

Antrag der CDU-Fraktion: Errichtung von Wohnmobil-Stellplätzen in Luckenwalde

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:
die Verwaltung möge prüfen, wo es in Luckenwalde möglich ist, ein Wohnmobilstellplatz zu errichten.

Mögliche Standortideen sind:

- Mozartstrasse / Ecke Weinberge -Flämingtherme
- Teichwiesenweg (bei der BMX Strecke)
- Gottower Str. / Ecke Am Honigberg
- Wasserwerk Luckenwalde (Richtung Jänickendorf)

Ziel muss es sein, für 6-10 Wohnmobile Park-/Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen, inkludiert der Strom und Wasserversorgung. Hierbei ist zu prüfen welche Variante die nachhaltig Wirtschaftlichste und Touristisch- Interessanteste für Luckenwalde ist.

Verschiedene Planungsvarianten sind in der anhänglichen pdf - Planungshilfe Reisemobilplätze des Deutschen Tourismusverbandes, zu finden.

(<https://www.deutschtourismusverband.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDFs/DTV-Wohnmobilstellplaetze-10.12..pdf>)

Begründung:

Das Reisen mit Wohnmobilen ist eine beliebte Urlaubsform und eine der aufstrebenden Touristik-Branchen überhaupt. Gerade in der jetzigen Corona Pandemie zeigt sich, dass viele Familien quer durch Deutschland reisen oder Ihre Umgebung näher erkunden. Der Markt dessen wächst, auch gibt es Apps die Wohnmobilstellplätze empfehlen.

Da ist so ein Wohnmobilparkplatz für unsere Stadt und die Region wichtig. Zum einen kann die Fläming-Skate in der direkten Nachbarschaft genutzt werden, genau wie die Wander- und Fahrradrouten. Zum anderen ist die Flämingtherme als Anziehungspunkt mit ihrer Entspannung- und Wohlfühloase perfekt für dieses Vorhaben. Auch Gastronomiebetriebe können dessen nur profitieren.

Der Platz könnte mit einer Bezahlschranke versehen werden, so ist die Kostenpflichtigkeit auch gesichert. Wichtig wäre zudem die Bereitstellung von Stromzapfsäulen, sowie Trinkwasserentnahmestellen, die natürlich kostenpflichtig für die Nutzer sind. Ferner ist zu prüfen, wo Entsorgungsstellen für Chemietoiletten und Grauwasser geplant werden könnten.

Unsere Stadt hätte somit eine zusätzliche touristische-moderne Variante der Übernachtung geschaffen.

Nadine Walbrach
CDU Fraktionsvorsitzende

Antwort (Entwurf):

Planungsrechtliche Zulässigkeit:

Wohn- bzw. Reisemobile zeichnen sich dadurch aus, dass sie über eine eigene Fahrerkabine mit integriertem Motor sowie eine eigene Wasser-, Gas- und Stromversorgung verfügen. In der Regel sind sie mit einem kleinen Bad ausgestattet. Dadurch ist ein relativ autarkes Reisen möglich.

Aus der Planungshilfe „Reisemobilstellplätze in Deutschland“ vom Deutschen Tourismusverband e.V. lässt sich entnehmen, dass es in der Praxis folgende fünf Hauptgruppen von Reisemobilstellplätzen gibt:

Transitplatz:	Das ist ein einfacher Übernachtungsplatz oft ohne jeden Komfort; meist nur für eine Nacht geeignet.
Kurzreiseplatz:	Er umfasst für Wohnmobile ausgewiesene Stellflächen, die sich meist auf gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen befinden und ist häufig mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet. Übernachtungen sind auf 1-2 Nächte begrenzt.
Touristikplatz:	Es handelt sich um einen bewirtschafteten Stellplatz in Verbindung mit sonstigen touristischen Einrichtungen (z.B. Weingut, Direktvermarktung, Altstadt, Therme, Freizeit- und Erlebnispark, Golfplätze). Die Anzahl der Übernachtungen ist auf max. 3 Tage begrenzt. Die Stellplätze sind aufgrund ihrer Abmessungen 10,0 Meter x 5,0 Meter nicht zum Camping geeignet. Meist verfügen diese Anlagen über Ver- und Entsorgungseinrichtungen, teilweise werden auch eigene Sanitärgebäude vorgehalten.
Wohnmobilhafen:	Er umfasst bewirtschaftete Stellflächen mit gehobener Ausstattung zum längerfristigen Aufenthalt für Wohnmobile, meist mit Campingcharakter. Diese Anlagen verfügen in der Regel über zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Sanitäreinrichtungen. Für die Stellplätze wird Stromanschluss angeboten. Häufig werden solche Anlagen außerhalb von klassischen Campingplätzen angeboten.
Campingplatz:	Es handelt sich um klassische Campingplätze mit kompletter Infrastruktur für mehrtägige Erholungsaufenthalte bzw. mehrwöchigen Campingurlaub. Meist werden klassische Parzellen > 80 m ² -100 m ² mit Stromanschluss innerhalb eines Campingplatzes angeboten.

Aus dem Antrag lässt sich schließen, dass das Ziel sein soll in der Stadt Luckenwalde einen Kurzreise- oder Touristikplatz zu etablieren.

