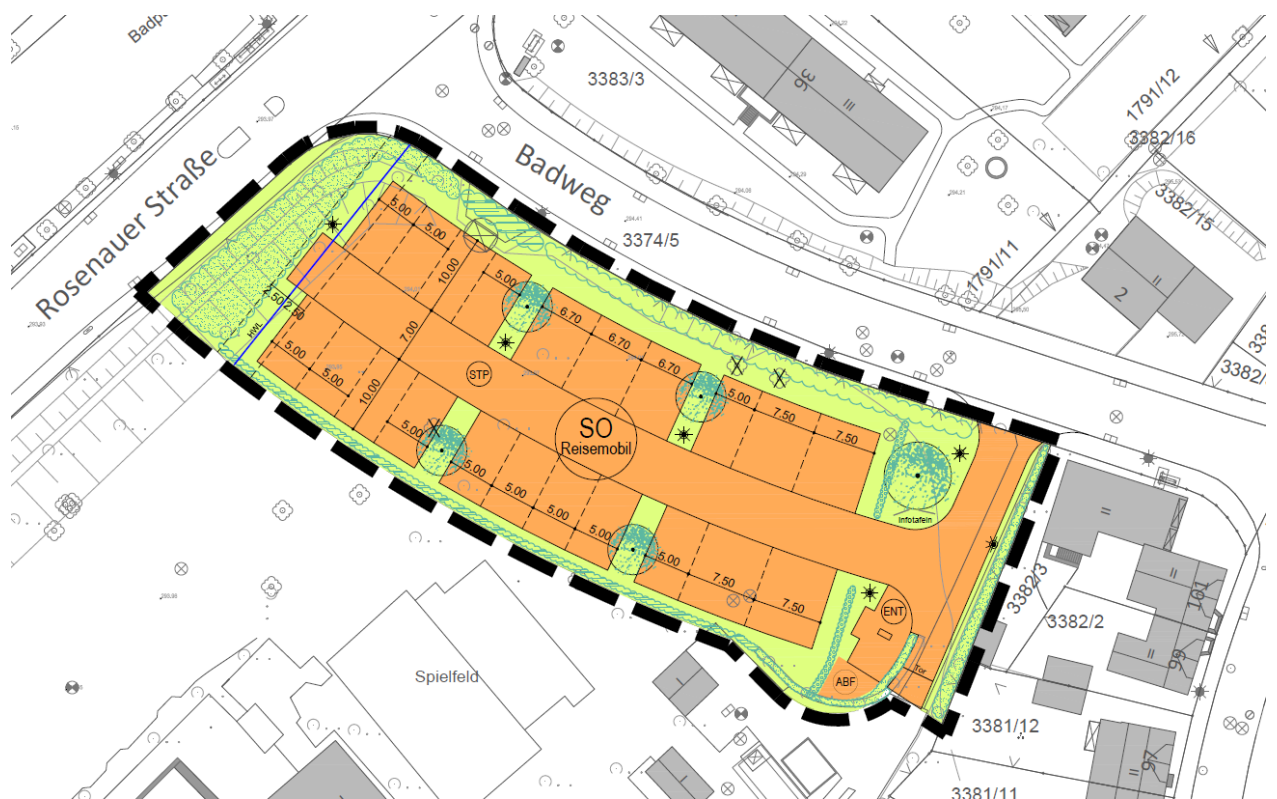


Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 30/4 vom 17.05.2017
zur Errichtung eines Reisemobilstellplatzes
im Bereich zwischen der Rosenauer Straße und dem Badweg
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)**



Übersichtslageplan

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Auf Grund seiner hochwertigen Sehenswürdigkeiten ist die Stadt Coburg ein willkommenes Ziel für Wohnmobiltouristen.

Für die Wohnmobile stehen derzeit jedoch nur unattraktive Parkmöglichkeiten ohne Versorgungsanschlüsse im Bereich des innerstädtischen Angers hinter der Dreifachsporthalle zur Verfügung.

Durch das Grünflächenamt wurde daher in der Sitzung des Bau- und Umweltsenates am 18. Januar 2017 ein Entwurf zur Errichtung eines Reisemobilstellplatzes auf einem Teilstück des Aquariageländes zwischen der Rosenauer Straße und dem Badweg, vorgestellt.

Diesem Entwurf wurde zugestimmt und die Verwaltung wurde beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Reisemobilstellplatzanlage im nördlichen Bereich des Schwimmbadgeländes (Bereich Bolzplatz) zu schaffen, eine zügige Realisierung anzustreben und die Mittelbereitstellung zu veranlassen.

