALYSE

Reihe: Beiträge zur Stadtplanung

SEPTEMBER | 2025

IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Dorsten
Der Bürgermeister
Planungs- und Umweltamt, in Kooperation mit der Stadtagentur
Haltener Straße 5
46284 Dorsten

Bearbeitung: Emelie Wieacker, Felix Leo Matzke, Sabine Fischer-Strebinger

Fotos Titelbild: Guido Bludau

Herausgegeben: 09. September 2025
Stand der Daten: April 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung.....	2
1.1 Anlass	2
1.2 Zielsetzung	3
2 Touristische Destinationen im Dorstener Norden.....	4
2.1 Hohe Mark Steig	4
2.2 Römer-Lippe-Route	5
2.3 BahnLandLust Route	5
2.4 100-Schlösser-Route	5
2.5 Tour de Buur	5
3 Übernachtungsmöglichkeiten im Dorstener Norden.....	7
3.1 Rechtliche Grundlagen der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten im Innenbereich	7
3.2 Rechtliche Grundlagen der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten im Außenbereich	8
3.3 Die verschiedenen Betriebsformen der Beherbergung.....	9
3.4 Bestandsanalyse der Übernachtungsmöglichkeiten im Dorstener Norden	12
3.4.1 Bisherige Angebote im Dorstener Norden	12
3.4.2 Kartographische Darstellung des Bestands an Übernachtungsmöglichkeiten im Dorstener Norden	15
3.5 Potenzialanalyse der Übernachtungsmöglichkeiten im Dorstener Norden	17
4 Fazit und Ausblick.....	20
Literaturverzeichnis.....	21
Abbildungsverzeichnis.....	22
Tabellenverzeichnis	22
Abkürzungsverzeichnis.....	23

1 EINLEITUNG

Dorsten ist mit 171 Quadratkilometern die flächenmäßig größte Stadt im Kreis Recklinghausen sowie der Emscher-Lippe-Region. 79 % dieser Fläche sind mit Wald und Ackerflächen und 10 % mit Gebäuden und Hofflächen bedeckt. Geografisch fungiert Dorsten als Brücke zwischen dem Ruhrgebiet, dem Münsterland und dem Niederrhein. In elf Stadtteilen, die teils ländlich, teils städtisch und teils durch ihre Bergbaugeschichte und Industriekultur geprägt sind, leben rund 76.000 Menschen. Dorstens Vielfalt zeigt sich darin, dass das Stadtzentrum sowie die früheren Zechenstadtteile Hervest und Holsterhausen einen stärkeren Urbanisierungsgrad aufweisen, während sich die ländlichen Gemeinden im Norden als münsterländische Dörfer mit langer Geschichte verstehen. Ebenso charakterisiert die in den 1960er Jahren auf der „grünen Wiese“ konzipierte „Neue Stadt Wulfen“ – unvollendet geblieben als heutiger Ortsteil Wulfen-Barkenberg – ein Stück Dorstens. Alle Stadtteile stellen attraktive Quartiere am grünen Rand des Ruhrgebiets im Naturpark Hohe Mark dar. Nach dem Ende der Kohleförderung ist ein starker, mittelständisch dominierter Industrie- und Dienstleistungssektor gewachsen. Neben klassisch industriellen Betrieben wie Metallwerken, Maschinenbau und Textil-Fabriken entwickeln sich in Dorsten vor allem die Dienstleistungs- und die Logistikbranche sowie der Tourismus- und Freizeitsektor. Zudem prägt weiterhin die Landwirtschaft große Teile des Stadtgebiets.

Viele Grünflächen, ruhige Wirtschaftswege, überregionale Rad- und Wanderrouten sowie Sehenswürdigkeiten in allen Stadtteilen machen Dorsten zu einem beliebten Ziel für Naherholung und bieten gleichzeitig attraktive Lebensräume. In den an Dorsten angrenzenden Regionen (Münsterland, Niederrhein, Ruhrgebiet) entwickelt sich der Tourismus zu einem immer wichtigeren ökonomischen Sektor mit vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten. Dorsten spielt dabei im Vergleich zu seinen Anrainer-Kommunen jedoch noch nicht die Rolle, die es aufgrund der vorhandenen Naherholungs- und Freizeitqualitäten einnehmen könnte. Mit der Lage Dorstens an der Lippe und im Naturpark Hohe Mark bietet Dorsten großes Potenzial, sich zu einer Kernregion für den Tourismus im Übergang von „Industrie zu Landadel“ zu entwickeln. Das Gebiet im nördlichen Randbereich des Ruhrgebiets – landschaftstypologisch bereits im angrenzenden Münsterland verortet – bietet gute Voraussetzungen für die Stadt, sich als touristische Destination weiter zu etablieren. Die vorliegende Potenzialanalyse der Übernachtungsmöglichkeiten im Dorstener Norden, bestehend aus den Stadtteilen Rhade, Lembeck, Deuten, Wulfen, zielt strategisch darauf ab, die bereits vorhandene Tourismusinfrastruktur punktuell auszubauen, neue Akteur_innen aus anderen Wirtschaftssektoren (zum Beispiel Land- oder Kulturwirtschaft) sowie neue inhaltliche Konzepte zu integrieren. Dies soll zu einer touristischen Stärkung der Region und Gewinnung neuer Gästegruppen führen.

1.1 Anlass

Insbesondere das sehr beliebte Naherholungsgebiet Hohe Mark bietet eine Vielzahl an Aktivitäten im Bereich Wandern, Radfahren und Erholung. Trotz des hohen Aufkommens an Besucher_innen im Naturpark gibt es auf Dorstener Gebiet bisher nur eine relativ geringe Zahl an Verpflegungs- und Übernachtungsmöglichkeiten.

Die rückläufige Anzahl an Übernachtungen und die kürzere durchschnittliche Aufenthaltsdauer bestätigen die Notwendigkeit, Übernachtungsmöglichkeiten für den kurzzeitigen Tourismus zu ermöglichen (IT.NRW Düsseldorf 2025). Strategisches Ziel der Stadt Dorsten ist es somit, den Tourismus in Dorsten und den angrenzenden Regionen in enger Kooperation zwischen Unternehmen, Akteur_innen aus den umliegenden Kommunen und verschiedenen Fachbereichen der Verwaltung (Planung, Umwelt, Klima, Stadtmarketing, Kultur und Bildung, Arbeit und Qualifizierung) weiterzuentwickeln (Stadt Dorsten 2021). Dazu wurde in 2021 ein Tourismuskonzept unter Beteiligung von Dorstener Bürger_innen und weiteren Stakeholdern erarbeitet (Stadt Dorsten 2021, S. 3). Die mit dem Konzept angestoßene Entwicklung soll dazu beitragen, die touristischen Potenziale des Strukturwandels zu nutzen, neue Arbeitsplätze zu schaffen und die Lebensqualität vor Ort nachhaltig zu verbessern.

Dem Norden Dorstens wurde dabei das größte touristische Potenzial bescheinigt (Stadt Dorsten 2021, S. 3). Das Gebiet trägt mit Orten wie dem Hervester Bruch oder den Rhader Wiesen zum Markenprofil „Tier-Erlebnis-Garantie“ bei, ohne laut und spektakulär zu sein. Die Tierbeobachtungsstationen im Naturpark Hohe Mark stellen Ruheorte für Besucher_innen und Bewohner_innen dar. Ein weiterer wichtiger Aspekt in diesem Bereich ist die „Lebendige Landwirtschaft“: Mehr als 20 Hofläden und Agrotourismus-

Anbieter_innen prägen das nördliche Dorsten. Die Weite, die im Naturpark Hohe Mark sicht- und spürbar ist, ergibt sich nicht zuletzt aufgrund der großen Weide- und Agrarflächen in Kombination mit den vorhandenen Moorlandschaften. Häufig stößt die Idee einer erweiterten touristischen Entwicklung bei den Anwohner_innen jedoch auf Skepsis oder gar Ablehnung, da sie einen vermehrten Zulauf von Besucher_innen befürchten. Daher sind Besucherlenkungskonzepte enorm wichtig, um einen „sanften Tourismus“ zu etablieren, der den Naturraum wie die Bedarfe der Einwohner_innen gleichermaßen schützt und erhält. Aufgrund dessen stellt das Tourismuskonzept in den Vordergrund, die Aufenthaltsqualität durch ökologisch vertretbare und alternative Übernachtungsmöglichkeiten zu verbessern, die mit dem Ressourcenschutz vereinbar sind und den Naturraumerhalt sichern. Primär sollen Übernachtungsmöglichkeiten im Raum Dorsten geschaffen werden, die den ländlichen Raum nachhaltig stärken und mehr Besucher_innen in den Naturpark Hohe Mark bringen. Die Errichtung von Übernachtungsmöglichkeiten erfordert gerade in der heutigen Zeit viele „Vor“-Überlegungen, Regelungen und Abstimmungen. Durch Übernachtungsmöglichkeiten mit unterschiedlichem Komfort sollen Angebote entstehen, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Es entstehen Übernachtungsangebote, die den ökologischen Anforderungen gerecht werden und den Gästen ein authentisches Naturerlebnis bieten.