Die aktuell herrschende Rechtsauffassung geht davon aus, dass mehr als drei Reisemobilstellplätze den Tatbestand einer Campingnutzung erfüllen und somit eine Ausweisung eines Sondergebietes für Camping gemäß § 10 BauNVO erfordern.

In der Planungshilfe wird jedoch dahingehend argumentiert, dass Wohnmobilstellplätze eigens für die spezifischen Anforderungen von Wohnmobilen und ihren Nutzern ausgestattete Übernachtungsplätze sind und dass es sich aufgrund dessen eben nicht um eine Campinganlage im Sinne gemäß § 10 BauNVO handelt.

Aus diesem Grund ergeben sich bauplanungsrechtlich zwei Möglichkeiten:

- Kurzzeitplatz (1-2 Nächte) auf öffentliche gewidmete Verkehrsfläche → Erlass einer Sondernutzungssatzung
- Touristikplatz (max. 3 Nächte) z.B. in Verbindung mit Therme als dienende Nebenanlage zur Hauptnutzung → Baugenehmigung

Zu den Standorten:

Mozartstraße / Ecke Weinberge

- städtische Flächen
- im FNP als Sonderbaufläche „Spaßbad“ bzw. in der laufenden FNP-Änderung Nr. 15 Sonderbaufläche „Kultur und Sport“
- mit Ver- und Entsorgungsleitungen vollständig erschlossen

Teichwiesenweg (bei der BMX Strecke)

- städtische Flächen
- Außenbereich
- im FNP als Stellplatzanlage und Fläche für die Forstwirtschaft sowie geschütztes Biotop
- vorhandene Versorgungsleitungen entlang Teichwiesenweg – Strom/Gas

Gottower Str. / Ecke Am Honigberg

- private Fläche
- im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen
- im B-Plan 01/91 „Am Honigberg“ als allgemeines Wohngebiet und als Gewerbegebiet ausgewiesen (nicht rechtskräftig)
- mit Ver- und Entsorgungsleitungen vollständig erschlossen

Wasserwerk Luckenwalde (Richtung Jänickendorf)

- Eigentum der NUWAB
- Gemeindegrenze Nuthe-Urstromtal
- Außenbereich
- im FNP als Fläche für die Ver- und Entsorgung „Wasser“ sowie Fläche für die Forstwirtschaft sowie geschütztes Biotop ausgewiesen
- mit Ver- und Entsorgungsleitungen fast vollständig erschlossen (Abwasser fehlt)

Für die Errichtung eines Kurzreise- oder Touristikplatzes ist die Fläche an der Fläming-Therme zu priorisieren. Hier ergeben sich Synergien mit der Fläming-Therme und der vorhandenen Stellplatzanlage. Es ist zu prüfen, ob die Auslastung der Stellplatzanlage der Fläming-Therme es rechtfertigen würde hiervon einen Teil für die Wohnmobilstellplätze zu nutzen und diesen ggf. zu erweitern. Möglicherweise wäre auch ein Ankauf des Flurstücks 453, der Flur 23, der Gemarkung Luckenwalde sinnvoll. Die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung sind entlang der Mozartstraße und der Straße Weinberge gegeben. Evtl. könnte das Nutzungsentgelt bei der Therme entrichtet und die Sanitäreanlage der Therme gegen Entgelt genutzt werden.

Die Innenstadtnähe und die Nähe zu den touristischen Anziehungspunkten Fläming-Therme und Flaeming-Skate sind wichtige Kriterien für die Auslastung der Wohnmobilstellplatzanlage und die wirtschaftliche Belebung der Stadt. Auch die Nähe zum Bahnhof und der direkte Anschluss an die Stadtbuslinie sind Vorzüge für diesen Standort.

Die Fläche an der BMX-Strecke wird bereits als Stellplatz genutzt. Es fehlen jedoch die Anschlussmöglichkeiten an die Trink- und Abwasserversorgung. Die Fläche ist zwar dem Freibad und dem Einstieg zur Flaeming-Skate nahe gelegen, jedoch fehlt die Nähe zur Luckenwalder Innenstadt. Wodurch diese Fläche nicht dem positiven Effekt der Belebung der Innenstadt dienen würde.

Die Fläche an der Gottower Straße ist als Gewerbefläche ausgewiesen. Die Lage am Rand eines Gewerbegebietes erscheint für touristische Zwecke eher unattraktiv. Der Bereich Gottower Straße/Honigberg ist bereits stark mit LKW-Verkehr belastet. Aufgrund dessen bestehen bereits Konflikte zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung. Eine Wohnmobilstellplatzanlage würde diesen Konflikt ggf. verschärfen bzw. könnte zu einer weiteren Spannung führen.

Hier ist nicht ganz klar welche Fläche untersucht werden soll. Das Grundstück des Wasserwerks befindet sich im Eigentum der NUWAB. Die Fläche entlang der Flaeming-Skate befindet sich in der Gemeindegebietsgrenze Nuthe-Urstromtal und liegt damit nicht in unserem Zuständigkeitsbereich. Dieser Bereich ist zudem sehr weit außerhalb gelegen. Eine Anschlussmöglichkeit an die Abwasserkanalisation ist zudem nicht gegeben. Einziger positiver Standortfaktor ist die direkte Lage an der Flaeming-Skate.

Stadtplanungsamt