



Beschlussvorlage 2023/264	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 22, Grundstücksverkehr, Vermögensverw., Liegenschaften
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	20.07.2023	öffentlich

Wohnmobilstellplatz-Problematik

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und erklärt sich mit den kurzfristigen **Maßnahmen für den Sommer 2023** einverstanden:
 - Ergänzung der Beschilderung auf den Parkwiesen am Friedberger See
 - Optimierung der Zufahrten zu den Parkwiesen mittels Steinfindlinge/Holzbegrenzung
 - Vermehrte Kontrollen durch die Verkehrsüberwachung
2. Der Stadtrat stimmt der Einrichtung eines **Interims-Wohnmobilstellplatzes für den Sommer 2024** zu:
Standort: nördlicher Streifen der großen Parkwiese am Friedberger See, östlich der Seestraße
Zeitraum: 15.05. bis 14.08.2024 (vorübergehende einmalige Nutzung)
Betreiber: Stadt Friedberg (ggf. in Kooperation mit dem Kioskpächter)
Infrastruktur: keine
Gebühr: bis max. 10,00 € je abgestelltes Fahrzeug / pro Nacht
Standzeit: max. 2 Nächte
Grillen: nicht erlaubt
Kennzeichnung: Beschilderung, Holzzaun zur Abgrenzung PKW-Stellplätze
Untergrund: Parkwiese (wie vorhanden), keine Versiegelung
3. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Errichtung einer **Höhenbegrenzung** für die *Zufahrten* zu den PKW-Parkplätzen der großen Parkwiese östlich der Seestraße. Abhängig von der Verfügbarkeit der erforderlichen Haushaltsmittel ist die Umsetzung für 2024 vorzusehen.
4. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines **Konzeptes für einen dauerhaften Wohnmobilstellplatz**, der Suche nach möglichen **Standorten** auf städtischen (sowie ggf. externen) Grundstücken und der anschließenden **erneuten Vorstellung im Gremium**.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



5. Die Verwaltung wird im Zusammenhang mit der Ausarbeitung eines Konzeptes beauftragt, mit gegebenenfalls potenziellen Grundstückseigentümern Kontakt aufzunehmen, um einen möglich Erwerb einer Grundstücksfläche für Wohnmobilstellplätze anzufragen. Die Anfrage darf nur unverbindlich erfolgen. Weitere diesbezügliche Verhandlungen hat die Verwaltung ebenso wie die Bereitstellung von geeigneten Haushaltsmitteln im Wege einer erneuten Beschlussvorlage mit dem Stadtrat abzustimmen.



Sachverhalt:

1. Ausgangslage

1.1. Aktuelle Wohnmobil-Wildparker-Situation am Friedberger See

In den letzten Jahren hat der Kauf von Wohnmobilen zugenommen. Insbesondere mit Beginn der Pandemie ist ein starker Anstieg von Wohnmobilkäufen zu verzeichnen. Auch in Friedberg wurde festgestellt, dass durch diesen „Boom“ sowohl viele Leute aus der Umgebung - aber auch internationale Besucher - mit ihrem Wohnmobil einen Halt in Friedberg einlegen. Nachdem **2021** viele Wohnmobilsten ihr Fahrzeug in den *Parktaschen des befestigten Parkplatzes* an der südlichen Liegewiese abstellten und dadurch eine Vielzahl von PKW-Parkplätzen belegten, *wurde am befestigten Parkplatz die Beschilderung ergänzt, so dass dort nur das „Parken für PKW und Motorräder“* erlaubt ist. Die Situation auf diesem befestigten Parkplatz hat sich seither entspannt und es werden dort nur noch gelegentlich falschparkende Wohnmobile festgestellt.

2022 hat sich der Trend fortgesetzt, so dass tageweise zwischen 30 bis 60 Wohnmobile auf der *großen Parkwiese östlich der Seestraße* gezählt wurden. Nachdem die Parkplätze am Friedberger See während der Badesaison dringend für den laufenden Badebetrieb benötigt werden, wurde die Beschilderung auf der großen Parkwiese dahingehend erweitert, dass auch dort nur noch das Parken von PKW´s erlaubt ist. Die Parküberwachung hat daraufhin **2022** vermehrt in diesem Bereich kontrolliert, so dass sich die Situation über den Sommer entspannte.