1.2 Zielsetzung

Die hier vorliegende Potenzialanalyse für Übernachtungsmöglichkeiten im Dorstener Norden ergänzt das bestehende Tourismuskonzept aus planungsrechtlicher Hinsicht. Es stellt dabei einen Baustein dar, um mit einer planungsrechtlichen „Brille“ neue wie alternative Übernachtungsmöglichkeiten und deren Umsetzung aufzuzeigen. Es ist wichtig, zu betonen, dass die standortanalytischen Einschätzungen hinsichtlich der vorhandenen Potenziale nicht aus einer wirtschaftlichen Perspektive getroffen werden. Die Ausschöpfung der planungsrechtlich zulässigen Optionen stellt einen nächsten, darauffolgenden Schritt in der weiteren Konkretisierung des Tourismuskonzeptes dar. Das Dokument kann bestenfalls dabei unterstützen, Investor_innen und Eigentümer_innen anzusprechen und sie über die Möglichkeiten im Bereich der Beherbergung zu informieren. Zudem ist jedes Vorhaben individuell durch das Bauordnungsamt zu prüfen.

Der Wirtschaftssektor im Bereich der Gaststätten und Unterkünfte ist von einer sehr dynamischen Entwicklung geprägt. Es herrscht eine hohe Fluktuation: Anbietende scheiden aus dem Marktgeschehen aus, andere ziehen dafür nach. Aus diesem Grund kann das vorliegende Dokument in seiner Detailtiefe nur den Zeitpunkt des Erhebungsstands der Gaststätten und Beherbergungen darstellen. Es schafft einen Überblick über die Situation in Dorsten mit Stand April 2025. Dennoch ergeben sich aus der Bestandserhebung aussagekräftige Erkenntnisse für die Beschreibung zukünftiger Übernachtungspotenziale. Die Potenzialanalyse gliedert sich demnach in vier Teile: 1) die Beschreibung der wichtigsten Rad-, Wander- und Freizeittrouten im Dorstener Norden; 2) die Beschreibung der rechtlichen Grundlagen zur Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich; 3) die Bestandserhebung der aktuellen Gaststätten und Unterkünfte; sowie 4) das planungsrechtliche Potenzial an Übernachtungsmöglichkeiten, die den aktuellen Bestand ergänzen könnten. Um bestehende und funktionierende touristische Infrastrukturen in den Blick zu nehmen, wurden bei der Bestandsanalyse neben den Übernachtungsmöglichkeiten auch Gaststätten und Hofläden miteinbezogen. Ziel der Potenzialanalyse ist es, daran anschließend einzelfallübergreifende Möglichkeiten im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten anhand verschiedener Beispiele aufzuzeigen, die mit geringem planerischem Aufwand genutzt werden können.

2 TOURISTISCHE DESTINATIONEN IM DORSTERNER NORDEN

Der Norden Dorstens ist touristisch vor allem durch den Naturpark Hohe Mark geprägt. Dieser erstreckt sich über eine Fläche von knapp 2.000 Quadratkilometern und gehört damit zu den größten Naturparks in Deutschland. Er umfasst die vier Themenlandschaften

- gartenreiche Parklandschaft,
- Waldlandschaft,
- Wasserlandschaft
- Folgelandschaft (Ton-, Kies- und Kohleabbau).

Die unmittelbare Nähe des Naturparks zum Ruhrgebiet und die gute Erreichbarkeit durch Straßen- und Bahnnetze eröffnen dem Naturpark einen großen Besucherquellmarkt. Mit der „Hohe Mark Radroute“ und dem „Hohe Mark Steig“ verfügt der Naturpark bereits über zwei, den Raum verbindende, Leitprodukte im Bereich des naturnahen Aktiv-Tourismus, die einen hohen Qualitätsstandard aufweisen. Darüber hinaus liegen im Naturpark Hohe Mark weitere Wander-, Rad- und Freizeitrouten. Die für die Potenzialanalyse wichtigsten Routen sind die Römer-Lippe-Route, die BahnLandLust Route, die 100-Schlösser-Route und die Tour de Buur. Diese werden im Folgenden kurz textlich vor- und anschließend kartographisch dargestellt. Zusätzlich sind in der Karte alle offiziellen Wanderwege auf Dorstener Stadtgebiet aus der Datenbank der Touristik- und Freizeitinformationen NRW (TFIS NRW) aufgeführt (siehe dazu Bezirksregierung Köln 2025).

2.1 Hohe Mark Steig

Hohe Mark Steig

Quer durch den Naturpark Hohe Mark wurde in Kooperation mit den betroffenen Kommunen eine regionale Wanderstrecke erarbeitet und realisiert. Der Fernwanderweg verbindet auf rund 150 Kilometern und einer Wasserroute als Themenweg, insgesamt elf Gemeinden in den Regionen Ruhrgebiet, Münsterland und Niederrhein, die ganz oder teilweise im Naturpark Hohe Mark liegen. Der Hohe Mark Steig erschließt verschiedene Wald-, Natur- und Kulturlandschaften, Naturdenkmäler, Aussichtspunkte und Gewässer. Geografisch erstreckt sich der erschlossene Raum von Olfen bis Wesel entlang der waldreichen Zonen und der Lippe als Hauptfließgewässer. Der Hohe Mark Steig wurde nach den Kriterien des deutschen Wanderverbands als Qualitätswanderweg zertifiziert. Der Fernwanderweg wurde wandervorfreudlich ausgeschildert sowie mit Sitzbänken, Rastplätzen, Schutzhütten und Info-Stelen ausgestattet. Im Wegeverlauf wurden im Raum Dorsten zwei Aufenthaltsbereiche möbliert. Tagesetappen und Themenschleifen mit verschiedenen Längenformaten bilden ein attraktives Angebot für Tagestouristen aus dem Ballungsraum Ruhrgebiet sowie aus dem Münsterland oder dem Niederrhein. Im Verlauf der Strecke von Olfen nach Wesel können Wanderer_innen viele regionaltouristische Highlights erleben. Dazu zählen die Schleusen Datteln und Ahsen, die Gewässer Lippe, Stever, Issel, Schwarzes Wasser sowie der Halterner Stausee und der Auesee, der Naturwildpark Granat, die Schlösser Lembeck und Diersfordt und insbesondere die Waldgebiete Haard, Hohe Mark, Üfter Mark, Dämmerwald sowie der Diersfordter Wald. Weiterhin werden die Kulturlandschaften Westruper Heide und die Holtwicker Wacholderheide durchquert. Angebunden sind zudem verschiedene kulturhistorische Highlights und Museen.

Hohe Mark Radroute

Ein weiteres Leitprodukt des Naturparks Hohe Mark ist die Hohe Mark Radroute, die mit 280 Kilometern Strecke durch den Naturpark führt. Über zehn Etappen und verschiedenen Rundkurse unterschiedlicher Länge können Besucher_innen den Naturpark mit dem Rad erkunden. Ein Teil der Strecke ist dabei eine zertifizierte „Route für Alle“, auf der die Besucher_innen barrierefrei unterwegs sein können. Die barrierefreie Befahrung ist mit Handbike, Rollfiets, Kinderanhänger, Duo- oder Rollstuhlrad möglich.

2.2 Römer-Lippe-Route

Die Stadt Dorsten ist seit vielen Jahren Teil der Kooperationsgemeinschaft der Römer-Lippe-Route. Die Route mit mehr als 400 Routenkilometern zwischen Detmold und Xanten gibt es seit 2013, die Kooperationsgemeinschaft arbeitet stetig an einer Weiterentwicklung. Auswärtige Besucher_innen zeigen Interesse an der Route und die Stadt Dorsten liegt zwischen den beiden Römer-Museen Haltern und Xanten, weshalb ein Abstecher nach Dorsten ein lohnenswertes Ziel darstellt. Fahrradbegeisterte können Römerkultur und Wassererlebnis zwischen Detmold und Xanten bequem vom Sattel aus erleben. In Broschüren sowie auf der Webseite gibt es Informationen zu den Strecken, der Anreise, den Übernachtungsmöglichkeiten und spannenden Sehenswürdigkeiten entlang der Route und vieles mehr (Ruhr Tourismus GmbH 2024).

2.3 BahnLandLust Route

Auf einer Länge von 80 Kilometern bildet die BahnLandLust Route einen Brückenschlag für Radfahrer_innen vom Ruhrgebiet ins Münsterland. Die Route lädt ein, mit der Bahn anzureisen und den Naturpark Hohe Mark Westmünsterland von Dorsten über Reken in Richtung Coesfeld kennenzulernen. Dabei quert die Radroute immer wieder Bahnstationen, um bei Ermüdung, Pannen oder schlechtem Wetter die Reise mit dem Zug fortzuführen. Industriekultur, Naturerlebnis sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten wechseln sich an dieser Strecke ab und laden die Besucher_innen zum Verweilen ein. Ebenso die Landcafés und Restaurants entlang der Strecke. Über Kunstkuben an fünf Erlebnisstationen erfahren Touristen mehr über die Geschichte des jeweiligen Ortes, künstlerische Beiträge und zusätzliche Informationen. Die BahnLandLustRoute wurde als ein Projekt der REGIONALE ZukunftsLAND 2016 im Westmünsterland umgesetzt (Münsterland e.V. o.J. a).

