

Wohnmobilstellplatz Homberg (Efze)

- Bewertung von Flächen -



INHALT



01 BEDARF / ANFORDERUNGEN

Lage –Wirtschaftlichkeit – Größe

02 BESTANDSANALYSE FLÄCHEN

- A Flächen hinter dem Autohaus am Kreisel/LIDL
- B (Grün-) Flächen zwischen „Am Stadion“ und „Am Steinbruch“
- C Fläche „Knechtäcker“ an der K36/Waßmuthshäuser Str.
- D Fläche Schwimmbad (gegenüber Schwimmbad-Café)
- E Fläche Am Birkenhain

03 ZEITPLANUNG VARIANTEN

04 FAZIT FLÄCHENANALYSE

Wohnmobilstellplätze (städtischer Betrieb) 14 – 18 Plätze

*Der aktuelle Mittelwert aller Reisemobilstellplätze in Deutschland beträgt **16 Standplätze** pro Betrieb. Bei privat geführten Stellplätzen empfiehlt sich eine Mindestgröße von 50 Standplätzen. Wirtschaftlicher sind aber Stellplätze ab circa 80 Standplätzen – wenn der Investor diesen Platz als Haupterwerbsmodell betreibt. Als zweites Standbein neben Gaststätte und Weingut lassen sich auch kleinere Stellplätze im Nebenerwerb privatwirtschaftlich führen. (Quelle: Planungshilfe zur Errichtung von Reisemobilstellplätzen in Deutschland).*

Lage und Anbindung

Reisemobilstellplätze werden in erster Linie touristisch genutzt. Insofern ist die Wahl des richtigen Standortes der entscheidende Erfolgsfaktor. Reisemobilfahrer schätzen die fußläufige Nähe zum touristischen Ereignis (zum Beispiel Stadtzentrum, Gaststätte, Therme, Gewässer). Bei größeren Städten ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der Anschluss an Rad- und Wanderwege sowie an Wasserstraßen relevant. (Quelle: Planungshilfe zur Errichtung von Reisemobilstellplätzen in Deutschland).

Platzbedarf (optimaler Mindestwert) 10,00 x 5,00 m

*Es wird empfohlen, eine Parzellierung oder Markierung der Standplätze vorzunehmen. Diese sollte ein Mindestmaß von **10 x 5 Metern** nicht unterschreiten. Bei der Parzellendimensionierung sollte man vor allem auf die Breite der Standfläche achten. Im Regelfall wird die Markise ausgefahren und Räder daran abgestellt. Erst Parzellenbreiten ab 5 Metern ermöglichen noch genug Abstand zum Nachbarn. Ausreichende Rangierflächen auf den Fahrwegen sind zu berücksichtigen (mind. 5,5 Meter). (Quelle: Planungshilfe zur Errichtung von Reisemobilstellplätzen in Deutschland).*

Wirtschaftlichkeit

*Vor Beginn der Planungen für neue Stellplätze ist es erforderlich, eine Zielgruppen- und Potenzialanalyse zu erstellen, die die Größe und Ausstattung des Reisemobilstellplatzes bestimmt. Daraus lässt sich seine Wirtschaftlichkeit ermitteln. Gut geführte Reisemobilstellplätze in attraktiven Destinationen können im Ganzjahresbetrieb in Ausnahmefällen auf eine **Auslastung von bis zu 60 %** kommen. Umgekehrt gilt: Reisemobilstellplätze sind heutzutage keine Selbstläufer mehr. Es gibt bereits Betriebe, die aus wirtschaftlichen Gründen schließen mussten. (Quelle: Planungshilfe zur Errichtung von Reisemobilstellplätzen in Deutschland).*

Beschluss des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung vom 16.05.2022:

- alternativen Flächen für einen Wohnmobilstellplatz sollen untersucht werden
- vorgeschlagene Flächen zur weiteren Untersuchung:

A Flächen hinter dem Autohaus am Kreisel/LIDL

B (Grün-) Flächen zwischen „Am Stadion“ und „Am Steinbruch“

C Fläche „Knechtäcker“ an der K36/Waßmuthshäuser Str.