Seit Mai **2023** finden sich wieder vermehrt Wohnmobile auf den Parkwiesen am Friedberger See ein. Tageweise wurden zwischenzeitlich bis zu 30 Wohnmobile auf den drei Parkwiesen gezählt, die sich vereinzelt sogar zu sog. Wagenburgen aufstellen, um dann in den Freiplätzen Camping-Bestuhlung aufzustellen und/oder zu Grillen. Durch dieses Wildcampen werden viele PKW-Parkplätze blockiert, die an heißen Sommertagen für die Badegäste dringend benötigt werden. Als Trend ist diesbezüglich zu beobachten, dass in den „Sozialen Medien“ Kontakte geknüpft werden, um geeignete Orte für günstige Wohnmobil-Abstellplätze anzufragen bzw. mitzuteilen und auch entsprechende Treffen zu organisieren. Als weiteres Problem ist anzumerken, dass seit der Anwesenheit der vielen Wohnmobile am Friedberger See das Müllaufkommen auf den Liegewiesen extrem zugenommen hat, nachdem einige Wohnmobilsten ihren Müll dort entsorgen. Außerdem stellt das ungenehmigte Grillen insbesondere bei Trockenheit der Parkwiesen eine erhöhte Brandgefahr dar.



Foto große Parkwiese (östlich Seestraße)



Foto Parkwiese vor Bolzplatz (westlich Seestraße)



1.2. Offizielle Wohnmobil-Stellplätze in Friedberg

Derzeit gibt es in Friedberg 15 offizielle Stellplätze für Wohnmobile:

Standort	Stellplätze	Gebühr	Max. Aufenthalt	Infrastruktur
Friedberger See, Parkplatz Nordseite	5	unentgeltlich	3 Nächte	Keine
Parkplatz bei Herrgottsruh	4	unentgeltlich	3 Nächte	keine
Parkplatz Gerberwiese	6	Kostenpflichtig (Parkscheinautomat)	48 Stunden	Strom, Abwasser, Frischwasser



Nördl. Parkplatz Friedberger See



Parkplatz Gerber Wiese



Parkplatz bei Herrgottsruh

Zusätzlich betreibt die Stadt in der Marquardtstraße ein Terminal für die Ver- und Entsorgung von Wohnmobilen. Diese Anlage wurde 2006 errichtet, ist noch funktionstüchtig, entspricht aber nicht mehr der neuesten Technik.

1.3. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion

Mit Schreiben vom 19.06.2023 verwies die SPD-Stadtratsfraktion auf vorgenannte Problematik und beantragte, dass die Verwaltung beauftragt wird:

- zu prüfen, ob es möglich ist, das „wilde Campen“ am Friedberger See zu unterbinden;
- Schaffung von ausgewiesenen Plätzen zum Abstellen von Campern jeglicher Art,
- Einführung einer gebührenpflichtigen Nutzung dieser neuen Plätze.

1.4. Bereits erfolgte Erst-Maßnahmen 2023

Um auf allen Parkwiesen/Parkplätzen am Friedberger See Kontrollen durch die Verkehrsüberwachung Schwaben-Mitte durchführen zu können, ist es erforderlich, dass die Beschilderung auf allen Parkwiesen/-plätzen als reine PKW-Parkplätze erfolgt. Aus diesem Grund wurde seitens der Verwaltung bereits der Auftrag erteilt, die Beschilderung auf ALLEN Parkwiesen/-Plätzen auf eine reine PKW-Nutzung anzupassen. Zum Zeitpunkt der Sitzungsvorbereitung wurde diese Beschilderung geliefert bzw. vor Ort ergänzt. Somit liegen nun alle rechtlichen Voraussetzungen vor, dass die Verkehrsüberwachung auf *allen* Parkplätzen und Parkwiesen am Friedberger See kontrollieren und Verstöße ahnden kann. Der kommunale Überwachungsdienst wurde diesbezüglich bereits beauftragt.