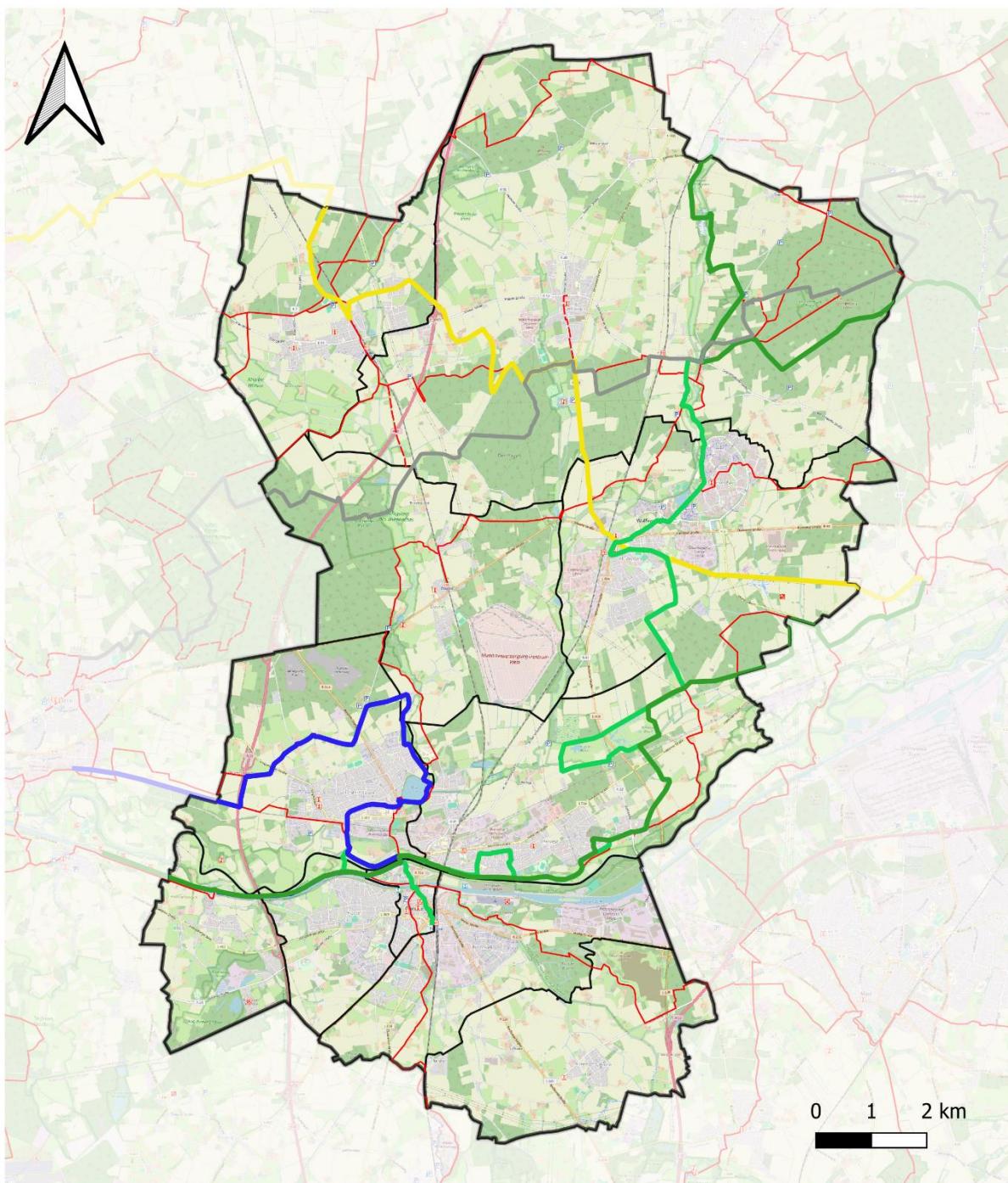
2.4 100-Schlösser-Route

Unter den Radrouten des Münsterlandes ist die 100-Schlösser-Route die unbestrittene Königin. Auf 960 Kilometern bietet die Route spannende Einblicke zum Adelsleben vergangener Zeiten sowie Einblicke in die Geschichte und Baukunst früherer Epochen. Zu sehen sind die historischen Schlösser und Burgen mit Schlossgärten und Parkanlagen. In einem Begleitheft zur Route sind die entsprechenden Informationen zu den Schlössern und Sehenswürdigkeiten enthalten (Münsterland e.V. o.J. b). Auch diese Route führt durch den Dorstener Norden vorbei am Schloss Lembeck und lädt die Radfahrer_innen zu einem Besuch des barocken Wasserschlosses ein, welches zu den größten des Münsterlandes gehört. Es stellt auf halber Strecke zwischen Haltern am See und Raesfeld die südliche Grenze des Münsterlandes dar (ebd.).

2.5 Tour de Buur

Mit der von den Landwirt_innen im nördlichen Bereich ins Leben gerufenen „Tour de Buur“ werden die Besucher_innen in den Sommermonaten auf eine circa vier- bis fünfstündige Radtour mitgenommen, die je nach Interessenschwerpunkten individuell gestaltet wird. Dabei entdecken die Gäste die Landschaft, können die landwirtschaftlichen Erzeugnisse kosten und erfahren wie die etwa 60 bäuerlichen Familienbetriebe im Dorstener Norden von und mit der Landwirtschaft leben. Themen der Touren reichen von erneuerbaren Energien bis hin zu Wurst-, Käse- und Milchproduktion, Technik und vielem mehr. Mit der Entwicklung des Erlebnisraumes Üfter Mark soll gemeinsam mit den Landwirt_innen auch die „erlebbare Landwirtschaft“ ausgeweitet werden. Die einzelnen Touren sind sehr gefragt und immer schnell ausgebucht (Landwirtschaftlicher Kreisverband Recklinghausen e.V. 2025).

Rad-, Wander- und Freizeitrouten in Dorsten



Legende

- | | | |
|-------------------------------------|---|-----------------------|
| Rad-, Wander- und
Freizeitrouten | ■ Römer Lippe Route Radtour
Römerspuren-Schleife | ■ Wanderwege TFIS NRW |
| — Hohe Mark Steig | ■ BahnLandLust Radroute | □ Stadtgrenze |
| — Hohe Mark Radrouten | ■ 100 Schlösser Radroute West | □ Stadtteile |

Abbildung 1: Die Rad-, Wander- und Freizeitrouten in Dorsten (eigene Darstellung)

3 ÜBERNACHTUNGSMÖGLICHKEITEN IM DORSTENER NORDEN

In diesem Kapitel werden zunächst die rechtlichen Grundlagen für Übernachtungsmöglichkeiten im Innenbereich erläutert, bevor anschließend auf die rechtlichen Grundlagen im Außenbereich eingegangen wird. Da die in Kapitel 2 vorgestellten Wander-, Rad- und Freizeitrouten jedoch vorrangig im Außenbereich liegen, liegt der Fokus hinsichtlich der rechtlichen Grundlagen in der Potenzialanalyse vor allem auf Betriebsformen, die im Außenbereich möglich sind oder im Innenbereich gut zu erreichen sind, um das Schaffen zusätzlicher Übernachtungsmöglichkeiten für den Kurzzeittourismus im Dorstener Norden zu ermöglichen. Die Beherbergungsmöglichkeiten im Außenbereich unterliegen in Deutschland strengen rechtlichen Vorgaben, um negative ökologische Auswirkungen zum Beispiel aufgrund von Zersiedlungsentwicklungen zu minimieren.

3.1 Rechtliche Grundlagen der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten im Innenbereich

Im Innenbereich existieren planungsrechtlich größere Freiheiten als im Außenbereich. Nachfolgend werden die verschiedenen Gebietstypen, die im Dorstener Norden vorliegen, aufgelistet und erläutert, welche Beherbergungsmöglichkeiten dort erlaubt sind.

Reine Wohngebiete

Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen. Daher sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner_innen dienen, zulässig. Jedoch können auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden (§ 3 Abs. 3 BauNVO).

Allgemeine Wohngebiete

Ähnlich wie in einem reinen Wohngebiet dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind jedoch neben Wohngebäuden auch Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Mischgebiete

Mischgebiete dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Daher sind neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig (ebd.). Somit bestehen die größten planungsrechtlichen Spielräume bei einer Lage gemäß § 34 BauGB in einem Mischgebiet.

Urbane Gebiete

In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 6a BauNVO ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Kerngebiete

Ein Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur (§ 7 Abs. 1 BauNVO). Daher sind neben Schank- und Speisewirtschaften auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig (§ 7 Abs. 2 BauNVO).

Gewerbe-/Industriegebiete

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO), während Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen (§ 9 BauNVO).

Sondergebiete

§ 10 BauNVO handelt von Sondergebieten, die der Erholung dienen. Daher kommen für diese Gebiete insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete in Betracht (§ 10 Abs. 1 BauNVO). Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind für Sondergebiete die Zweckbestimmung sowie die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.¹

3.2 Rechtliche Grundlagen der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten im Außenbereich

Das Bauen im Außenbereich ist in § 35 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Dort wird zum Ausdruck gebracht, dass der Außenbereich grundsätzlich nicht bebaut werden soll. Wenn Teile des Außenbereichs baulich entwickelt werden sollen, bedarf es grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer planerischen Entscheidung der Gemeinde. Dennoch sind im Außenbereich privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig. Hierbei ist jedoch eine Abwägung zwischen dem Zweck des Vorhabens und den berührten öffentlichen Belangen erforderlich. Die einzelnen Vorhaben, die privilegiert zulässig sind, sind in § 35 Abs. 1 BauGB dargestellt. Im Außenbereich bestehen insbesondere die Möglichkeiten im Rahmen der Privilegierung der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, der Umnutzung kulturlandschaftsprägender Bausubstanz gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB oder im Bestand als Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebes gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB weitere Nutzungen zuzulassen.

