

# Planungskonzeption des Vorhabens "Freizeitcamp Am Luisium"

- Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan -

---

Vorhabenträger: Ingeborg und Siegmар Herzog  
Birnbaumweg 23  
06844 Dessau-Roßlau

---

## Grundsätzliches

Im § 1 Abs. 5 BauGB wird für die Bauleitpläne die Zielstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im baukulturellen Sinne postuliert. Diese Zielstellung korrespondiert mit den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, aber auch den im § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigenden Bedürfnissen der Familien sowie der Belange von Sport, Freizeit und Erholung. Neben diesen Kernpunkten, die sich neben den selbstverständlich zu beachtenden Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1a BauGB) verstehen, sind es aber auch die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständigen Struktur, welche für das vorliegende Vorhaben von Bedeutung sind.

Die Vorhabenträger beabsichtigen auf der im anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan erkennbaren Fläche ein Freizeitcamp zu errichten und hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen von verbindlichem öffentlichem Baurecht zu schaffen. Hierbei wird angestrebt, die Zweckbestimmung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Grünflächendarstellung "Dauerkleingärten" im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens adäquat den Bebauungsplaninhalten anzupassen.

Auf Grund der Tatsache, dass das in Rede stehende Flurstück sich im Gartenreich Dessau-Wörlitz befindet, ist beabsichtigt sowohl im Maßstab als auch hinsichtlich der zu verwendenden Materialien eine sich einfügende Gesamtanlage zu konzipieren. Es besteht die Bereitschaft gestalterische Auflagen entsprechend denkmalpflegerischer Vorstellungen im Zuge der Realisierung des Vorhabens umzusetzen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Planfassung Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fortgeschrieben.

## Ausgangssituation

Das Luisium als gestalteter Landschaftsraum und Teil des Gartenreichs Dessau-Wörlitz entstand ab der Mitte des 18. Jh. auf Veranlassung des Fürsten Dietrich von Anhalt und wurde in dessen Folge durch Fürst Leopold III. Friedrich Franz von Anhalt weiterführend verändert und gestaltet. Federführender Architekt dieser landschaftsgestalterischen Konzeption, die mit einzelarchitektonischen Objekten durchsetzt wurde, war Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff.

Das ab 1780 nach der Gattin Luise des Fürsten Franz benannte "Luisium" wurde zu seiner Zeit hauptsächlich über die Achse einer mit Winterlinden bepflanzten Allee von Jonitzer Mühle bis zum südlichen Eingang der Gartenanlage erschlossen.<sup>1</sup>

Das in Höhe des Südtores gelegene Areal östlich der Deichanlage war nicht dem gestalteten Parkraum zugehörig und diente als bewirtschaftete Ackerfläche. Dieser Nutzungscharakter entspricht auch dem heutigen denkmalfachlichen Zielplan des Denkmalrahmenplans Gartenreich Dessau-Wörlitz, wobei die in vergangenen Jahrzehnten hier etablierte Nutzung von Dauerkleingärten eine derart konsequente idealtypische Flächenfreistellung absehbar nicht mehr ermöglicht.<sup>2</sup>

Der hier beginnende östliche Erschließungsweg der Gartenanlage entlang der Wallanlage ist unter Bezug auf die bereits beschriebene historische HAUPTERSCHLIEßUNG somit eine Anbindung untergeordneten Ranges. Heute ist dieser östliche Erschließungsweg der Zugang für Besucher, die per PKW anreisen, da hier ein entsprechendes Stellplatzangebot besteht und gleichzeitig die Anbindung zum öffentlichen Straßennetz gegeben ist.

Für Radfahrer und Wanderer hingegen besteht ein deutlich höheres Maß an Flexibilität, da das Luisium auf einer Vielzahl unterschiedlicher Wege erreichbar ist.

In unmittelbarer südöstlicher Nachbarschaft zum Luisium befindet sich in Nachbarschaft zur v. g. Stellplatzanlage (PKW-Erschließung) das Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei in unserem Besitz (Flur 6, Flurstück 1970, Gemarkung Waldersee), gelegen am zuvor beschriebenen östlichen Erschließungsweg des Luisiums.

Die ehemalige Gärtnerei, welche sich an diesem Standort befunden hatte, stellte ihren Betrieb ein, so dass nach Erwerb des Grundstückes für uns zunächst eine weitere Nutzung dieser Art in Betracht kam (Bauvoranfrage s. o.). Mittlerweile bestehen geänderte Unternehmensziele. Die zwischenzeitlich bis auf wenige bauliche Reste abgerissenen Gebäude der Gärtnerei hinterließen einen brachliegenden Bereich, der durch die Grundstückstiefe und die insgesamt freigestellte Fläche eine strukturelle Zäsur und deutlichen Kontrast zu den unmittelbar angrenzenden Dauerkleingärten darstellt.