2. Maßnahmen zur Optimierung der Situation

Die im nördlichen Parkplatzbereich ausgewiesenen 5 offiziellen Wohnmobilstellplätze sind derzeit täglich besetzt. Auch die weiteren kostenfreien Wohnmobil-Stellplätze bei Herrgottsruh sowie die gebührenpflichtigen Stellplätze am Parkplatz Gerberwiese werden ebenfalls gut besucht bzw. sind an vielen Tagen ausgelastet. Die Anzahl der zusätzlichen „Wildcamper“ auf den Parkwiesen am Friedberger See zeigt deutlich, dass der Bedarf an weiteren Wohnmobilstellplätzen in Friedberg grundsätzlich gegeben ist. Auch aus Sicht des Tourismus wäre eine Ausweitung des Stellplatzangebotes für Wohnmobile wünschenswert. Durch zusätzliche Wohnmobilstellplätze kann das Übernachtungsangebot erweitert und die Wertschöpfung im Einzelhandel und der Gastronomie in Friedberg erhöht werden.

Ob und in welcher Form zusätzliche Wohnmobilstellplätze in Friedberg geschaffen werden, ist seitens des Stadtrates zu entscheiden. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die derzeitige Wildcamper-Situation unzufriedenstellend ist. Sowohl an den Kioskpächter vom Friedberger See als auch an die Verwaltung wird seitens der Badegäste und Bürgerschaft vermehrt der Wunsch herangetragen, die Situation zu regeln. *Einerseits* besteht die Möglichkeit, durch entsprechende Beschilderung und regelmäßige Verkehrsüberwachung das *Abstellen weiterer Wohnmobile zu unterbinden*. *Andererseits* könnte das Interesse der Wohnmobilsten an Friedberg als Chance gesehen werden, wobei die derzeit nicht akzeptable Situation zu optimieren wäre. Folgende Maßnahmen wurden verwaltungsintern andiskutiert und könnten eine *Verbesserung der Wohnmobilsituation* erreichen:

2.1. Kurzfristige Maßnahmen – Sommer 2023

Bereits beauftragt:

- Ergänzung der Beschilderung auf den Parkwiesen am Friedberger See (☞Muster siehe Anlage 1),
- vermehrte Kontrollen durch die Verkehrsüberwachung (einschließlich Ahndung von Verstößen nach Ergänzung der Beschilderung),

Noch im Sommer 2023 umsetzbar:

- Optimierung der Zufahrten auf die große Parkwiese mittels Steinfindlinge und/oder Holzbegrenzungen parallel zur Seestraße, um möglichst viele Fahrzeuge/PKW´s unterzubringen und die Zufahrten eindeutiger zu regeln;



2.2. Mittelfristige Maßnahmen – Sommer 2024

a) Interims-Wohnmobilstellplatz

Um das Wohnmobil-Parken in der Saison 2024 besser kanalisieren zu können, wäre die einmalige Einrichtung eines Interims-Wohnmobilstellplatzes möglich.

Standortvorschlag:	nördlicher Streifen der großen Parkwiese (siehe rote Markierung im Lageplan ☞ Anlage 2)
Nutzungszeit:	maximal 3 Monate (Mai/Juni/Juli 2024)
Anzahl Stellplätze:	Unterbringung von bis zu 30 Wohnmobilen möglich
Maximale Standzeit:	2 Nächte
Boden/Untergrund:	als Parkwiese belassen, keine Versiegelung und Markierung der einzelnen Flächen
Kennzeichnung:	Beschilderung sowie Abgrenzung zu den PKW-Parkplätzen mittels Holzabgrenzung
Strom:	nicht vorhanden
Frischwasser:	nicht vorhanden
Abwasserentsorgung:	nicht vorhanden
Müllentsorgung:	kann über Kioskpächter/Badeplatz organisiert werden
Grillen:	verboten (Brandgefahr)
Betreiber:	Stadt Friedberg (einschl. Haftung/Verkehrssicherungspflicht)
Kontrolle:	Kioskpächter (da bereits vor Ort, Übertragung Hausrecht erforderlich)
Gebührenerhebung:	ja, zur Vermeidung von Dauerparker aus der näheren Umgebung; Mögliche Gebühr: 10 € pro Nacht, Zahlung und Belegausgabe über Kiosk Nordseite, keine Parkgebührenverordnung erforderlich, da Fiskalfläche
Baurecht:	keine Baugenehmigung erforderlich, SOFERN es sich um eine <i>vorübergehende</i> Nutzung handelt, die einen <i>Zeitraum von maximal 3 Monaten</i> nicht überschreiten darf. Ferner muss ein <i>einmaliger</i> Tatbestand vorliegen; Die Stellungnahme der naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Fachbehörden ist durch den Bauherrn auf eigene Verantwortung vorab einzuholen.
Problematik:	Haftung/Verkehrssicherungspflicht; Bei Dauerregen könnte der Boden eventuell unbefahrbar werden, vorhandene Fahrzeuge ggf. mit Unterstützung zu entfernen.
Vorteil:	derzeit unkontrollierte Situation könnte geordnet werden; Saison 2024 könnte Erfahrungswerte liefern, ob der Bedarf dauerhaft vorhanden ist, der Standort in Frage kommen könnte und welche Anforderungen ggf. im Übrigen an einen dauerhaften Wohnmobilstellplatz gestellt werden.