Die wesentliche Grundlage für die privilegierte Zulässigkeit von Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft stellt § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dar. Dabei werden Vorhaben erfasst, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (Ernst et al. 2024: § 35, S. 62). Jedoch gibt es auch einzelne nicht landwirtschaftliche Betätigungen, die durch ihre betriebliche Zuordnung zur Landwirtschaft „mitgezogen“ werden können (Rixner et al. 2017, S. 507). Damit zählen sie zu der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, auch wenn sie keinen Bezug zur Landwirtschaft haben. Da der Außenbereich grundsätzlich von wesensfremden Nutzungen frezuhalten ist, gibt es zu beachtende Mindestvoraussetzungen. Zu diesen gehört, dass die mitgezogene Tätigkeit in einem engen Zusammenhang mit der Bodenertragsnutzung stehen muss. So gilt als eine mitgezogene Tätigkeit die Vermietung von Räumen für Ferien auf dem Bauernhof, solange sie damit nicht ihrerseits den Betrieb prägt (Ernst et al. 2024: § 35, S. 62ff.).

Eine wichtige Rolle im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich spielt dabei die Nutzungsänderung. Der Begriff der Nutzungsänderung entspricht dem des § 29 Abs. 1 BauGB, welcher den Begriff des Vorhabens regelt (Ernst et al. 2024: § 29, S. 4). Dieser umfasst gemäß § 29 Abs. 1 BauGB die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von „baulichen Anlagen“. Für die im § 29

¹ Sondergebiete sind nicht ausschließlich dem Innenbereich zuzuordnen. In Dorsten befinden sich beispielsweise alle genehmigten Campingplätze im Außenbereich.

BauGB bezeichneten Vorhaben gelten die Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 30-37 BauGB. Der zugrunde liegende Begriff der „baulichen Anlagen“ umschließt das Merkmal des Bauens sowie die Anforderung, dass die Anlage planungsrechtlich relevant ist. Der Begriff „Nutzungsänderung“ meint eine Änderung der Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage. Diese liegt dann vor, wenn durch ein Vorhaben bodenrechtliche Belange neu berührt werden, sodass sich die Genehmigungsfrage neu stellt. Insoweit liegt eine Nutzungsänderung immer dann vor, sobald der neuen Nutzung (unter städtebaulichen Gesichtspunkten) eine andere Qualität zukommt (Ernst et al. 2024: § 29, S. 45f.). Nutzungsänderungen von zuvor landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Gebäuden nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB sind unter erleichterten Voraussetzungen als sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig. Jedoch gilt diese Regelung nicht für die Nutzungsänderung von Gebäuden, die zuvor gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB privilegiert waren. (Ernst et al. 2024: § 29, S. 45ff.).

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB sind Änderungen oder Nutzungsänderungen von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, begünstigt. Dies geht damit einher, dass dem drohenden Verfall von Baudenkälern und weiteren kulturell bedeutsamen Bauwerken entgegengewirkt werden soll. Voraussetzung dafür ist, dass ein Gebäude vorhanden ist und dieses das Bild der Kulturlandschaft prägt. Darüber hinaus darf das Gebäude auch aufgegeben sein, es muss jedoch noch Raum für Erhaltungsmaßnahmen vorhanden sein. Ein kulturhistorisch bedeutsamer Zusammenhang kann etwa bei Wassertürmen, Windmühlen, Schlössern, Almhütten oder Fabrikgebäuden vorliegen. Bei einem ehemaligen Bauernhof aus dem 19. Jahrhundert ist die kulturhistorische Bedeutsamkeit beispielsweise nicht gegeben (Ernst et al. 2024: § 35, S. 340f.).

3.3 Die verschiedenen Betriebsformen der Beherbergung

Angebote für Übernachtungsmöglichkeiten können in verschiedene Betriebsformen unterschieden werden. Diese sind Tabelle 1 zu entnehmen. Die Unterscheidung der drei Formen basiert auf der Darstellung der rechtlichen Grundlagen in Kapitel 3.1 und 3.2. Nachfolgend werden die verschiedenen Betriebsformen sowie deren planungsrechtliche Einschätzung erläutert.

Betriebsformen	
1)	■ Hotel; Pension; „Zimmer mit Frühstück“; Jugendherberge
2)	■ Ferienzimmer und -wohnungen/-häuser; Airbnb
3)	■ Camping- und Wochenendhausangebote a) Zeltplatz b) Wohnmobil-, Wohnwagenstellplatz c) Tiny House/Mobilheim d) Wochenendhaus

Tabelle 1: Überblick über die verschiedenen Betriebsformen der Beherbergung (eigene Darstellung)

Betriebsform 1:

Hotel

Wie bereits in Kapitel 3.1 erwähnt, ist der Außenbereich nach § 35 BauGB geregelt. Ein Vorhaben ist gemäß § 35 BauGB im Außenbereich nur zulässig, wenn es privilegiert (§ 35 Abs. 1 BauGB), nicht privilegiert, aber nicht schädlich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB oder nicht ausgeschlossen ist nach § 35 Abs. 3 BauGB. Ein Hotel im Außenbereich zählt zu den nicht privilegierten Vorhaben und kann daher nur unter strengen Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Zu diesen Voraussetzungen zählen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Die öffentlichen Belange umfassen neben einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und einer Zersiedlung auch die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Pension

Ähnlich wie ein Hotel, fällt auch eine Pension im Außenbereich nicht unter die privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, sodass diese nur unter strengen Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB kann ggf. ein ehemaliger Bauernhof oder ein ehemaliges Wohnhaus zu einer Pension umgenutzt werden oder als Nebengewerbe eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebs integriert werden.

„Zimmer mit Frühstück“

Ein „Zimmer mit Frühstück“ meint meist eine private Zimmervermietung, bei welcher Gästezimmer im eigenen Haus vermietet werden. Auch bei dieser Betriebsform handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, sodass diese nur unter den oben aufgeführten strengen Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Für dieses Vorhaben muss zudem eine Nutzungsänderung gemäß § 29 Abs. 1 BauGB beantragt werden.

Jugendherberge

Eine Jugendherberge im Außenbereich unterliegt denselben strengen Vorschriften wie Hotels und Pensionen. Dieses Vorhaben ist in der Regel nicht privilegiert. Eine Privilegierung kann jedoch möglich sein, wenn das Vorhaben der Allgemeinheit zugänglich ist (Ernst et al. 2024: § 35, S. 150).

Betriebsform 2:

Ferienzimmer und -wohnungen/Ferienhäuser

Die Vermietung von Ferienzimmern und Ferienwohnungen kann im Rahmen einer sogenannten mitgezogenen Privilegierung erfolgen, solange sie nicht damit ihrerseits den landwirtschaftlichen Betrieb prägt (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Sie stellt die häufigste Form einer mitgezogenen Privilegierung dar. Aufgrund der notwendigen Unterordnung sind eine dauerhafte Vermietung und das Beherbergen von mehr als acht Gästen gleichzeitig nicht möglich (Rixner et al. 2017, S. 507f.). Ebenfalls kann das Vermieten von einzelnen Zimmern auf einem Bauernhof unter eine mitgezogene Tätigkeit fallen, wenn die Gäste des Bauernhofs am Hofleben teilnehmen (Kreis Borken – der Landrat 2009).

Ferienwohnungen bedürfen einer rechtlichen Sicherung, die die Zuordnung zum Betrieb auf Dauer gewährleistet. Oftmals werden Ferienwohnungen in bestehende Räumlichkeiten eingebaut. Im Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob dieser Betriebszweig zum landwirtschaftlichen Betrieb und zur Lage der Hofstelle passt und ob eine Wirtschaftlichkeit erwartet werden kann. Die Ausübung der Landwirtschaft darf durch die Schaffung von Ferienwohnungen nicht behindert werden und durch die Umnutzung vorhandener betrieblicher Räume darf kein neuer Bedarf an betrieblichen Räumen entstehen. Bei Ferienwohnungen ist durch bauliche Ausgestaltung oder durch eine Dienstbarkeit sicherzustellen, dass keine Zweckentfremdung oder Verselbstständigung durch Bildung von Wohnungseigentum entsteht. Die Schaffung von Ferienwohnungen durch Neubau sieht der Gesetzgeber problematisch, da mit neuen Gebäuden der geforderte untergeordnete Charakter oftmals nicht mehr gewährleistet ist und damit die Gefahr einer Zersiedelung besteht. Dies wird bei einzelnstehenden Ferienhäusern der Fall sein.

Darüber hinaus sind Nutzungsänderungen von zuvor landwirtschaftlich genutzten Gebäuden gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB unter erleichterten Voraussetzungen als sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig. Wie bereits in Kapitel 3.1 erläutert, kann eine Nutzungsänderung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden möglich sein, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient. Die dauerhafte Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung, für die ursprünglich eine Genehmigung als Wohngebäude vorliegt, stellt jedoch eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar.

Airbnb

Eine Wohnung über Airbnb oder andere Portale zu vermieten, stellt eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung dar (OVG NRW vom 31.03.2021, Oberverwaltungsgericht). Diese bauliche Nutzung ist

demnach keine „allgemeine Nutzung“ im Sinne der Baunutzungsverordnung, sondern eine „Ferienwohnung“ laut § 13a BauNVO. Aufgrund dessen, dass die meisten Wohnungen als allgemeine Wohnnutzung genehmigt sind, ist eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung notwendig.

Betriebsform 3:

Camping- und Wochenendhausangebote

Camping- und Zeltplätze sowie Wochenendhäuser sind in der Regel mit ihren baulichen Anlagen nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert, da sie dem Erholungszweck des Außenbereichs für die Allgemeinheit nicht entsprechen (Ernst et al. 2024: § 35, S. 147).

