

Niederschrift

(öffentlicher Teil)

über die Sitzung des Bau- und Ordnungsausschusses

Sitzungstermin:	Dienstag, 02.03.2021
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	19:52 Uhr
Ort, Raum:	im Lindenhof, Schloßstraße 19,

Anwesend waren:

Ausschussvorsitzender
Herr Peter Nössler

Fraktion der CDU
Herr Thomas Seydler
Frau Juliane Schering

Vertretung für Herrn Alfred Stein
Vertretung für Herrn Hans-Peter Klausnitzer

Fraktion AfD
Herr Andreas Best

Vertretung für Frau Diana Weulbier

Fraktion DIE LINKE-Bündnis 90/Die Grünen
Frau Silke Amelung

Vertretung für Herrn Thomas Junghans

Fraktion der SPD
Herr Günter Lorke

Vertretung für Herrn Christian Dorn

Freie Fraktion
Herr Peter Görisch
Herr Günther Lutze

Fraktion BvC
Herr Norbert Knichal

Ortsbürgermeister
Ortsbürgermeister Holger Krauleidis
Ortsbürgermeister Joachim Krüger
Ortsbürgermeister Markus Lehmann
Ortsbürgermeister Bernd Möritz

Ortschaft Jeber-Bergfrieden
Ortschaft Stackelitz
Ortschaft Düben
Ortschaft Hundeluft

Verwaltung
Bürgermeister Axel Clauß
Herr Michael Stephan
Herr Gordon Kutzke
Frau Bianca Vetter

Leiter Bau- und Ordnungsamt
Sachgebiet Planung
Mitarbeiterin Bauamt

Sachverständiger
Frau Dipl.-Ing. Elisabeth Giesecke
Herr Boris Krmela
Herr Stephan Skalda

Plan und Recht GmbH
Büro für Stadtplanung Dessau
Bauplanungsbüro Skalda

Es fehlten entschuldigt:

Fraktion der CDU
Herr Alfred Stein
Herr Hans-Peter Klausnitzer
Fraktion der SPD
Herr Christian Dorn

Fraktion AfD
Frau Diana Weulbier

Fraktion DIE LINKE-Bündnis 90/Die Grünen
Herr Thomas Junghans

Gäste: 2 Stadträte/in, 7 Gäste

Beschlussfähigkeit war gegeben: ☒

war nicht gegeben: ☐

Protokoll:**1. Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung sowie der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit, Bestätigung der Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende begrüßte alle anwesenden Ausschussmitglieder und Gäste. Er teilte mit, dass die Sitzung für das Protokoll auf Tonträger aufgezeichnet wird. Weitere Ton- und Bildaufzeichnungen durch Presse, Rundfunk und ähnliche Medien sind zulässig. Für alle anderen ist dies nicht erlaubt. Anschließend machte er auf die fristgemäße Einladung und öffentliche Bekanntmachung aufmerksam und stellte die Beschlussfähigkeit fest. Danach wurde die Tagesordnung einstimmig angenommen.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	9	0	9	0	0

2. Hinweis auf den § 33 KVG LSA "Mitwirkungsverbot" zu Tagesordnungspunkten dieser Sitzung

Der Ausschussvorsitzende verwies auf die Verfahrensweise zum Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA zu Tagesordnungspunkten dieser Sitzung.

3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 03.11.2020

Die Niederschrift wurde ohne Änderungen mehrheitlich bestätigt.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	9	0	4	0	5

4. Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse der nicht öffentlichen Beschlüsse aus der letzten Sitzung gemäß § 52 (2) KVG LSA

Der Ausschussvorsitzende gab das Abstimmungsergebnis aus dem nicht öffentlichen Teil der letzten Sitzung bekannt.

5. Einwohnerfragestunde (Zeitlimit 60 min.)

Die Vorsitzende des Vorstandes der AWG fasste kurz die Wohnungssituation in Gemeinschaft mit der WBG in der Stadt zusammen. Ca. 10 % der Bevölkerung von Coswig leben in den Blöcken der AWG/WBG.

Ist es Wunsch den ortsansässigen Wohnungsunternehmen Schaden durch den Bau von noch mehr Wohnungen **an der Holländer Mühle** zu zuführen? Erhofft man sich so viel Zuzug um das auszugleichen?

Stadtrat Nössler

- wies darauf hin, dass dieses Vorhaben im nächsten Tagesordnungspunkt näher vorgestellt wird. Sollten sich danach noch Fragen ergeben, können diese in der Einwohnerfragestunde des folgenden Stadtrates am 25.03.2021 gestellt werden.

Herr Stricker

- machte darauf aufmerksam, dass seit 1990 Entwicklungen auf diesem Areal geplant wurden. Sie alle wurden nicht umgesetzt, weil sie Schaden für den Handel in der Innenstadt bringen würden. Diese Entscheidung hat Leerstand in der Innenstadt zur Folge. Die Stadt steht der WBG vor, es ist noch nicht lange her, da musste diese erst vor der Insolvenz bewahrt werden. Er bittet um Überlegung für das weitere Vorgehen.