b) Einbau von Höhenbegrenzungen:

Um das Zufahren von Wohnmobilen auf die verbleibende Fläche der großen Parkwiese zu unterbinden, können im Bereich der jeweiligen Zufahrten Höhenbegrenzungen eingebaut und die dazwischenliegenden Abschnitte mit Holzabgrenzungen gesichert werden. Die Materialkosten für eine Höhenbegrenzung aus Stahlrohr (feuerverzinkt, weiß beschichtet mit rot reflektierenden Leuchtstreifen) belaufen sich bei 4 Zufahrten auf insgesamt rund 5.000 € (Musterbeispiel siehe Anlage 1).

2.3.Langfristige Lösung der Wohnmobil-Stellplatz-Problematik

Eine langfristige Optimierung des Wohnmobilangebotes in Friedberg, kann durch die Schaffung eines befestigten Wohnmobilstellplatzes mit erforderlicher Infrastruktur erfolgen. Die so neu zu schaffenden Wohnmobilstellplätze würden den Wohnmobiliten einen Aufenthalt von max. 7 Nächten ermöglichen, ebenso das Aufstellen von Vorzelten/Bestuhlung sowie die Nutzung der erforderlichen Infrastruktur.

Standort:	am Friedberger See (wie vorbeschrieben) ODER an einem anderen geeigneten Standort in Friedberg
Anzahl Wohnmobile:	noch zu klären
Boden/Untergrund:	befestigte Fläche (z.B. gekieste Flächen, Wabenplatten)
Gebühr für Nutzung:	kostenpflichtig (da Infrastruktur geschaffen wird)
Strom:	erforderlich
Schmutzwasserentsorgung:	erforderlich
Frischwasserversorgung:	erforderlich
Müll:	Trennungssystem erforderlich
Baurecht:	Teilweise sind die Parkwiesen am See bereits im Flächennutzungsplan als Parkplätze ausgewiesen; dennoch ist eine Bauleitplanung erforderlich (zeitliche Priorisierung obliegt Stadtrat), bisher erfolgte noch keine Vorabfrage bei den Trägern öffentlicher Belange, so dass zum aktuellen Zeitpunkt die Erfolgsaussichten noch nicht beurteilt werden können.
Betreiber:	Stadt ODER externer Wohnmobilstandort-Betreiber
Hausrecht/Kontrolle:	Stadt ODER externer Betreiber
Haftung/Verkehrssicherung:	Stadt ODER externer Betreiber
Vorteil weiterer Stellplätze:	dauerhafte Ordnung der aktuellen Wildparker-Situation Erhöhung der touristischen Attraktivität von Friedberg



Vorteile externer Betreiber: kein Personaleinsatz städtischer Mitarbeiter für laufenden Betrieb; Herstellung und Wartung der kompletten Infrastruktur durch Betreiber,
Zusätzliche Wertschöpfung durch Pachteinahmen (Beteiligung an den Stellplatzgebühren);
Kein Verkauf städtischer Fläche erforderlich, sondern lediglich Verpachtung der Fläche an externen Betreiber;

Aufgaben Stadt bei ext. Betreiber: Verpachtung eines geeigneten (städtischen) Grundstücks;
Schaffung Baurecht auf dem möglichen Wohnmobilstellplatz;
Pachtvertrag mit Betreiber;
Haushaltsmittel/Baukosten für Errichtung Anlage

