

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 bis 13a Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 15 „Elbeblick“ der Stadt Coswig (Anhalt)

Textliche Begründung

12.08.2021

Seit Aufstellung des B-Plans im Jahr 2006 haben sich im Bereich der „Marina“ Anforderungen ergeben, die mit den bestehenden Festsetzungen nicht mehr einhergehen und eine Änderung des B-Plans erfordern. Zum Aufstellungszeitpunkt lag das Augenmerk vorrangig auf Wassertourismus, der sich nicht so stark wie erhofft entwickelte. Ebenso schwach blieb die Nachfrage nach reinen Zeltplätzen, wohingegen der Bedarf an Caravanstandplätzen – auch einhergehend mit der allgemeinen Entwicklung des Autotourismus in Deutschland – deutlich gestiegen ist.

Hinzu kommt der Umstand, dass der B-Plan sehr kleinteilig mit unterschiedlichen Nutzungszonen und überbaubaren Flächen gegliedert ist, was eine Interpretation und rechtssichere Nutzung erschwert. Einige Festsetzungen waren von Beginn an fehlerhaft bzw. sind mit den örtlichen Bedingungen nicht vereinbar, wie bspw. die Zufahrt zum Ferienhausgebiet, die an einem bestehenden Steilhang errichtet werden sollte oder die Feuerwehraufstellfläche, die seitens der Genehmigungsbehörde nicht bestätigt wurde.

Mit den hier eingereichten Änderungen soll der B-Plan rechts- und zukunftssicher den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Die bestehenden Erfordernisse des Wassertourismus werden auch mit den Änderungen weiterhin erfüllt. Die beantragten Änderungen werden im Folgenden in Kurzform textlich erläutert und in der späteren Bearbeitung konkretisiert. Die Nummern beziehen sich auf den Lageplan vom 12.8.2021.

- (1) Neue Zufahrt durch die Grünzone
Diese Änderung wurde bereits mit AZ 63-00909-2011 durch den Landkreis genehmigt, da die ursprünglich angedachte Zufahrt (s. Nr. 3) aufgrund der Hanglage technisch nicht realisierbar war.
- (2) Ursprünglich festgesetzte Feuerwehraufstellfläche
Die Fläche wurde bereits mit den ersten Genehmigungsverfahren seitens der Fachbehörde als nicht realisierbar beurteilt, da sie außerhalb der erforderlichen Radien zur Brandbekämpfung liegt. Die Feuerwehrrfläche wurde stattdessen mittig zwischen Ferienhaus- und Campingplatzgebiet angeordnet. Mit der weiteren Bearbeitung wird auch diese Fläche noch einmal geändert. Diese Festlegungen sind aber intern in den Antragsverfahren zu lösen und nicht Bestandteil des B-Planverfahrens. Es sind ausreichend Flächen zur ordnungsgemäßen Brandbekämpfung vorhanden, die in der weiteren Bearbeitung mit der Behörde abgestimmt werden. Die ursprünglich angedachte Fläche soll aufgehoben werden, die angrenzenden Grünzonen und die Baugrenze werden entsprechend angepasst.
- (3) Ursprünglich angedachte Zufahrt
Zur Begründung siehe Nr. 1. Die ursprünglich angedachte Fläche erlaubt mit den bestehenden Grenzen weder eine Bebauung noch eine Grünentwicklung. Auch hier werden die angrenzenden Grünzonen und Baugrenzen entsprechend angepasst.
- (4) Überbaubare Fläche erweitern (und)
- (5) Innere Nutzungsgrenze aufheben
In diesem Bereich ist die Interpretation der Nutzungs- und Baugrenzen besonders schwierig, da die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet „Marina“ und dem SO „Wassersport- und Campingplatzgebiet“ nicht eindeutig erkennbar ist. Hinzu kommt der Umstand, dass mit Aufstellung des B-Plans noch ein Bauwerk (ehem. Hafenmeistergebäude) vorhanden war, was eine weitere innere Abgrenzung erforderlich machte.
Die Nutzungsgrenze soll zur Vereinfachung und zur Erweiterung der Campingplatzfläche einschließlich möglicher Bebauung entlang bestehender Flurstücksgrenzen neu festgesetzt werden.