Der geplante Reisemobilstellplatz im Gelände des „Aquaria“ weist folgende Vorteile auf:

- Attraktive, innenstadtnahe Lage,
- Unmittelbare Anbindung an den ÖPNV,
- unmittelbare Nähe zum Frei- und Hallenbad „Aquaria“,
- Nachbarschaft zur Kletterhalle und weiteren Freizeit- und Sportbereichen,
- gute Erreichbarkeit von Lebensmittelläden und Gastronomie,
- Vesteblick,
- Baumbestand und vorhandenes Rahmengrün des Aquaria-Geländes.

Bei dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Reisemobilstellplatzes handelt es sich, da mehr als drei Stellplätze für Wohnfahrzeuge vorgesehen sind, planungs- und bauordnungsrechtlich um einen Campingplatz.

Campingplätze sind gemäß § 10 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in einem festgesetzten Sondergebiet zulässig.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Vorhabengrundstück eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dar.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens und der geplanten Investitionen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Festsetzung eines Sondergebietes notwendig.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung, liegen vor.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung angepasst.

2. Lage und Größe des Plangebietes

2.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Bereich der Stadt Coburg und umfasst einen Teilbereich des Schwimmbadgeländes des „Aquaria“ zwischen dem Badweg und der Rosenauer Straße.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist durch eine schwarzgestrichelte Linie dargestellt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3.500 qm.

2.2 Topographie

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich ist nahezu eben und liegt auf ca. 304,00 m üNN.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coburg mit integriertem Landschaftsplan vom 17.05.2000 mit Änderung vom 15.10.2003 ist die für den Reisemobilstellplatz vorgesehene Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Freibad dargestellt.

Landschaftsplanerische Vorgaben bzw. Entwicklungsziele bestehen nicht.

3.2 Landschaftsplan und Biotopkartierung

Im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befindet sich keine schützenswerten Biotope bzw. schützenswerte Landschaftsbestandteile.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach den Vorschriften des novellierten Baugesetzbuches ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung als integrierter Bestandteil eines Bebauungsplanes durchzuführen.

Da die Aufstellung dieses Bebauungsplanes jedoch nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt, wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

4. Vorgang

4.1 Bauleitplanverfahren

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden sollen, die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 qm beträgt, kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden soll und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt, kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge dieses Verfahrens werden die Festsetzungen des Straßen- und Baufluchtlinienplanes St. 30/2 vom 28.10.1955, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 30/4 liegen, aufgehoben.



Ausschnitt Straßen- und Baufluchtlinienplan St 30/2

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Reisemobilstellplatz“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Errichtung von Standplätzen für Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse) und den hierfür notwendigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung.

Folgende Maßnahmen/Einrichtungen sind im Rahmen der Errichtung des Reisemobilstellplatzes vorgesehen:

- auf die Fahrgeometrie abgestimmte Ausbildung von Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätzen,
- angemessene Flächenbefestigung,
- angemessene Beleuchtung,
- Servicestationen Elektro (Stromsäulen, Stromabgabe gegen Gebühr),
- Servicestation Trinkwasser (frostsicher, Trinkwasserabgabe gegen Gebühr),
- Servicestation Abwasser (frostsicher, Spülung der Servicestation automatisch, Nachspülwasserabgabe gegen Gebühr),
- Servicestation Abfall,
- gute Erkennbarkeit der Einzelstellplätze (Stellplatzmarkierung),
- hinweisende und kennzeichnende Beschilderung,
- beleuchtete Infotafeln,
- Zaun und geschnittene Hecke als Abgrenzung zum übrigen Badbereich.

Die Planung sieht die Schaffung von 21 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung, mit folgenden Größen vor:

- 4 Stellplätze mit einer befestigten Größe von ca. 75 m²
- 3 Stellplätze mit einer befestigten Größe von ca. 67,5 m² und
- 14 Stellplätze mit einer befestigten Größe von ca. 50 m²;

Die Flächenbefestigung wird grundhaft neu erstellt. Vorzusehen ist ein Ausbau in Asphalt für die Zufahrt, den zentralen Ver- und Entsorgungsplatz (Trinkwasser und Abwasser) und für die Fahrgassen, um die Scherkräfte aufnehmen zu können.

Für die Stellplätze ist eine Ausbildung der Oberfläche als wassergebundene Decke bzw. Schotterrasen vorgesehen. Insgesamt erscheint ein Gesamtaufbau von 50 cm als angemessen, wenn auf dem Planum ein Verformungsmodul EV2, mindestens 45 MN/m² erzielt werden kann.