Die aktuelle Absicht, das brachliegende Grundstück einer zeitgemäßen, weiterbeverträglichen Nutzung zuzuführen, stellt für uns prinzipiell eine positive und aus unserer Sicht mit den hier anstehenden Rahmenbedingungen vereinbare Überlegung zur Einleitung eines strukturellen Neuordnungsprozesses dar, der den momentanen räumlichen Missstand beseitigen und das Umfeld maßstäblich funktional aufwerten kann.

Die Art und Weise der Nutzungsetablierung muss nach unseren Erkenntnissen dabei somit zuvorderst unter den Aspekten des sich Einfügens in das benachbarte UNESCO-Welterbe erfolgen.

Darüber hinaus sind die Aspekte des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen (Flächenfreihaltungen von stationären Bebauungen im 50 m Deichschutzstreifen).

---

<sup>1</sup> Quelle: Museum für Stadtgeschichte, Harri Günther: "Dir aber wollte ich rathen, nach Dessau zu fahren...", Beiträge zur Stadtgeschichte Heft 10, S.18, Dessau, 1990

<sup>2</sup> Quelle: Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau Wörlitz

## Bestandsnutzungen

Die momentan auf dem Grundstück befindliche Bausubstanz nimmt einen extrem geringen Teil der Gesamtgrundstücksfläche ein, die wesentlich durch ihren wüst erscheinenden Grünflächencharakter geprägt ist. So sind auf dem Grundstück nur noch folgende baulichen Elemente vorhanden:

- ein massives Lagergebäude (Mauerwerk) ca. in der Mitte des Grundstücks (ca. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- massive Fundamente entlang des zentralen Erschließungsweges auf einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> sowie
- über das gesamte Grundstück verteilte bauliche Überreste an Beton, Stahl etc.

Da diese zuvor nach Art und Lage beschriebenen Elemente keine baulichen Qualitäten aufweisen und sich nicht mit dem intendierten Nutzungskonzept vereinbaren lassen, sollen sie im Rahmen der weiteren Konzeption keine Berücksichtigung finden und abgebrochen werden.

Das Grundstück ist durch eine ca. 1,50 m hohe Zaunanlage (Maschendraht und Holzpfähle) umlaufend zu den nördlich und südlich angrenzenden Dauerkleingärten sowie zur westlich verlaufenden Deichanlage (Spundwandbauweise) und zum östlich passierenden Erschließungsweg abgegrenzt. Ein zweiflügliges ca. 3,00 m breites Eisentor sichert die Grundstückszufahrt an der östlichen Seite.

Hier befindet sich das im städtischen Eigentum befindliche Flurstück 2349 mit dem hier verlaufenden Erschließungsweg.

## Konzeption des Investitionsvorhabens

Die beabsichtigte Nutzung, die an diesem Standort etabliert werden soll, besteht aus einem kombinierten Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten (Zelte und Hütten) vorrangig für Radtouristen, ein Spektrum, das den städtischen Entwicklungszielen hinsichtlich Tourismus und Fremdenverkehr, gerade auch vor dem Hintergrund der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen, vollumfänglich gerecht wird. Mehr noch: Entsprechend einer Nachfrage bei der Industrie- und Handelskammer (IHK) besteht noch immer ein erhebliches Angebotsdefizit gerade in diesem Marktsegment, welches mit dem beantragten Vorhaben weiter abgebaut werden soll. So ist entsprechend der anliegenden Planungskonzeption vorgesehen, sowohl dauerhaft errichtete Unterkünfte (BikerBox) als auch einen durch Zelte zur Übernachtung in Anspruch zu nehmenden Bereich unter dem Begriff "Freizeitcamp" vorzuhalten, womit ein flexibles Angebot für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen angeboten werden kann.

Eine entsprechend vorzuhaltende Infrastruktur wird über die medientechnische Versorgung des Grundstückes sichergestellt. Diese wird unter Beibehaltung und Aufwertung des zentralen Erschließungsweges neu verlegt und gliedert somit gleichzeitig die Anordnungsbezüge der genannten Unterkunftsarten.

Die Versiegelungsrate i. R. der Neukonzeption ist minimal, da die bauliche Dimension einer einzelnen, fest ausgebildeten Übernachtungsunterkunft (BikerBox) eine

Größe von 40 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (einschließlich Freisitz) nicht überschreitet. Darüber hinaus sind sämtliche Erschließungswege sowie PKW-Stellplätze im Freizeitcamp in ungebundener Bauweise vorgesehen. Durch die Größen der festen Unterkünfte wird eine Orientierung am nachbarschaftlichen Umfeld mit den hier vorhandenen Gartenhäusern (Kleingärten) erreicht, die sicherstellt, dass eine maßstabsgerechte Einfügung zur Umgebung erfolgt. Desweiteren ist der deutlich größere Grundstücksanteil der Zeltplatznutzung (Zeltwiese) gewidmet, wodurch zum Einen die Versiegelung insgesamt sehr gering gehalten, zum Anderen aber auch ein flexibles Reagieren auf das Verhältnis von Angebot und Nachfrage möglich wird. Der Zeltplatzbereich soll in seiner Anmutung nicht dem klassischen Zeltplatzcharakter (Steilwandzelte, Wohnwagen etc.) entsprechen, sondern eher als Biwakplatz, in Teilbereichen kombiniert mit gärtnerischen Elementen, entsprechend der Kurzzeitigkeit der Inanspruchnahme dieses Bereiches für die entsprechenden Zielgruppen fungieren. In einem Betriebsgebäude werden die erforderlichen Sanitäreinrichtungen, Koch- und Spülmöglichkeiten, Rezeption und Information sowie ggf. eine Personalwohnung (entsprechend den Bewirtschaftungserfordernissen) untergebracht.