- (6) Private Grünfläche „Zeltplatz“ aufheben
Die Festsetzungen im Bereich des Caravan- und des Zeltplatzes haben in besonderer Form zu Komplikationen geführt. Mit Aufstellung des B-Plans war für Caravans und Wohnmobile ursprünglich ein „geschotterter Stellplatz“ angedacht. Nicht bedacht wurde dabei, dass es in Sachsen-Anhalt keine Rechtsgrundlage für derartige Plätze gibt und diese nur auf Grundlage der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung (CWVO) errichtet werden dürfen. Diese war auch in der textlichen Festsetzung Nr. 2 entsprechend angeführt. Gemäß CWVO sind aber Mindestgrößen und -maße für Standplätze und innere Fahrwege festgelegt, die mit der Planzeichnung nicht realisierbar waren. Im Ergebnis gab es wiederholt Irritationen und Fehlinterpretationen. So wären bspw. bei korrekter Auslegung der Vorgaben lediglich 20 Standplätze für Caravans zulässig, was einen wirtschaftlichen Betrieb unmöglich macht und auch nicht den eigentlichen Zielen der B-Planaufstellung entspricht. Da der Zeltplatz grundsätzlich ähnliche Anforderungen bezüglich innerer Fahrwege, Standplatzgrößen usw. aufweist, soll hier eine Vereinheitlichung der Festsetzungen erfolgen und insgesamt ein Sondergebiet „Campingplatz“ gem. CWVO ermöglicht werden. Caravans / Wohnmobile und Zelte sollen im gesamten Gebiet gleichberechtigt innerhalb der Nutzungsgrenzen zulässig sein. Unterscheidungen gibt es lediglich hinsichtlich des zu schützenden Grünbestandes und der Bodenbefestigungen bei Standplätzen und Fahrwegen, so dass die Begrenzung für Bindungen an Pflanzen im westlichen Bereich weiterhin bestehen bleiben kann. Hierzu ist zu erwähnen, dass der ursprünglich zulässige Schotterplatz niemals errichtet wurde, auch hier also weniger versiegelte Flächen geschaffen wurden.
- (7) Baurecht für ehemaliges Schachtbauwerk ermöglichen
Im Bereich der Grünfläche „Zeltplatz“ ist ein ehemaliges Schachtbauwerk mit einem Durchmesser von ca. 10 m und einer Tiefe von ca. 6 m unter OFG vorhanden, erschlossen über eine massive Treppe und kuppelförmig überdacht. Da es baulich recht gut erhalten ist und ein Abbruch erheblichen Aufwand darstellt, soll es mittelfristig einer Nutzung überführt werden, z.B. als Atelier, Ausstellungsraum oder Spiel- / Aufenthaltsraum für Gäste. Konkrete Konzepte liegen noch nicht vor. Um eine Nutzung im Rahmen der allgemeinen Gebietsfestsetzungen zu ermöglichen, soll eine Baugrenze festgesetzt werden, die einen Rahmen von ca. 3 m für zusätzliche Fluchttreppen oder kleine Anbauten zulässt. Um bei den oberirdischen Bauteilen ebenfalls eine gewisse Flexibilität zuzulassen, soll eine max. Bau- oder Firsthöhe von ca. 6 m über OFG festgesetzt werden.
- (8) Innere Nutzungsgrenze aufheben (und)
- (9) B-Plangrenze erweitern (südwestlicher Bereich des B-Plans)
Mit Beantragung des Caravan- bzw. Campingplatzes musste bereits ein innerer Fahrweg für Erschließung und Brandbekämpfung geschaffen werden, der auf eine südlich vorüberführende ehemalige Gleisanlage führte. Das südlich gelegene Grundstück wurde zwischenzeitlich vom Betreiber erworben, die Gleisanlage entfernt und zum Fahrweg (auch zur Erschließung des nachfolgenden Waldgebietes) umgebaut.
Zur Abrundung des Gebietes und Vereinheitlichung der Nutzungsbereiche soll das Teilgrundstück südlich des bisherigen Zeltplatzes in das Campingplatzgebiet einbezogen werden.
- (10) Schaffung von Nebenflächen für Campingplatz- und Ferienhausgebiet
Östlich des Ferienhausgebietes liegen innerhalb des Flurstücks 577 eine Fläche für PKW-Stellplätze (z.B. für Besucher oder Kurzzeitparker während des Eincheckens) sowie eine Entwicklungszone für Grünflächen.
Gegenwärtig läuft das Kaufverfahren für das Flurstück 577, so dass die Fläche auch eigentumsseitig vom Betreiber des Erholungsgebietes weiterentwickelt werden kann. Hier sollen weiterhin o.a. Stellplätze, jedoch in etwas größerer Anzahl, sowie technische Nebenanlagen zum Erholungsgebiet errichtet werden. Dies sind bspw. Entsorgungseinrichtungen für Abfälle / Fäkalien der Caravans und Wohnmobile, Pförtnerhäuschen mit Schrankenanlage u.ä. Die Begrenzung zur Entwicklung von Grünflächen soll entsprechend angepasst werden, grundsätzlich bleibt die Möglichkeit einer Grünflächenentwicklung hier aber erhalten.