Für die Beleuchtung sind grundsätzlich Mastleuchten vorgesehen. Sie werden über Zeitschaltuhr und Dimmer zur Nacht hin stufenweise ausgeschaltet. Die Leuchte östlich der Zufahrt erhält eine Abschattung zu den Nachbargrundstücken um eine Blendwirkung auszuschließen.

Für die Ausstattung sind sechs Servicestationen Elektro mit je 4 zählbaren Steckdosen sowie je eine Servicestation Abfall, Abwasser und Trinkwasser, eine Kennzeichenerfassung, eine beleuchtete Infotafel, eine hinweisende und kennzeichnende Beschilderung und Stellplatzmarkierungen vorgesehen.

Maßgebliche Regelungen zur Ordnung und Bewirtschaftung des Wohnmobilstellplatzes sind in der dieser Begründung als Anlage beigefügten Stellplatzordnung getroffen.

5.2 Grünflächen

Zur Abgrenzung der Stellplatzanlage zur Nachbarbebauung sollen Heckenanpflanzungen erfolgen.

Die entlang des Grundstückes Hahnweg 101 vorhandene Hecke kann, wie mit den Grundstückseigentümern vereinbart, auf bis zu 3,0 m Höhe aufwachsen.

Zusätzlich wird an der östlichen Stellplatzbegrenzung eine bis zu 2,50 m hohe Hecke aus immergrünen, heimischen Sträuchern gepflanzt.

Die Stellplätze sollen durch heimische, großkronige Laubbäumen überstellt werden.

6. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind somit keine Ersatz- oder Ausgleichsflächen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen.

7. Immissionsschutz

Der Standort des geplanten Reisemobilstellplatzes liegt im nördlichen Bereich des Aquariageländes.

Die anliegende Wohnbebauung ist bisher vorbelastet durch Lärmeinwirkungen aus dem Freibadbetrieb und dem Zielverkehr zum

Badparkplatz an der Rosenauer Straße und den umliegenden Gewerbebetrieben.

Bei der Stellplatzanlage handelt es sich um eine gewerblich genutzte Anlage, deren Geräuschimmissionen unabhängig vom vorhandenen Verkehrslärm zu beurteilen ist.

Der maßgeblich relevante Immissionsort ist das Grundstück Hahnweg 101. Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet.

Der Teil des Grundstücks, in dem sich die Zufahrt des geplanten Reisemobilstellplatzes befindet, wird gewerblich genutzt (Büroräume und Zahnlabor), der an den Hahnweg grenzende Teil des Gebäudes als Wohnung.

Tagsüber werden durch die An- und Abfahrten der max. 24 Stellplätze bei Vollbelegung die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (60 dB(A) von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nicht überschritten.

Nachts besteht die Gefahr, dass durch personenbezogenen Lärm der hier zulässige Grenzwert überschritten werden kann (wenn als Vergleich die Immissionsgrenzwerte der Bay. Biergartenverordnung herangezogen werden).

Aus diesem Grund ist eine Benutzungsordnung zu erstellen, in der sowohl die An- und Abreisezeiten als auch das Verhalten in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr geregelt wird, so dass die Nachtruhe der Anwohner gewährleistet ist.

Die Platzausleuchtung ist so auszurichten, dass die Anwohner sowohl am Immissionsort Hahnweg 101 als auch gegenüber im Badweg keinen zusätzlichen Lichtimmissionen bzw. Blendwirkung ausgesetzt werden.

8. Stellplatzordnung

Für den geplanten Reisemobilstellplatz ist eine Stellplatzordnung zu erstellen.

Diese ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

9. Umgang mit Bodendenkmälern

Im Bereich des geplanten Reisemobilstellplatzes sind keine archäologischen Denkmäler bekannt.

Bodendenkmäler (vergl. Art. 1 Abs. 1 und 4 Bayer. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDschG vom 25.06.1973) können bereits so stark abgetragen sein, dass sie oberflächlich nicht mehr kenntlich sind. Dies gilt für vor- und frühgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungen und Friedhöfe, sowie historische Altorte.

Nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist das Auffinden eines Bodendenkmals unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD), Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/40950, Fax 09511/409530 anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des

Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Kosten Reisemobilstellplatz „Vesteblick“ im Aquaria

Die grundhafte Herstellung der befestigten Flächen dominiert den Kostenbedarf. Hinzu treten vorwiegend Kosten für die Anschlussleitungen und die Bereitstellung der Servicestationen Abfall/Abwasser/Trinkwasser/Elektro, der Kamera für die Kennzeichenerkennung, der Beleuchtung sowie für die beleuchtete Infotafel.