D vorgesehene Fläche (gegenüber Schwimmbad-Café)

E Fläche „Am Birkenhain“

BESTANDSANALYSE FLÄCHEN

A Flächen südlich Autohaus am Kreisel/LIDL

Flur 9

Flurstück 80/7

Fläche ca. 4.000 m²

PRO

- gute Anbindung durch die Lage der Bundesstraße
- Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten)

CONTRA

- Überschwemmungsgebiet!
- Lage an der B 323 nicht attraktiv (Lärmbelästigung)
- Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche kein Sondergebiet – neue Ausweisung der Fläche erforderlich = **wenig Aussicht auf Erfolg!**
- Dauer Bauleitplanverfahren 9 – 12 Monate
- Durch zunehmende Starkregenereignisse besteht die Gefahr der Überflutung in den Sommermonaten
- Erschließung/ Sanitäranlagen = zusätzliche Kosten

BESTANDSANALYSE FLÄCHEN

B1 Fläche zwischen „Am Stadion“ und „Am Steinbruch“

Flur 30,
Flurstück 36/3

Fläche 3.456 m²



PRO

- Lage ruhig, am Stadion
- Nutzungsvielfalt bei Sportfesten/ Spielen etc.
- Ca.15 - 18 Plätze möglich

CONTRA

- Keine direkte Gastronomie/ Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Aufwand durch Ausbau der Zufahrt
- Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche kein Sondergebiet – neue Ausweisung der Fläche erforderlich
- Dauer Bauleitplanverfahren 9 – 12 Monate
- Erschließung/ Sanitäranlagen = zusätzliche Kosten

B2 Fläche zwischen „Am Stadion“ und „Am Steinbruch“

Flur 30,

Flurstück 43/1 und 44/67

Flächen zusammen ca. 4.500 m²**PRO**

- Lage ruhig, am Stadion
- Nutzungsvielfalt bei Sportfesten/ Spielen etc.
- Möglichkeiten für mehr als 20 Plätze

CONTRA

- Keine direkte Gastronomie/ Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Lage am Wohngebiet könnte zu Problemen seitens der Anwohner führen
- Ehemalige Mülldeponie: Altlasten im Boden können zu hohen Kosten der Entsorgung führen!
- Flächennutzungsplan: Grünfläche - kein Sondergebiet – neue Ausweisung der Fläche erforderlich
- Dauer Bauleitplanverfahren 9 – 12 Monate
- Erschließung/ Sanitäranlagen = zusätzliche Kosten

BESTANDSANALYSE FLÄCHEN

C Flächen „Knechtäcker“ an der K36/Waßmuthshäuser Str.

Flur 33,
Flurstück 122/0

Fläche 9.003 m²



PRO

- gute Anbindung durch die Lage der Bundesstraße
- Große Fläche

CONTRA

- Nicht in Besitz der Stadt Homberg (Efze)!
- Es besteht kein Interesse am Verkauf
- Lage an der B 323 nicht attraktiv (Lärmbelästigung)
- Industriegebiet – Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe nicht gegeben
- Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche kein Sondergebiet – neue Ausweisung der Fläche erforderlich
- Dauer Bauleitplanverfahren 9 – 12 Monate
- Erschließung/ Sanitäranlagen = zusätzliche Kosten

D Fläche Schwimmbad (gegenüber Schwimmbad-Café)

Flur 4,
Flurstück 162/0

Fläche 4.617 m²



PRO

- Attraktiver Standort am Schwimmbad
- Große Fläche, Möglichkeit für mehr als 16 Plätze
- Evtl. als Erweiterungsfläche für den möglichen Standort „Am Birkenhain“

