



Blick aus der Vogelperspektive: Seit der Freigabe des Cospudener Sees im Expo-Jahr 2000 hat sich rund um den Zöbiger Hafen viel getan. Rund 500 000 Gäste wissen das pro Jahr zu schätzen. Nur kommen die oft genug mit dem Auto, Stellplätze sind aber Mangelware. Fotos: André Kempner

„Hoffe auf das Einlenken der Stadt“

Streit um Parkplätze im Zöbiger Hafen entbrannt / Stadt spricht von Schwarzbauten

Markkleeberg. Ausgerechnet im zehnten Jahr des Cospudener Sees droht Pier-1-Geschäftsführer Christian Conrad Riesenärger. Die Stadt Markkleeberg verlangt den Rückbau des Parkplatzes auf dem Damm. Begründet wird die Forderung mit der unverhältnismäßig hohen Versiegelung am Zöbiger Hafen. Geschuldet soll diese mehreren Schwarzbauten und nicht genehmigter Gastronomie sein.

„Der Damm wurde von Anfang an als wilder Parkplatz genutzt und von der Stadt zumindest geduldet. Jetzt, wo wir das Areal im Grunde verkleinert, gepflastert und Bäume gepflanzt haben, wird man im Rathaus plötzlich hellhörig“, erklärt Conrad. Dass er einen Fehler gemacht hat, räumt der Unternehmer ein: „Ich habe versäumt, einen Bauantrag zu stellen.“ Möglicherweise fällt ihm das nun auf die Füße. Der eigentliche Grund ist wohl aber, dass die Bauverwaltung seit Monaten die zweite Änderung des Bebauungsplanes Zöbiger Winkel und damit auch die des Sondergebietes Hafen/Surfen anstrebt.

„Wir wollen das Baugebiet rechtlich sauber bekommen und die Entwicklung des Hafens, so wie es im Kaufvertrag 1999 vereinbart wurde, gesichert sehen“, sagt der zuständige Mitarbeiter der Bau-

verwaltung, Sven Pleße. Denn vom ursprünglichen Gestaltungskonzept sei Conrad längst abgekommen, Häuser auf dem Damm und der Hafenturm wurden bislang nicht umgesetzt. „Die zulässige versiegelbare Fläche wird immer stärker durch Stellplätze beansprucht – aktuell 138 – statt durch Anlagen, die der Hafennutzung dienen“, hieß es in der Beschlussvorlage, die Mitte August im Zuge der Diskussion um die Bebauung des Festplatzes von der Tagesordnung des Stadtrates genommen wurde. Rechnerisch liegt das Problem für die

Stadt klar auf der Hand: Das Sondergebiet umfasst 21 240 Quadratmeter, von denen bis zur Wasserlinie 19600 als Bauland anrechenbar sind. Versiegelt wurden 8870 Quadratmeter – für Gebäude (1642), Zufahrten und Lagerplätze (3659), Stellplätze (1612), Terrassen und Stege (570) sowie die Dammbefestigung (1387). Was laut Pleße einer Grundflächenzahl (GRZ) – Verhältnis von Grundstücksfläche zur bebauten Fläche – von 0,45 entspricht. Im Bebauungsplan verankert war eine GRZ von 0,25, bei Inanspruchnahme der gesetzlich möglichen 50-prozentigen Überschreitung 0,375. Selbst nach dem Rückbau der Parkplätze auf dem Damm – die Stadt geht von 32, Conrad von 38 aus – würde eine GRZ von 0,41 erreicht. Kurz: 783 Quadratmeter blieben über die zulässige Grenze hinaus versiegelt. Als Gründe

nennt Pleße „ungenehmigte Park- und Lagerplätze, Zufahrten sowie Schwarzbauten wie die vier Hütten, die im vergangenen Winter hinter dem Biergarten errichtet wurden“. Hinzu komme die Ausweitung der Gastronomie. „Wir haben uns die Mühe gemacht und die Sitzplätze gezählt“, berichtet Pleße. Statt 19 genehmigter Plätze biete das Café Kandler inzwischen 102, die benachbarte „Seeterrasse“ hatte einst 100 beantragt, verfüge nun über 179 und dann ist da noch die „Wasserwirtschaft“. Das Restaurant gibt es in Pleßes Plänen



Das Sondergebiet Hafen/Surfen im Bebauungsplan Zöbiger Winkel.

gar nicht: „Bei uns ist eine Verkaufseinrichtung mit 87 Quadratmetern eingetragen.“ Mittlerweile ließen sich dort an Sommertagen aber bis zu 126 Gäste gleichzeitig beköstigen.