Weitere Änderungen der textlichen Festsetzungen:

- Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ soll die zulässige Geschosshöhe auf 2 festgesetzt werden. Damit wird der geplanten Gestaltung der Ferienhäuser Rechnung getragen, die neben Satteldächern auch Flachdächer im oberen Geschoss vorsieht. Vorgesehen ist eine künstlerische Gestaltung des Feriendorfes als „mittelalterliche Altstadtkulisse“, womit weitere Anpassungen erforderlich werden:
- Die zulässige Grundfläche der Häuser soll statt 60 mit 65 qm festgesetzt werden. Im Zuge der o.a. künstlerischen Gestaltung und aufgrund bauphysikalischer Anforderungen entsteht ein rechtssicherer Rahmen für die Gestaltung der Außenwände und Kulissen, ohne dass die Nutzfläche der Häuser vergrößert wird (diese bleibt innerhalb des ursprünglich angedachten zulässigen Rahmens).
- Ebenfalls im Rahmen der künstlerischen Gestaltung sind einige sog. „Wehrtürme“ vorgesehen, die nicht mit der festgesetzten Geschosshöhe zu fassen sind. Es handelt sich um Rundtürme mit einer Höhe bis zu 8 m über OFG, die im Innenraum mit einer Spindeltreppe und versetzten Halbgeschossen gegliedert sind. Die Festsetzung einer max. Höhe von 77,3 m ü. NHN trägt diesem Umstand Rechnung und ist in der weiteren Bearbeitung ggf. auf eine bestimmte Anzahl von Gebäuden zu beschränken.
- Aus gleichem Grund soll für max. zwei Gebäude der zulässige Abstand zwischen den Gebäuden oder die zulässige Grundfläche als Ausnahmeregelung gesondert festgesetzt werden. Andernfalls müsste die Baugrenze an diesen Standorten ggf. angepasst werden, was im Interesse der vorhandenen Grünzonen aber weniger sinnvoll ist. So könnte für zwei sog. „Wehrtürme“ die zulässige Grundfläche mit 75 qm festgesetzt werden oder es erfolgt eine Ausnahmeregelung hinsichtlich der Gebäudeklasse (bisher sind „Einzelhäuser“ zulässig, was einen Abstand von 6 m zwischen den Gebäuden erfordert, eine Ausnahmeregelung würde für die Wehrtürme eine gewisse Flexibilität zulassen). Dies ist in der weiteren Bearbeitung ggf. zu konkretisieren.
- Das Sondergebiet „Wassersport- und Campingplatzgebiet“ soll entsprechend oben angeführter Begründung in seiner zulässigen Nutzung und den inneren Nutzungsgrenzen vereinfacht und vereinheitlicht werden. Caravans, Wohnmobile und Zelte sollen gleichberechtigt gem. CWVO ermöglicht werden.
- Innerhalb des Sondergebietes „Wassersport- und Campingplatzgebiet“ ist auch bisher eine Baugrenze für zulässige Gebäude als „Rezeptionsgebäude, 2 Sanitärgebäuden sowie eines Lagergebäudes mit insgesamt max. 250 qm Grundfläche“ festgesetzt (Nr. 3 der textl. Festsetzung). Weitere Festlegungen gab es nicht, z.B. hinsichtlich der Bauhöhe oder Geschosshöhe.
Die Baugrenze wird mit der o.a. Änderung (Nr. 4) entsprechend angepasst. In der textlichen Festsetzung soll die mögliche Bebauung wie folgt konkretisiert werden:
„Innerhalb des SO ‚Wassersport- und Campingplatzgebiet‘ ist die Errichtung von Gebäuden für Rezeption, Gastronomie, Übernachtung, Sanitäreinrichtungen und Lager- / Nebenflächen mit insgesamt maximal 350 qm Grundfläche (BGF) zulässig.“
Die Erhöhung der Grundfläche ist gerechtfertigt, da nach dem Abbruch des ehem. Hafenerweiterungsgebäudes kein Ersatzneubau errichtet wurde, die überbaute Fläche sich insgesamt also deutlich verringert. Mit gleicher Begründung sind auch die Nutzungen Gastronomie und Übernachtung gerechtfertigt, da diese im genannten Gebäude geplant waren. Die Festsetzung der Geschosshöhe schafft hier zusätzlich Rechtssicherheit.

Coswig (Anhalt), 12.8.2021

Aufgestellt durch: Dipl.-Ing. (FH) V. Riedel, Fr. Architekt

Anlage: Lageplan (Ausschnitt „Marina“ mit den geplanten Änderungen)