Der Ortsbürgermeister der Ortschaft Stackelitz, Herr Krüger, machte auf **die alte Öl-Heizungsanlage** von 1995 im Dorfgemeinschaftshaus aufmerksam. Bis 2026 können Erneuerungen vorgenommen werden. Er sieht Probleme für Ortschaften wie Stackelitz, da dort keine Gasleitung anliegt.

OBM Krüger fragte aus gegebenem Anlass nach den Regeln der Meldepflicht, wenn Unfälle passieren, bei denen städtisches Eigentum beschädigt wird und eine Gefahrensituation vorliegt. Er informierte, dass es in Stackelitz einen Verkehrsunfall gab, bei dem eine Straßenlampe der Stadt beschädigt wurde. Die elektrische Einrichtung lag danach offen, womit eine Gefahr davon ausging. Die Polizei war vor Ort, eine Sicherung oder Beseitigung der Gefahr erfolgte aber nicht. Des Weiteren fragte er nach, ob er die Mail vom Bürgermeister richtig verstanden habe, dass es gar keine **Osterfeuer** mehr geben soll. Er hält dies für einen schweren Eingriff in die Tradition der Dörfer.

Der Bürgermeister

- verwies zu Frage 1 auf das Einladungsschreiben der Stadtwerke Wittenberg an alle Ortsbürgermeister zum 01.06.2021. Bei diesem Treffen wird von den Stadtwerken Wittenberg vorgestellt, wie die Erschließung der Ortschaften mit Gas erfolgen soll. Es wird eine Potentialanalyse zur Ermittlung des Bedarfes in den Ortschaften durchgeführt. Er bittet um enge Zusammenarbeit der Ortsbürgermeister mit der Verwaltung, um die Erschließung perspektivisch bis zum Jahr 2023/2024 realisieren zu können. In diesem Jahr beginnt bereits die Erschließung der Ortschaft Zieko. Der Bereich Gebäudemanagement wird an diesem Termin teilnehmen, um eine Umstellung auf moderne Heizmöglichkeiten für die städtischen Gebäude sicherzustellen.
- Zur 2. Frage teilte er mit, dass ihm keine Meldewege bekannt sind. Sollten der Stadt Gefahren bekannt werden, wird auch darauf reagiert. Die Zusammenarbeit zwischen Polizei und Stadt sollte verbessert werden. Es wird eine Absprache dazu geben.
- Zu Frage 3 antwortete der Bürgermeister, dass es auch in diesem Jahr keine Osterfeuer geben wird. Es stimmt, dass dies ein tiefer Eingriff in die Tradition der Dörfer ist. Auch in der Kernstadt gab es sonst immer ein traditionelles Osterfeuer. Dieses Verbot wurde aufgrund der Pandemie seitens des Landkreises angeordnet. Die Stadt hat keine Möglichkeiten, Ausnahmen zur Pandemie-Verordnung zu schaffen. Die Information wurde bereits jetzt versandt, um eine gewisse Planungssicherheit zu bekommen. Das kontrollierte Abbrennen der aufgeschichteten Feuerhaufen durch die Feuerwehr ist nicht möglich, da die Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde schwer zu bekommen ist. Grund dafür ist, dass dort ggf. Tiere und Insekten Unterschlupf gefunden haben. Ziel sollte es sein, dass dieses Jahr gar keine Berge aufgeschichtet werden.

Stadträtin Amelung möchte den Sachstand zum Bauvorhaben „Betreutes Wohnen in der Spiellücke“ wissen. Liegt schon eine Baugenehmigung vor? Wann beginnt die Bauphase?

Herr Stephan

- antwortete, dass er das Gespräch mit dem Investor gesucht hat. Ein Bauantrag befindet sich laut Aussage des Investors in der Vorbereitung. Eine zeitnahe Einreichung beim Landkreis ist geplant. Der Optionsvertrag ist bis 30.06.2021 verlängert. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden, wann die Bauphase beginnt.

Nachdem es keine weiteren Fragen gab, schloss der Ausschussvorsitzende die Einwohnerfragestunde.

6. Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnpark und Nahversorgung Holländer Mühle“ – Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 bis 4c und 10a Baugesetzbuch Vorlage: COS-BV-261/2021

Herr Skalda stellte das Bauvorhaben vor. Seitens des Investors wurde darauf hingewiesen, dass hier eine Lösung mit der Stadt und nicht gegen die Stadt gesucht wird. Die Rossmann-Filiale, welche jetzt in der Innenstadt angesiedelt ist, möchte dort nicht bleiben. Ihr sollte eine Möglichkeit geboten werden in Coswig zu bleiben. Die ca. 75 geplanten Wohnungen sollen nicht als Konkurrenz zur AWG bzw. WBG stehen. Vorgesehen ist hier das Betreute Wohnen in Wohngruppen, nicht das „normale“ Wohnen. Eingeplant sind auch ein Kindergarten und ein Gebäude, welches teilweise die Musikschule nutzen könnte. Dieses Areal soll über den Innenstadtring mit nur einer Straße erschlossen werden. In diesem Gesamtkonzept ist der REWE-Markt nur ein Bestandteil.