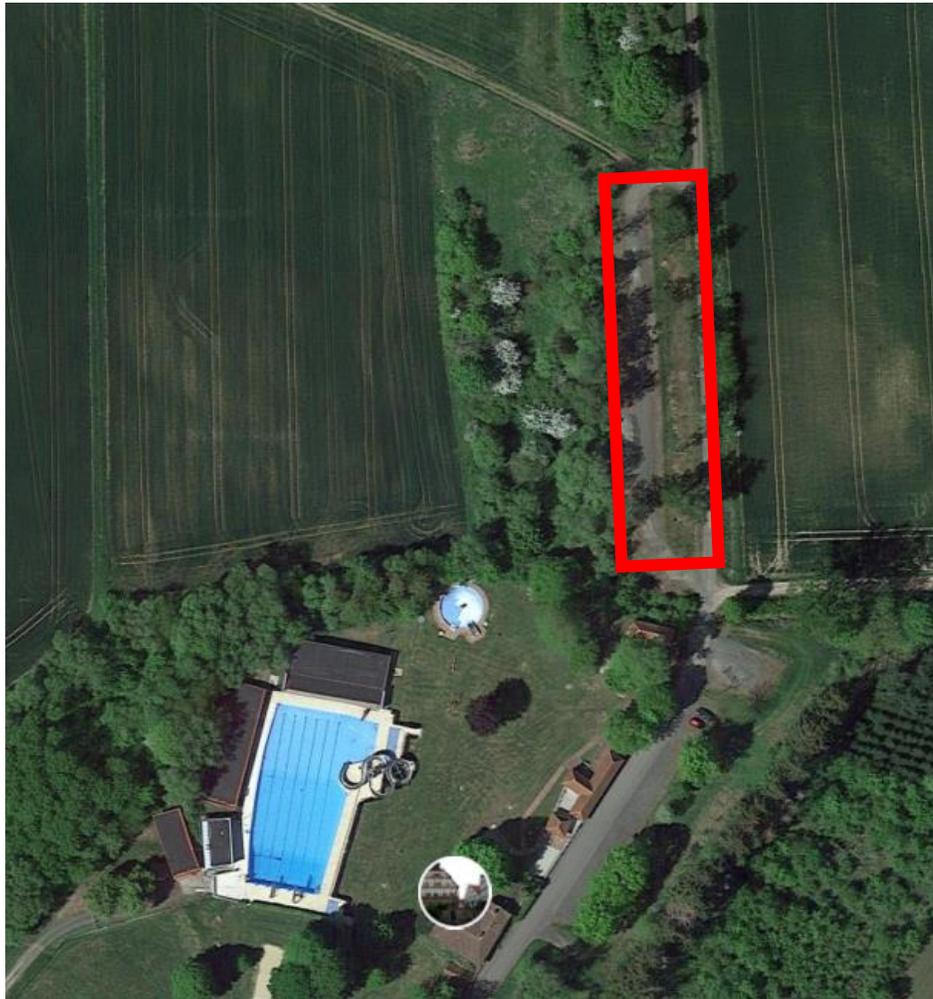
CONTRA

- Nicht in Besitz der Stadt Homberg (Efze)
- Hanglage müsste untersucht werden
- Verlauf einer Starkstromleitung durch die Fläche
- Gastronomie & Einkaufsmöglichkeiten außerhalb
- Erwerb schwierig, da Besitzerin verstorben ist – Prozess bis zum möglichen Erwerb dauert ca. 1 Jahr
- Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche kein Sondergebiet – neue Ausweisung der Fläche erforderlich
- Dauer Bauleitplanverfahren 9 – 12 Monate
- Langwieriger Prozess zwischen Grundstückserwerb und Planung

E Fläche „Am Birkenhain“

Flur 2,
Flurstück 157/0

Teil - Fläche 3.000 m²

**PRO**

- Attraktiver Standort am Schwimmbad
- Möglichkeit für 16 - 18 Plätze
- Attraktiv, da naturnah & ruhig
- Konzeptstudie liegt vor – Machbarkeit untersucht & Grundlage für konkrete Planung geschaffen
- Sanitäranlagen gegeben durch Neubau Funktionsgebäude am Schwimmbad

CONTRA

- Flächennutzungsplan: Parkplatzfläche kein Sondergebiet – neue Ausweisung der Fläche erforderlich
- Baugenehmigungsverfahren §65 HBO erforderlich
- Gastronomie & Einkaufsmöglichkeiten außerhalb

02

BESTANDSANALYSE FLÄCHEN



gegeben



Nicht gegeben



Mittelmaß/ nicht eindeutig

Fläche	Eigentumsverhältnis	Anbindung/ Infrastruktur	Bauleitpl. Situation	Stellplätze	Standort/ Lage/ Attraktivität
A					
B1 B2					
C					
D					
E					