Der Begriff der „baulichen Anlagen“ umschließt das Merkmal des Bauens sowie die Anforderung, dass die Anlage planungsrechtlich relevant ist. Die Entscheidung, ob Zelt- und Campingplätze den Begriff des Bauens erfüllen ist fraglich und kann nur unter Würdigung der zur Einrichtung des jeweiligen Platzes getroffenen Maßnahme entschieden werden.

Zeltplätze

§ 1 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze NRW besagt, dass die Vorschriften dieser Verordnung für Campingplätze für mehr als drei Wohnwagen oder Zelte und Wochenendplätze gelten. Für die Errichtung von Campingplätzen wird eine Baugenehmigung benötigt. Zeltplätze im Außenbereich sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht privilegiert (Ernst et al. 2024: § 35, S. 156).

Wohnmobil-, Wohnwagenstellplatz

Wohnmobilstellplätze zählen ebenfalls zu baulichen Anlagen, die einer Genehmigung durch die Bauordnung bedürfen. Von einem Campingplatz ist die Rede, wenn mehr als drei Stellplätze vorhanden sind (§1 CW VO).

Bei Vorhaben im Außenbereich ist die Privilegierung des Vorhabens nach § 35 BauGB zu prüfen. Ein Campingplatz zählt dabei nicht zu den privilegierten Vorhaben, wie beispielsweise landwirtschaftliche Betriebe oder Windräder. Wenn die Stellplätze eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs jedoch als untergeordnetes Vorhaben gelten und als Privilegierung mitgezogen werden können, ist dieses Vorhaben im Außenbereich zulässig (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Nach § 35 Abs. 2 BauGB kann ein Campingplatz auch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Tiny House/Mobilheim

Ein Tiny House müsste in den Anwendungsbereich von § 35 Abs. 2 BauGB fallen. Sonstige Vorhaben im Sinne dieses Absatzes sind solche, die nicht in § 35 Abs. 1 BauGB genannt sind. Für die Zulässigkeit ist es erforderlich, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt und die Erschließung gesichert ist. „Die öffentlichen Belange sind vorwiegend in § 35 Abs. 3 BauGB genannt, diese Aufzählung ist nicht abschließend. Daneben sind eine wegmäßige Erschließung, die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Werden diese Anforderungen erfüllt, kann ein Tiny House auch im Bereich des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sein“ (Decker 2021, S. 15).

Wochenendhaus

Wochenendhäuser stellen eine andere Nutzungsart als ein Ferienhaus dar, da ein Wochenendhaus insbesondere an Wochenenden und demnach mit einer zeitlichen Begrenzung, durch die Eigentümer_innen oder durch andere Dauermieter_innen genutzt wird. Ein Ferienhaus hingegen dient einer gewerblichen Nutzung, aufgrund ständig wechselnder Mieter_innen. Ein Wochenendhaus im Außenbereich ist gemäß § 35 BauGB grundsätzlich unzulässig, da es den öffentlichen Belangen entgegensteht und zu einer Zersiedlung beitragen kann. Laut Ernst et al. (2024: § 35, S. 147) sind diese gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht privilegiert. Nach der Rechtsprechung sind diese nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen (Ernst et al. 2024: § 35, S. 155).

3.4 Bestandsanalyse der Übernachtungsmöglichkeiten im Dorstener Norden

Nachfolgend auf die rechtliche Einordnung erfolgt die Bestandsanalyse der bisher existierenden Übernachtungsmöglichkeiten im Dorstener Norden. Grundlage der Bestandsanalyse waren

- das Unterkunftsverzeichnis der Stadt Dorsten,
- das Gaststättenverzeichnis der Stadt Dorsten,
- das Hofladen-Verzeichnis sowie
- die verschiedenen Wander-, Rad- und Freizeitrouten.

Die Erfassung der verschiedenen Angebote bezieht sich auf den Stand von April 2025. Fokus der Bestandsanalyse liegt auf den nördlichen Stadtteilen Dorstens, die Teil der Hohe Mark-Region sind (Deuten, Lembeck, Rhade und Wulfen). Hierfür wurden die in Kapitel zwei vorgestellten Routen kartographisch dargestellt und mit unterschiedlichen breiten Korridoren hinterlegt (siehe Abbildung 1). In blau ist der Wanderweg Hohe Mark Steig eingefärbt. In grün sind die verschiedenen Radrouten dargestellt. Die roten Linien sind die Wanderwege aus der Datenbank des Touristik- und Freizeitinformationssystems NRW (TFIS NRW). Angenommen wurden Einzugsbereiche von 500 Meter für Radwege beziehungsweise 200 Meter für den Wanderweg Hohe Mark Steig. Diese Entfernung sollte Gäste potenziell gewillt sein, bis zu einer Unterkunft oder einer Gaststätte zu überbrücken.

3.4.1 Bisherige Angebote im Dorstener Norden

Im Vergleich zu den Gemeinden, die ebenfalls der Region Naturpark Hohe Mark angehören, kann generell ein Mangel an Übernachtungsangeboten festgestellt werden (Abbildung 2). Das betrifft insbesondere das Angebot an Hotels und Pensionen. Auffallend ist der Unterschied vor allem in den Rhade und Lembeck umgebenden Grenzbereichen. In Erle gibt es das Erler Koornhuus sowie im Außenbereich in Richtung Rhade Fremdenzimmer auf dem Reiterhof Erler Heide. In Marbeck existieren Ferienunterkünfte auf zwei Bauernhöfen im Außenbereich. In Klein-Reken befindet sich das Hotel-Restaurant Eichenhof direkt hinter der Grenze zu Lembeck. Auf Halterner Stadtgebiet gibt es südwestlich von Lembeck ebenfalls ein Hotel-Restaurant in Lippramsdorf sowie eine Pension in Kusenhorst.

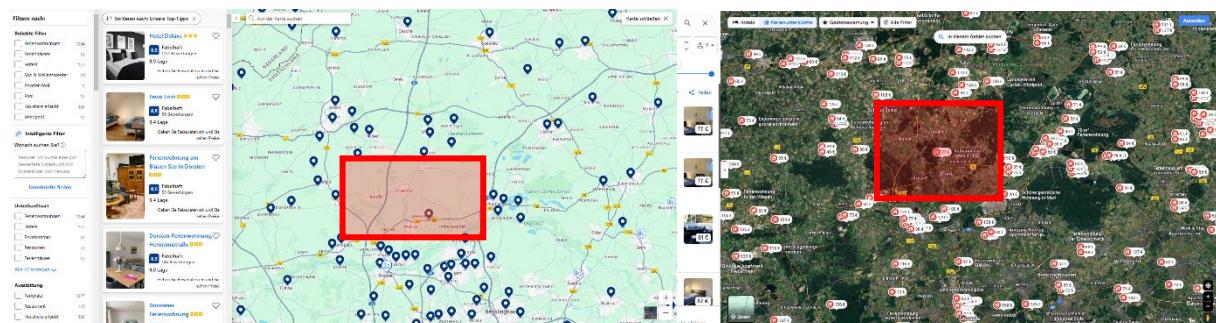
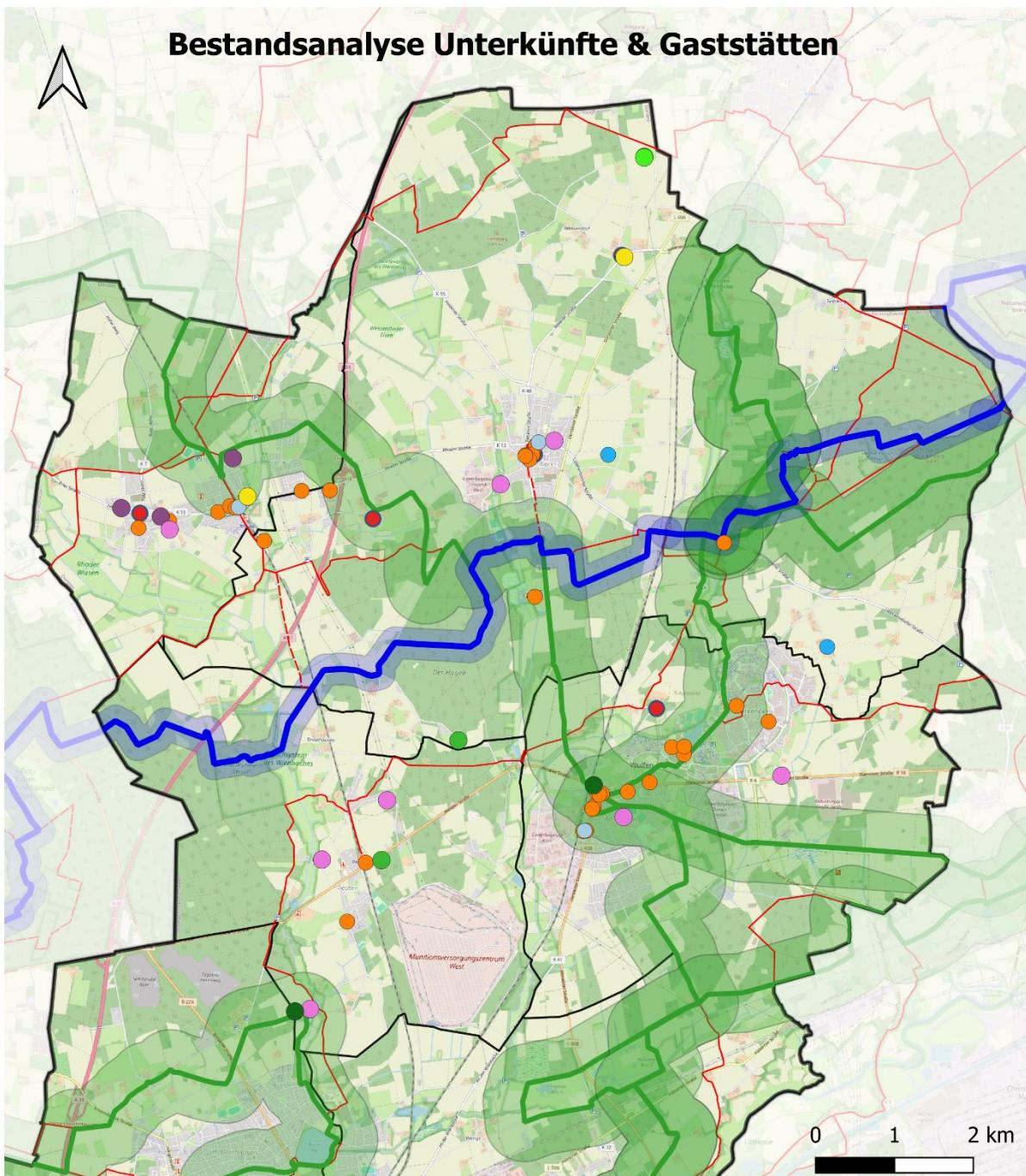