Zudem werden als Abgrenzung zum Freibadgelände ein Zaun mit Toranlage und zur Eingrünung Baumpflanzungen, geschnittene Hecken und Rasenflächen notwendig.

Für die Maßnahme ist in der beschriebenen Ausführung mit Bruttoprojektkosten (einschließlich Planungskosten) von **ca. 320.000 €** zu rechnen.

Die Betriebskosten und Verbrauchskosten für Abwasser, Trinkwasser und Elektro sind über die Gebühren für Trinkwasser und Elektro zu decken. Die Pflege, der Unterhalt und die Abschreibung der Anlage bilden Grundlagen für die Kalkulation der Tagesstellplatzgebühr. Die Kalkulation wird seitens SÜC Bus und Aquaria durchgeführt.

I. A.

Joachim Träger
Dipl.Ing.(FH)

Anlage: Stellplatzordnung

SÜC Bus und Aquaria GmbH



Stellplatzordnung

Wohnmobilstellplatz „Vesteblick“

Liebe Wohnmobilstellplatzgäste!

Herzlich Willkommen auf unserem Stellplatz „Vesteblick“. Wir freuen uns über Ihren Besuch und bitten Sie, die folgende Stellplatzordnung einzuhalten:

1. Betreiber des Wohnmobilstellplatzes ist die SÜC Bus und Aquaria GmbH, Bamberger Straße 2 - 6, 96450 Coburg (AQUARIA). Den Anweisungen des Personals des Betreibers ist Folge zu leisten.
2. Der Stellplatz ist ganzjährig geöffnet und nur für autarke Reise- und Wohnmobile zur Nutzung freigegeben. Wohnanhänger sind nicht gestattet.
3. Die Wohnmobilmfahrzeuge sind auf den gekennzeichneten Stellplätzen zu parken; alle anderen Fahrzeuge sind auf dem gegenüberliegenden Großparkplatz abzustellen.
4. Bitte melden Sie sich während der regulären Öffnungszeiten des Hallenfreibades Aquaria an der Kasse Aquaria an (Eingang Rosenauer Straße 32). Die Stellplatzgebühr ist direkt nach der Ankunft im Voraus zu entrichten.
5. Die Gebühr pro Wohnmobil und Nacht beträgt 12,00 Euro inkl. UmSt..
6. Auf der Zufahrt zum Stellplatz registriert eine Kamera mit Nummernschilderkennung die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge. Mit der Nutzung des Stellplatzes genehmigen Sie die Erfassung der Daten (Nummernschilder). Ansonsten ist der Stellplatz unbewacht. Benutzen und Befahren des Platzes erfolgt auf eigene Gefahr. Jegliche Schadensersatzforderungen gegenüber dem Betreiber sind ausgeschlossen.
7. Während der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist Fahrverkehr auf dem Stellplatz nicht erlaubt. Die Abreise hat bis 12:00 Uhr zu erfolgen.

8. Ordnung und Sauberkeit sind selbstverständliche Pflichten aller Benutzer des Platzes. Anlagen und Einrichtungen sind schonend zu behandeln. Bei Fragen und Problemen kontaktieren Sie bitte das Personal des Betreibers.
9. Der Stellplatz ist vor dem Verlassen vollständig in Ordnung zu bringen. Abfälle jeder Art gehören in die hierfür vorgesehenen Behälter am Stellplatz.
10. Abwässer und Fäkalien entsorgen Sie bitte nur an der dafür vorgesehenen Entsorgungsstation. Zuwiderhandlungen werden zur Anzeige gebracht. Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen bleibt vorbehalten.
11. Offene Feuerstellen oder das Grillen mit Holzkohle sind untersagt. Belästigungen durch Rauch, und Qualm sind zu vermeiden.
12. Hunde sind auf dem Platz herzlich willkommen, aber bitte nehmen Sie Rücksicht auf Ihre Nachbarn. Leinen Sie die Hunde stets an und entsorgen Sie bitte deren Hinterlassenschaften.
13. Wir bitten um ein rücksichtsvolles und ruhiges Verhalten. Es gilt die allgemeine Nachtruhe in der Zeit von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr. In dieser Zeit ist jedweder Lärm und Musik zu unterlassen.
14. Der Betreiber ist in Ausübung seines Hausrechtes berechtigt, die Aufnahme von Personen zu verweigern respektive Personen des Platzes zu verweisen.

Wir wünschen Ihnen einen angenehmen und erholsamen Aufenthalt!

Ihr AQUARIA