Anmerkung zu den finanziellen Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Stadt Friedberg einen Wohnmobilstellplatz bzw. Rastplatz komplett konzeptionell plant, baut, finanziert und betreibt. Dies bindet neben den erforderlichen Haushaltsmitteln für Planung/Bauausführung und laufendem Betrieb auch personelle Ressourcen (technischer Betrieb, laufender Unterhalt, Gebührenerhebung). Wenn die Stadt einen Wohnmobilstellplatz/Rastplatz in Kooperation mit einem externen Betreiber vorsieht, müssen zwar auch Haushaltsmittel in Form von Baukosten eingeplant werden; die konzeptionelle Planung, die bauliche Umsetzung sowie der Betrieb der Anlage werden je nach Variante durch die Kooperationsfirma übernommen. Folgende Eckdaten konnten kurzfristig als Orientierungsdaten erfragt werden (Beispiel Wohnmobilstellplatz/Rastplatz für 30 Wohnmobile mit erforderlicher Infrastruktur für Wasser/ Abwasser/ Strom/ Gebührenerhebung/ Beschilderung):

- *Pachteinahmen*: Variieren je nach Konzept (Bau durch Stadt oder Betreiber)
- Kosten für die *Herstellung des Platzes*: variieren je nach Konzept (Bau durch Stadt oder Betreiber) und der vorhandenen Bodenbeschaffenheit des in Frage kommenden Standortes (Parkwiese, bereits befestigte Fläche, Ackerfläche)
- Baukosten für Infrastruktur-Anlagen (ohne Untergrund): ca. 70.000 €
- Wenn ein Standort gewählt wird, bei dem ein Wasser-/Kanal-/Stromanschluss bereits an der Grundstücksgrenze vorhanden ist, kann mit Baukosten von etwa 5.000 € / je Stellplatz gerechnet werden (Optimierung Untergrund incl. Infrastruktur). Bei 30 Stellplätzen würde dies Baukosten von rd. 150.000 € ergeben.
- Kosten Bauleitplanung
- HINWEIS: Orientierungsdaten können je nach Standort variieren

Aus Sicht der Verwaltung wäre die Einrichtung und der Betrieb eines dauerhaften Wohnmobilstellplatzes durch einen externen Betreiber zu empfehlen. Dadurch kann einerseits das touristische Angebot erweitert und der Bekanntheitsgrad Friedbergs erhöht werden. Auf der anderen Seite wird kein städtisches Personal für den laufenden Betrieb gebunden und es müssen nur Haushaltsmittel für die Herstellung des Wohnmobilstellplatzes, nicht aber für den Betrieb der Anlage bereitgestellt werden. Weitere Vorarbeiten (Schaffung Baurecht, Baugenehmigung) sind sowohl bei Kooperation mit einem externem Betreiber als auch bei der



Einrichtung eines städtischen Wohnmobilstellplatzes zu leisten. Bei einer Kooperation mit einem externen Betrieb kann auf dessen Unterstützung und Erfahrung zurückgegriffen werden.

Sofern der Stadtrat in Erwägung zieht, als langfristige Maßnahme einen neuen Wohnmobilstellplatz zu schaffen, würde die Verwaltung ein konkreteres Konzept erarbeiten, mögliche Standorte beleuchten und das Ergebnis dieser Überlegungen dem Stadtrat für eine weitere Beratung bzw. Beschlussfassung vorlegen. Für die Standortsuche ist auch zu berücksichtigen, dass diesbezüglich der Stadtrat auch der Verwaltung gestattet, informatorische Vorgespräche mit ggfs. potentiellen Grundstückseigentümern zu führen, um ggf. mit diesen einen Pachtvertrag oder sogar Erwerbsvertrag abschließen zu können. Details wären dann mit dem entsprechenden Gremien vorab abzustimmen und im Wege eines gesonderten Antrages dem Stadtrat vorzulegen.

Anlagen:

- Anlage 1 Muster Beschilderung (Ziffer 2.1.)
 Muster Höhenbegrenzung (Ziffer 2.2. – Unterpunkt b)

- Anlage 2 Lageplan zum Interims-Wohnmobilstellplatz (Ziffer 2.2 – Unterpunkt a)

- Anlage 3 Antrag SPD Stadtratsfraktion vom 10.06.2023 (Ziffer 1.3)