Abbildung 2: Screenshots von der Suche nach Unterkünften bei booking.com (linke Seite) und google.de (rechte Seite) (Stand April 2025). Flächig rot markiert ist in etwa der Betrachtungsraum Dorsten-Nord.

Bei Betrachtung aller Angebotskategorien (Gastronomie, Hofläden und Übernachtungsmöglichkeiten; Abbildung 3) lässt sich ein vielfältiges Spektrum an Möglichkeiten zur Versorgung touristischer Aktivitäten feststellen. Insbesondere die zentralen Bereiche in Rhade, Lembeck und Alt-Wulfen zeichnen sich durch eine gemessene hohe Anzahl an Gaststätten (orangene Punkte) aus. Zudem gibt es einzelne landwirtschaftliche Betriebe, die Hofläden betreiben (rote Punkte), wobei hier in jüngerer Vergangenheit auch Betriebsaufgaben zu verzeichnen sind. Beispielsweise hat der Hof Kerkemann seinen Hofladen-Betrieb in 2024 eingestellt (Hof Kerkemann 2024). Als innovative Idee lässt sich die Initiative der beiden Bauernhöfe Harks und Große Gellermann hervorheben, Eisautomaten (hellblaue Punkte) auf ihren Hofflächen aufzustellen. Unter dem Label Hohe Mark Eis vermarkten und verkaufen sie ihr selbst produziertes Eis in der Region (Hohe Mark Eis GbR 2024). Auffällig ist, dass es insbesondere

im Einzugsbereich des Wandersteigs Hohe Mark (blauer Korridor) an Angeboten mangelt. Ebenso können mit Ausnahme von Rhade und Alt-Wulfen wenige Angebote im Bereich der Radrouten (grüne Korridore) identifiziert werden.

Nutzer_innen erwarten in der Regel eine ausreichend komfortable Übernachtungsmöglichkeit oberhalb einer schlichten Beherbergung, aber unterhalb eines hochwertigen und damit kostspieligen Hotelstandards. Der Strukturwandel in der Gastronomie und der Beherbergung verbunden mit vermehrten Betriebsaufgaben gerade an weniger zentral gelegenen Orten im Norden Dorstens verschärft zunehmend die Angebotssituation. Infolge struktureller Veränderungen in der Branche (zum Beispiel Personalman- gel, mangelnde Betriebsnachfolge, Inflation, geändertes Freizeitverhalten, Pandemie-Folgen) sind in den vergangenen Jahren mehr Anbieter_innen aus dem Marktgeschehen ausgeschieden als neue nachgerückt sind. Hiervon ist vor allem der Beherbergungssektor im Raum Lembeck/Rhade betroffen (unter anderem Hotelbetrieb im Schloss Lembeck, Gasthaus Pierick in Rhade, Bett & Bike am Wald in Lembeck). Gleichzeitig konkurrieren Tourist_innen mit beruflich Reisenden um die begrenzte Anzahl an Übernachtungsmöglichkeiten in Dorsten. Beispielsweise adressieren das Gästehaus Alfes in Deuten oder das Haus Finke in Lembeck die Bewerbung ihrer Übernachtungsangebote explizit an Monteure. Dementsprechend kann quantitativ von einem noch geringeren Angebotsbestand für (Kurz-)Urlaubsreisende ausgegangen werden (Finke o.J., Passion 4 Gästezimmer GmbH o.J.).



Legende

Übernachtung

- Pension
- Gasthaus
- Hotel
- Ferienwohnung
- Genehmigte (noch nicht genutzte) Ferienwohnung

Gastronomie

- Eisdiele
- Gaststätten
- Eisautomaten

Hofläden

Routen

- Hohe Mark Steig
- Radrouten
- Wanderwege TFIS NRW

Übersichtskarten

- Stadtgrenze
- Stadtteile

Abbildung 3: Die Bestandsanalyse der Unterkünfte und Gaststätten im Norden Dorstens (eigene Darstellung)

3.4.2 Kartographische Darstellung des Bestands an Übernachtungsmöglichkeiten im Dorstener Norden

Die kartographische Darstellung der Übernachtungsmöglichkeiten (Abbildung 4) im Norden Dorstens bestätigt, dass derzeit ein geringes Angebot über alle Betriebsformen hinweg im Raum Deuten/Lembeck/Rhade/Wulfen vorliegt. Insbesondere in nächster Entfernung zum Wanderweg Hohe Mark Steig (blauer Korridor) befindet sich kein einziges Übernachtungsangebot. Insgesamt sind im Unterkunftsverzeichnis für die Ortsteile Deuten, Lembeck, Rhade und Wulfen acht Ferienwohnungen, zwei Hotels, zwei Gasthäuser sowie eine Pension gelistet. Darüber hinaus sind für den betrachteten Raum von Seiten des Bauordnungsamtes der Stadt Dorsten drei Ferienwohnungen genehmigt worden, die (noch) nicht als solche genutzt werden. Zusätzlich wurden über Recherchen bei verschiedenen Beherbergungsplattformen noch zwei Übernacht-Wohnmobilstell- bzw. Zeltplätze identifiziert.

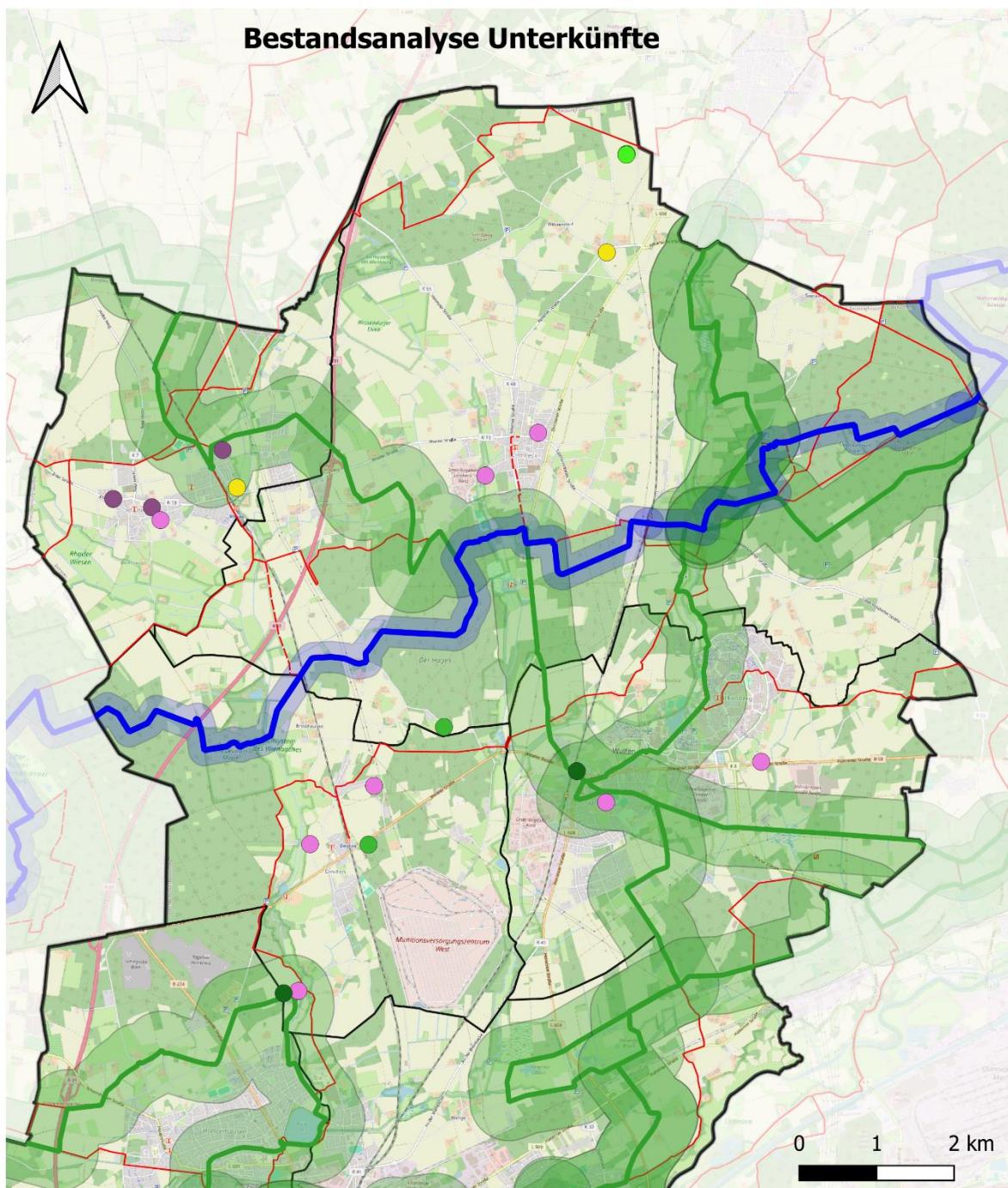
Die Lage gestaltet sich in den verschiedenen Ortsteilen durchaus unterschiedlich:

Alle Übernachtungsangebote in **Rhade** befinden sich im Innenbereich. Dazu gehören unter anderem die drei vom Bauordnungsamt genehmigten Ferienwohnungen (Ruhrstraße, Winkelstraße und Wulderheideweg), die alle in Rhade liegen, jedoch aktuell (noch) nicht als Ferienwohnungen in Nutzung gebracht wurden. Auf den einschlägigen Beherbergungsplattformen sind diese nicht gelistet. Allerdings konnten für Rhade zwei zusätzliche Angebote recherchiert werden: eine Ferienwohnung im Innenbereich sowie ein Zeltplatz für eine Nacht am Mühlenteich. Nach Aufgabe des Gasthaus Pierick existiert in Rhade kein professioneller Beherbergungsbetrieb mehr.

In **Lembeck** befinden sich in zentraler Lage zwei offiziell von der Stadtverwaltung gelistete Ferienwohnungen (die Ferienwohnung Schweitzer am Schluerweg sowie die Ferienwohnung Am Heimathof/Am Krusenhof). Zudem existieren in Lembeck drei weitere Angebote: Ganz im Norden liegt das Haus Finke, welche zwei Ferien- bzw. Monteurswohnungen anbietet, zugleich aber auch als Pension firmiert sowie einen Stellplatz für Wohnmobile am Haus Nordendorf betreibt. Im Süden befindet sich die Herberge zur Herrlichkeit, welche Gästezimmer für insgesamt maximal 13 Personen anbietet.

In **Wulfen** konzentrieren sich die Angebote vor allem auf den Bereich von Alt-Wulfen. Hier befinden sich das Hotel-Restaurant Humbert und die Ferienwohnung Auszeit am Wittenbrink sowie das Hotel Haus Schürrmann an der Dülmenstraße.

Durch die im Vergleich zu den anderen Ortsteilen zentralere Lage beherbergt **Deuten** die meisten offiziell von der Stadt gelisteten Angebote, gemessen an der Kapazität an Betten. Hier befinden sich das Gästehaus Alfes an der Weseler Straße und das kleine Landhotel am Söltener Landweg sowie drei Ferienwohnungen (am Heidberg, am Söltener Landweg sowie an der Soerheide). Die Lage der Angebote in Deuten konzentrieren sich insbesondere auf die Randbereiche des Stadtteils (südlich Richtung Hervest, nördlich Richtung Lembeck) und weniger auf die Zentren Deuten und Sölten.



Legende

Übernachtung

- Pension
- Gasthaus
- Hotel
- Ferienwohnung

- Genehmigte (noch nicht genutzte) Ferienwohnung
- Zelt-/Stellplatz

- Wanderwege TFIS NRW

Übersichtskarten

- Stadtgrenze
- Stadtteile

Routen

- Hohe Mark Steig
- Radrouten

Abbildung 4: Die Bestandsanalyse der Übernachtungsmöglichkeiten im Norden Dorstens (eigene Darstellung)

3.5 Potenzialanalyse der Übernachtungsmöglichkeiten im Dorstener Norden

Die Potenzialanalyse soll beispielhaft auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des BauGB Möglichkeiten aufzeigen, wie Unterkünfte für den (Kurzzeit-)Tourismus im Norden Dorstens geschaffen werden könnten. Diese grundsätzlichen Potenziale werden beispielhaft illustriert. Es handelt sich dabei also nicht bereits um konkrete Objektplanungen, sondern um Kategorien von Objekten die für eine Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung in Frage kämen. Das besondere Interesse der Potenzialanalyse gilt dabei den Kreuzungspunkten, an denen sich die verschiedenen Wander-, Rad- und Freizeitrouten überlappen (siehe Abbildung 4). Hier befinden sich aktuell sehr wenige Angebote, obwohl ein großes Potenzial an Besucher_innen für Übernachtungsmöglichkeiten erwartet werden kann. Genaue Zahlen zum Wander- und Fahrradtourismus liegen der Stadt Dorsten jedoch nicht vor.

Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, herrschen im Außenbereich andere, strengere Voraussetzungen für die Schaffung von touristischen Übernachtungsmöglichkeiten als im Innenbereich. Ausnahmen gelten wie beschrieben für kulturlandschaftlich prägende Gebäude wie Mühlen oder die mitgezogene Privilegierung bei landwirtschaftlichen Betrieben. Daher können grundsätzlich drei Möglichkeiten unterschieden werden, wie eingriffs- und aufwandsarm Übernachtungspotenziale geschaffen werden können: die Umnutzung bestehender (nicht mehr genutzter) Infrastruktur, die Erweiterung und Änderung von bestehenden Betrieben des Gastgewerbes sowie neue Nutzungen in Folge einer mitgezogenen Privilegierung bei landwirtschaftlichen Betrieben oder zum Erhalt kulturhistorisch wertvoller Gebäude. Alle in Kapitel 3.5 beschriebenen Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen sind durch das Bauordnungsamt zu prüfen.

Umnutzung bestehender Infrastruktur

Aus bautechnischer wie ökologischer Perspektive empfiehlt sich sowohl im Innen- als auch im Außenbereich die Nutzung bestehender Infrastruktur, insbesondere von Gebäuden, die zuvor schon als Gastgewerbebetriebe genutzt wurden. In solchen Fällen besteht bereits bauordnungsrechtlich eine Genehmigung für den Nutzungszweck der Beherbergung und zugleich ist die Innenarchitektur des Gebäudes auf den Nutzungszweck ausgerichtet. Ebenso ließen sich mittels Nutzungsänderungen weitere Betriebe des Gastgewerbes wie ehemalige Gaststätten mit geringem Aufwand in Beherbergungsbetriebe überführen. Dabei ist jedes Vorhaben individuell durch das Bauordnungsamt zu prüfen. Im Innen- und Außenbereich gelten für die Prüfung andere Grundlagen. Ehemalige Schulen oder andere vormals öffentlich genutzte Infrastruktureinrichtungen wie Bahnhöfe im Innenbereich könnten eine Nutzungsänderung erfahren, da hier häufig bereits in ausreichendem Maße sanitäre Anlagen bestehen. In der Regel sind damit nur Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen verbunden und keine Neubaumaßnahmen notwendig. Insbesondere im Außenbereich werden Neubauten vom BauGB erschwert, um Zersiedlungstendenzen zu unterbinden. Darüber hinaus verringert sich bei der Umnutzung bestehender Infrastruktur ebenso der planungsrechtliche Aufwand, da in diesen Fällen meist lediglich Nutzungsänderungen einzurichten sind.

Zusammenfassend kommen für die Umnutzung bestehender, aktuell nicht mehr genutzter Infrastrukturen beispielhaft folgende Objekttypen in Frage:

Typisierung zur Möglichkeit der Umnutzung von bestehenden, nicht mehr genutzten Infrastrukturen des Gastgewerbes

- Wiedernutzung ehemaliger Gasthäuser
- Umnutzung ehemaliger Gaststätten

- Umnutzung ehemaliger Schulgebäude
- Umnutzung ehemaliger Bahnhofsgebäude

Tabelle 2: Überblick über Umnutzungsmöglichkeiten bestehender Infrastrukturen (eigene Darstellung)

Erweiterung und Änderung bestehender Betriebe

Für Rad- und Wandertourist_innen ist die gastronomische Verpflegung wie auch die Übernachtungsmöglichkeit gleichermaßen entscheidend. Die Verknüpfung dieser beiden Betriebsstätten ist nicht nur wirtschaftlich, sondern auch planungsrechtlich förderungswürdig. Bei der Erweiterung bestehender Gaststätten zu Beherbergungsbetrieben sind in der Regel bereits kritische Punkte wie die verkehrliche Anbindung, bauordnungsrechtliche Anforderungen wie Stellplatzbereitstellungen oder die Ausstattung mit sanitären Anlagen vorhanden. Erweiterungen an bereits bestehenden Gebäuden sind im Innenbereich eher genehmigungsfähig als im Außenbereich, da im Innenbereich Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig sind.