„Nach der Sächsischen Bauordnung müssten allein für die Gastronomie 119 Stellplätze vorgesehen sein“, so Pleße. Noch nicht berücksichtigt sind die Liegeplätze für Segelboote: 200 hält Conrad auf dem Wasser, 120

an Land vor. Doch nur für letztere muss er einen Stellplatznachweis führen, da nur das Bau-, nicht aber das Wasserrecht das vorsieht. „Unterm Strich hat Herr Conrad ungenehmigte Nutzung im Zöbiger Hafen etabliert, für die er beim besten Willen keine 230 Stellplätze nachweisen kann“, sagt Pleße. Wie auch: Conrad müsste bei 12,5 Quadratmeter Flächenbedarf pro Fahrzeug rund 3750 Quadratmeter versiegeln. „Das wäre nur möglich, wenn man auf alle Grünflächen verzichtet. Das ist weder sinnvoll noch zulässig“, so Pleße. Nach einem Vorort-Termin mit einem Vertreter des Kreis-Bauaufsichtsamtes hat die Stadt nun einen Antrag auf Nutzungsentzug für den Damm-Parkplatz gestellt.

Es bleibt die Frage: Warum ist der Verwaltung die „Fehlentwicklung“ am Zöbiger Hafen nicht früher aufgefallen? Zum Beispiel, als Conrad vor zweieinhalb Jahren den Bauantrag für den großen Parkplatz stellte. Rechtsanwalt Wolfram Müller-Wiesenhaken, der von Conrad

mit dem Fall betraut wurde, glaubt an finanzielle Interessen der Stadt. „Vielleicht ist es der Umstand, dass sie selbst beabsichtigt, auf einem Waldgrundstück in der Nähe der Hafenstraße einen Parkplatz zu errichten.“ Für ihn seien die Argumente der Verwaltung denn auch allesamt vorgeschoben, insbesondere, dass der Bedarf für die 38 Plätze auf dem Damm in Frage gestellt werde. „Es ist lebensfremd, in Zweifel zu ziehen, dass der touristisch gut ausgebaute Hafen einen hohen Stellplatzbedarf direkt vor Ort auslöst“, sagt Müller-Wiesenhaken.

Er habe vielmehr den Eindruck, dass die Stadt in Zöbiger mit zweierlei Maß messe. Beleg sei der Rechtsstreit um die Guttscheune 2008 (die LVZ berichtete). „Damals ist ein Investmentobjekt mit kreativsten Begründungen durchgewinkt worden, jetzt, bei einem ortsansässigen Investor, werden die fernliegendsten Ablehnungsgründe aufgegriffen.“ Denn eine Einschränkung der Stellplätze für Sondergebiete gebe es weder in der Baunutzungsverordnung noch im Bebauungsplan Zöbiger Winkel. Bleibt die strittige Grundflächenzahl: „Im Rathaus wird verkannt, dass sowohl die natürliche Dammbefestigung als auch die Wege Rettungsfahr-

zeugen dienen und nicht zu berücksichtigen sind“, so Müller-Wiesenhaken. Und selbst bei einer Überschreitung wäre diese mit Blick auf den erheblichen ordnungsrechtlichen Bedarf befreiungsfähig.

„Ich hoffe auf das Einlenken der Stadt“, sagt Conrad. Schließlich sei in Zöbiger viel Schönes entstanden. „Davon profitieren unsere Gäste – mehr als 500 000 pro Jahr –, die 15 ansässigen Unternehmen und nicht zuletzt die Stadt.“ Die werbe in politischen Reden und Prospekten regelmäßig mit der Attraktivität des Zöbiger Hafens. Am 27. Oktober darf Conrad erst einmal vor dem Bauausschuss sein Konzept präsentieren. Ulrike Witt

Sven Pleße: Wir wollen das Baugebiet rechtlich sauber bekommen und die Entwicklung des Hafens gesichert sehen.

Wolfram Müller-Wiesenhaken: Vielleicht ist es der Umstand, dass die Stadt selbst beabsichtigt, einen Parkplatz zu errichten.