Annahme Terminalschiene Flächen ohne Eigentumsverhältnis
Flächen C und D

Maßnahme	Dauer	Terminalschiene
Anfrage Grundstückskauf/ Zusage	5-12 Monate	2./3. Quartal 2023
Kauf/ Vermessung/ Notar etc.	3 Monate	4. Quartal 2023
Bauleitplanverfahren: Aufstellungsbeschluss Umweltbericht (Vegetationsperiode)	9-12 Monate	1. Quartal 2025
Planungsleistungen	3-5 Monate	1./2. Quartal 2025
Baumaßnahme	3 Monate	3. Quartal 2025

→ *Besitzer muss dem Verkauf zustimmen.*

→ *Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen müssen im hohem Umfang erfolgen.*

Ob eine Genehmigung für ein WoMo-Stellplatz bei diesen Flächen erfolgt ist nicht sicher!

Annahme Terminalschiene Flächen mit Eigentumsverhältnis
Flächen A und B1/B2

Maßnahme	Dauer	Terminalschiene
Bauleitplanverfahren: Aufstellungsbeschluss Umweltbericht (Vegetationsperiode)	9-12 Monate	3./4. Quartal 2022 Bis 3./4. Quartal 2023
Planungsleistungen	3-5 Monate	1.2./ Quartal 2024
Baumaßnahme	3 Monate	3. Quartal 2024



Fläche A ist Überschwemmungsgebiet und grundsätzlich nicht geeignet!
 Genehmigung wird nicht erteilt.
 Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen müssen im hohem Umfang erfolgen.

Ob eine Genehmigung für ein WoMo-Stellplatz bei diesen Flächen erfolgt ist nicht sicher!

Annahme Terminalschiene mit Baugenehmigungsverfahren nach § 65 HBO
Fläche E

Maßnahme	Dauer	Terminalschiene
Baugenehmigungsverfahren	3 Monate	1. Quartal 2023
Planungsleistungen	3-5 Monate	1./2. Quartal 2023
Baumaßnahme	3 Monate	3. Quartal 2023



Fläche E ist als Parkplatzfläche ausgewiesen

Es wird hierfür kein geändertes Bauleitplanverfahren gefordert, sondern ein Baugenehmigungsverfahren nach § 65 Hessische Bauordnung (HBO) mit Vorlage eines begründeten Befreiungsantrages von der ausgewiesenen „Art der baulichen Nutzung“.

- Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und standorttechnischen Untersuchungen erweisen sich **die Flächen C und D** als schwierig und sind **nicht kurzfristig umzusetzen, eine Planung kann vor 2024 nicht stattfinden**
 - Die **Flächen B, D, E** weisen einen höheren Erholungswert aufgrund ihres Standortes auf, obwohl direkte Einkaufsmöglichkeiten etc. nicht gegeben sind. Lösungsansätze könnten Food-Trucks und Lebensmittel-Automaten sein
 - Die **Flächen am Schwimmbad** grenzen an den, im Flächennutzungsplan vorgesehenen, Campingplatz an. Auf langer Sicht gesehen, wäre der Standort am Schwimmbad sinnvoll, falls es hier zu einer Erweiterung kommt. Zudem ist der Standort aufgrund des Freibades im Sommer als **sehr attraktiv** zu betrachten.
 - **Fläche E** wurde im Zuge einer Konzeptstudie untersucht – Grundlagen wurden geschaffen und Kosten dafür aufgewendet. Zudem entfallen hier Kosten für Sanitäranlagen, da diese im Funktionshaus des Freibades enthalten sind. Ein **Bauleitplanverfahren ist nicht notwendig!**
 - Auf langer Sicht kann die **Fläche D als Ergänzung** gesehen werden, falls die Fläche E eine enorme Auslastung aufzeigt und eine Erweiterung sich deutlich vorhersehen lässt. Im Vorfeld könnten Eigentumsverhältnisse etc. geklärt werden.
- **Die bauleitplanerischen Voraussetzungen sind bei fast allen Flächen nicht gegeben. Aufstellung einer Änderung zum Bebauungsplan (Ausweisung: Sonderfläche WoMo) muss vorgenommen werden. Dauer Bauleitplanverfahren ca. 9-12 Monate! Für den Großteil der Flächen muss ein Umweltbericht erfolgen, sowie aufwendige Ausgleichsmaßnahmen.**