Zusammenfassend kommen für die Erweiterung oder Änderung bestehender Betriebe des Gastgewerbes folgende Objekttypen in Frage:

Typisierung der Erweiterungs- oder Änderungsmöglichkeiten bestehender Betriebe des Gastgewerbes

- Erweiterung von bestehenden Gaststättenbetrieben
- Erweiterung von Museums-, Seminar- oder Veranstaltungsbetrieben
- Erweiterung von Hofladen-Betrieben

Tabelle 3: Überblick über Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe (eigene Darstellung)

Nutzungen im Außenbereich durch die mitgezogene Privilegierung bei landwirtschaftlichen Betrieben oder den Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Gebäude

Eine weitere kleinteilige und nachhaltige Möglichkeit zur Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten im Außenbereich ist die mitgezogene Privilegierung bei land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben. Landwirtschaftlichen Betrieben ist es gestattet, auf ihren Hofflächen Ferienwohnungen für „Ferien auf dem Bauernhof“ anzubieten, wenn davon nicht die eigentliche wirtschaftliche Tätigkeit dominiert wird. Bauernhöfe können sich aufgrund der Flächenkapazitäten und des eventuellen Bestands an sanitären Anlagen für die kleinteilige und kurzzeitige Vermietung von Wohnmobilstell- oder Zeltplätzen für Camping-Urlaubende eignen.

Zusätzlich sind Vorhaben im Außenbereich gestattet, die dem Erhalt der Kulturlandschaft prägender Gebäude dienen (§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB). Derartige Gebäude dürfen einer Nutzungsänderung zugeführt werden, wenn ihr ursprünglicher Nutzungszweck aufgegeben wurde und dadurch ihr Erhalt zweckmäßig gesichert werden kann. Als Beispiele dafür werden in der Literatur insbesondere Mühlen, Schlösser oder Wassertürme genannt (siehe Kapitel 3.2).

Typisierung der Ausnahmen zur Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten im Außenbereich

- Übernachtungsmöglichkeiten im Zuge der mitgezogenen Privilegierung bei landwirtschaftlichen Betrieben
- Übernachtungsmöglichkeiten zur Erhaltung kulturhistorisch bedeutsamer Gebäude

Tabelle 4: Überblick über die Ausnahmen zur Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten im Außenbereich (eigene Darstellung)

4 FAZIT UND AUSBLICK

Das Tourismuskonzept der Stadt Dorsten aus dem Jahr 2021 zeigte bezogen auf das Übernachtungspotenzial bereits folgenden Handlungsbedarf:

- Ökologisch nachhaltige Unterkünfte: Förderung von Ferienwohnungen und Pensionen, die auf nachhaltige Bauweise, Energieeffizienz und ressourcenschonende Maßnahmen setzen (zum Beispiel Solarenergie, Regenwassernutzung). Ebenso können „Grüne Hotels“ und die Bauernhöfe als Gastgeber in den Naturpark integriert werden.
- Schaffung von umweltfreundlichen Campingmöglichkeiten, die auf Solarenergie, Abwasseraufbereitung und naturbelassene Stellplätze setzen, um die Natur zu schonen und den Gästen ein authentisches Erlebnis zu bieten.

Die hier vorliegende Analyse des Bestands an Beherbergungen in der Region Naturpark Hohe Mark zeigt einen Mangel an Übernachtungsangeboten, welche sich von Ausstattungsniveau und Preis an die im Tourismuskonzept adressierten Zielgruppen richten (Stadt Dorsten 2021). Die kartographische Darstellung der Übernachtungsmöglichkeiten im Norden Dorstens bestätigt, dass derzeit ein geringes Angebot an allen Betriebsformen im Raum Deuten, Lembeck, Rhade und Wulfen vorliegt.

Insbesondere in den an den Dorstener Norden angrenzenden Gemeinden befinden sich einige (hochwertige) Hotelangebote. Neben der Konkurrenz zu den umliegenden Gemeinden betrifft vor allem der Strukturwandel in der Gastronomie verbunden mit vermehrten Betriebsaufgaben gerade an weniger zentral gelegenen Orten im Norden Dorstens zunehmend die touristische Angebotssituation. Hier setzt die Bestands- und Potenzialanalyse an, um aus planungsrechtlicher Perspektive Möglichkeiten aufzuzeigen, wie Übernachtungsmöglichkeiten im Dorstener Norden geschaffen werden könnten. Da sich die Freizeit- und Wanderrouten im Dorstener Norden vorwiegend im Außenbereich befinden, konzentriert sich die vorliegende Potenzialanalyse auf Betriebsformen, die im Außenbereich möglich sind oder im Innenbereich liegen, aber gut zu erreichen sind. Des Weiteren werden kleinteilige bzw. kleinräumige Lösungen und informelle Nutzungsmöglichkeiten, die mit den Zielen des nachhaltigen Tourismus in Dorsten im Einklang stehen, fokussiert. So zeigt die Potenzialanalyse drei Möglichkeiten auf, mit denen im Rahmen der planungsrechtlichen Vorschriften eingriffs- und aufwandsarm Übernachtungspotenziale in Dorsten geschaffen werden können: Dazu zählt neben einer Umnutzung bestehender Infrastruktur auch die Erweiterung und Änderung von bestehenden Betrieben des Gastgewerbes sowie neue Nutzungen in Folge einer mitgezogenen Privilegierung bei landwirtschaftlichen Betrieben oder zum Erhalt kulturhistorisch bedeutsamer Gebäude. Alle beschriebenen Möglichkeiten sind jedoch im Einzelfall durch das Bauordnungsamt zu prüfen.

Insgesamt legt die Potenzialanalyse dar, welche Objekttypen im Dorstener Norden in einen Beherbergungsbetrieb überführt werden könnten und trägt dazu bei, das Tourismuskonzept weiter zu konkretisieren und Investor_innen und Eigentümer_innen über die Realisierung von Beherbergungspotenzialen zu informieren.

LITERATURVERZEICHNIS

Bezirksregierung Köln (2025): Touristik- und Freizeitinformationen. Online verfügbar unter: <https://www.bezreg-koeln.nrw.de/geobasis-nrw/produkte-und-dienste/touristik-und-freizeitinformationen> [Zuletzt aufgerufen am 07.05.2025].

Ernst, Werner; Zinkahn, Willy; Bielenberg, Walter; Krautzberger, Michael (2024): Baugesetzbuch. Band II. Kommentar. Verlag C.H.Beck.

Finke, Werner (o.J.): Haus Finke. Online verfügbar unter: <https://www.haus-finke.de> [Zuletzt aufgerufen am 07.05.2025].

Hof Kerkmann (2024): Abschied nach vielen genussvollen Jahren: Unsere Milchhaltestelle ist dauerhaft geschlossen. Online verfügbar unter: <https://www.hof-kerkmann.de/> [Zuletzt aufgerufen am 07.05.2025].

Hohe Mark Eis GbR (2024): Aktuelles. Unsere News. Online verfügbar unter: <https://www.hohemark-eis.de/index.html> [Zuletzt aufgerufen am 07.05.2025].

IT.NRW Düsseldorf (2025): Übernachtungen 2024.

Kreis Borken – der Landrat (Hrsg.) (2009): Bauen im Außenbereich.

Landwirtschaftlicher Kreisverband Recklinghausen e.V. (2025): Tour de Buur. Landwirtschaft erleben. Online verfügbar unter: <https://tour-de-buur.de/> [Zuletzt aufgerufen am 07.05.2025].

Münsterland e.V. (o.J. a): BahnLandLustRoute. Brückenschlag zwischen Ruhrgebiet & Münsterland. Online verfügbar unter: <https://www.muensterland.com/tourismus/themen/radfahren-muensterland/radrouten-muensterland/bahnlandlust-route/> [Zuletzt aufgerufen am 07.05.2025].

Münsterland e.V. (o.J. b): 100-Schlösser-Route. Weite Landschaften und grandiose Schlösser. Online verfügbar unter: <https://www.muensterland.com/tourismus/themen/radfahren-muensterland/radrouten-muensterland/100-schloesser-route/100-schloesser-route-westkurs/> [Zuletzt aufgerufen am 07.05.2025].

Passion 4 Gästezimmer GmbH (o.J.): Gästehaus Alfes. Online verfügbar unter: <https://www.monteur-zimmer.de/gaestezimmer/46286-dorsten-b18bb7686a> [Zuletzt aufgerufen am 07.05.2025].

Rixner, Florian; Biedermann, Robert; Charlier, Jacqueline (Hrsg.) (2017): Systematischer Praxiskommentar. BauGB/ BauNVO. 3. Auflage. Bonn.

Ruhr Tourismus GmbH (2024): Handbuch zur Römer-Lippe-Route. Wassererlebnis und Römerkultur zwischen Detmold und Xanten.

Stadt Dorsten (2021): Ein Tourismuskonzept für Dorsten. Drucksachen-Nr. 324/21.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Die Rad-, Wander- und Freizeitrouten in Dorsten (eigene Darstellung)	6
Abbildung 2: Screenshots von der Suche nach Unterkünften bei booking.com (linke Seite) und google.de (rechte Seite) (Stand April 2025). Flächig rot markiert ist in etwa der Betrachtungsraum Dorsten-Nord.	12
Abbildung 3: Die Bestandsanalyse der Unterkünfte und Gaststätten im Norden Dorstens (eigene Darstellung)	14
Abbildung 4: Die Bestandsanalyse der Übernachtungsmöglichkeiten im Norden Dorstens (eigene Darstellung)	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Überblick über die verschiedenen Betriebsformen der Beherbergung (eigene Darstellung)	9
Tabelle 2: Überblick über Umnutzungsmöglichkeiten bestehender Infrastrukturen (eigene Darstellung)	18
Tabelle 3: Überblick über Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe (eigene Darstellung)	18
Tabelle 4: Überblick über die Ausnahmen zur Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten im Außenbereich (eigene Darstellung)	19

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
CW VO	Camping- und Wochenendplatzverordnung
ebd.	ebenda
e.V.	eingetragener Verein
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
ggf.	gegebenenfalls
z.B.	zum Beispiel