Die Anordnung der baulich befestigten Unterkünfte in Erschließungswegnähe bildet mit einer zwischenräumlich intensiven Bepflanzung eine Abgrenzung zum westlich passierenden Erschließungsweg für das Luisium. Somit soll gewährleistet werden, dass keine irritierenden Elemente die Zuwegung zum Luisium in nachteiliger Weise stören. Desweiteren wird sichergestellt, dass keine Interessenkollision mit den Anforderungen an die Hochwassersicherheit entsteht (50 m Deichschutzstreifen). Die inhaltliche Ausgestaltung der zu bewältigenden naturschutzfachlichen und umweltschützenden Belange erfolgt gem. § 1a BauGB auf der Ebene des Planentwurfs.

### **Verkehrliche Erschließung**

Da das zu entwickelnde Grundstück unmittelbar am Erschließungsweg zum Luisium gelegen ist, muss die einhergehende wechselseitige Beziehung so berücksichtigt werden, dass keine irritierende oder ablenkende Wirkung für die Erschließung des zum Gartenreich Dessau-Wörlitz gehörenden Parkareals zu erwarten ist. Die intensiv bepflanzte westliche Schmalseite des gegenständlichen Grundstücks fördert dabei eine insgesamt sich zurücknehmende Erscheinung und bewirkt eine deutliche Aufwertung gegenüber der Bestandssituation.

Der Erschließungsweg befindet sich auf dem Flurstück 2349, welches sich im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau befindet. Im Rahmen der Konzeptentwicklung wird eine Klärung des Wegerechts zur dauerhaften Erreichbarkeit des in Rede stehenden Grundstücks für das Freizeitcamp unsererseits angestrebt.

Die Hauptzielgruppe des Freizeitcamps am Luisium sind Radfahrer und Wanderer, denen sowohl für Räder als auch bei weiter reisenden Personen für PKW direkte Abstell- und Parkmöglichkeiten auf unserem Grundstück angeboten werden sollen.

## Versorgungstechnische Erschließung

Um die Nutzung, wie zuvor beschrieben, am Standort etablieren zu können, werden verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig, die folgende Medien und deren Zu- bzw. Ableitungen berücksichtigen:

- Energieversorgung
- Trinkwasser
- Schmutzwasser

### Heizungsanlage

Zur Sicherstellung der Beherbergung (BikerBox und Sanitärgebäude im ganzjährigen Betrieb) ist für die festen Behausungen eine Heizungsanlage vorzusehen. Nach momentanem Konzeptstand soll diese durch eine Flüssiggasheizung in Kombination mit einem Fußbodenheizungssystem realisiert werden.

### Regenwasser

Das Regenwasser wird nicht getrennt abgeleitet, sondern über die Freiflächen des Grundstücks in Form von Versickerung ins Grundwasser abgeleitet.

## Nachfrage/Ausstattung

Die Nutzungskonzeption zielt auf ein Nachfragegruppenspektrum, welches durch eine entsprechende Breite eine konstante Auslastung und damit Wirtschaftlichkeit (saisonal differenziert) ermöglicht.

Es sollen folgende Angebote vorgehalten werden:

### BikerBox (feste Unterkunft)

- Übernachtung vorrangig für durchreisende Radfahrer und Wanderer
- temporärer Aufenthalt von Besuchern des Gartenreiches Dessau-Wörlitz
- inkl. Dusche und WC
- inkl. Gemeinschafts- und Schlafbereich
- flexibel pro Objekt für 2 bis 4 Personen nutzbar

### Zeltplatz (freie Unterkunft)

- Übernachtung für durchreisende Radfahrer und Wanderer
- temporärer Aufenthalt von Besuchern des Gartenreiches Dessau-Wörlitz

### Betriebsgebäude

- Rezeption/Information
- Sicherstellung der sanitären Versorgung der Zeltplatzeinheit durch Duschen, WC, Waschplätze etc.
- Kochbereich und Spülmöglichkeiten
- Reinigungsmöglichkeiten für Textilien
- Lager- und Stauraum
- ggf. Personalwohnung
- Versorgungsgebäude
- Lager

- Fahrradverleih
- Werkstatt
- Fahrzeug- oder Technikunterstand

Die Betreuung des Investitionsvorhabens soll für den Bereich der festen Unterkünfte ganzjährig erfolgen können.

Dessau-Roßlau, 19.01.2011