Ziel ist es weiterhin, dem Einwohnerschwund entgegenzuwirken. Dies geht nur durch Umstrukturierung oder Angeboten, mit denen man Leute aus Nachbarstädten heranzieht. Ein ähnliches Konzept wurde 2016 in der Stadt Brandenburg umgesetzt. Auch hier mit einem Rewe-Markt und 124 Wohnungen.

Frau Giesecke vom Planungsbüro wies darauf hin, dass die planerische Abstimmung auf verschiedene Studien beruht, welche auf den Ort bezogen stattgefunden haben. Die Erschließungsplanung wird durch ein hinzugezogenes Verkehrsplanungsbüro geplant. Die notwendigen Gutachten zu Lärm u.a. werden beauftragt. Die Frage, was mit der Natur geschieht, die in den Jahren entstanden ist, seitdem das Gelände brachgelegen hat, beantwortete sie damit, dass sehr viel Aufwuchs entstanden ist, der teilweise als Wald nach dem Landeswaldgesetz beurteilt werden muss. 2020 wurden Biotopkartierungen, angesiedelte Vogelarten mit ihren Flugrouten usw. bereits erfasst. Aufgrund dieser Erfassungen erfolgt dann die Beteiligung anderer Behörden.

Die Präsentation befindet sich im Anhang der Niederschrift.

Stadträtin Amelung

- regte an, dass Wohnungen ohne Treppen bezahlbar sein müssen. Modernisierte Wohnungen können dann durch jüngere Leute bezogen werden. Die Rossmann-Filiale sollte in Coswig gehalten werden. Sie schlug vor, dass in dem neuen Gebiet kleine Läden, z. B. mit Kurz- und Schreibwaren angesiedelt werden sollten. Eine Außenstelle der Apotheke bzw. der Post mit Öffnungszeiten an 2 Tagen in der Woche könnte sie sich dort auch vorstellen.

Stadtrat Nössler

- Einführend gibt er bekannt, dass er prinzipiell nichts gegen Ansiedlungen von Märkten (wie hier REWE/Rossmann) und Schaffung von betreuten Wohnanlagen hat.
- Er ist aber der Meinung, dass dieses beabsichtigte Vorhaben hier am falschen Standort realisiert werden soll, wenn man die Innenstadt erhalten möchte. Wenn dort dann noch weitere Einrichtungen entsprechend der Forderung von Frau Amelung angesiedelt werden sollen, wird sich in der Innenstadt z. B. keine Apotheke mehr rechnen und diese müsste geschlossen werden.
- Das Einzelhandelskonzept wurde erst 2019 durch den Stadtrat fortgeschrieben. Auf Grund der Altersstruktur und der sinkenden Einwohnerzahlen ist weniger Kaufkraft vorhanden. Die Einwohnerzahl der Kernstadt ist unter 7.000 EW gefallen. Bereits angesiedelte Märkte sind zudem gerade dabei, an ihren Standorten Erweiterung zu schaffen. Es geht hier auch um Vertrauensschutz bezüglich früherer Entscheidungen.

- Zu bedenken ist auch die Situation der WBG, wo die Stadt vor nicht allzu langer Zeit eine Insolvenz durch Zuführung von Mitteln aus dem Stadthaushalt in Millionenhöhe verhindert hat. Wir schaffen uns jetzt hier selber Konkurrenz.
- Planerisch gab er den Hinweis, dass für die Erschließungsstraße der Knoten Puschkinstraße / Johann-Sebastian-Bachstraße mit in den Bebauungsplan einbezogen werden sollte.

Frau Giesecke

- merkte an, dass sich der Knoten derzeit nicht im Geltungsbereich befindet. Sollte das Straßenrecht eine Erweiterung des Geltungsbereiches erfordern, wird dies geschehen.

Stadtrat Best

- sieht das Vorhaben positiv und kann die Bedenken nicht teilen. Es ist in der Vergangenheit nicht besser geworden. Ihm ist bekannt, dass viele der älteren Bürger in das neue Wohngebiet mit altengerechtem Wohnen bei OBI nach Wittenberg gezogen sind.

Stadtrat Lorke

- kann weder der Meinung vom Vorsitzenden noch der Meinung von Frau Amelung folgen. Das geplante Objekt hat Hand und Fuß. Für junge Leute, die noch kein Eigenheim haben, gibt es keinen Anreiz hier zu bleiben. Rossmann braucht ein Ziel, um nicht von hier fortzugehen.

Dier Beschlussvorlage wurde mehrheitlich zur Beschlussfassung in den Stadtrat verwiesen.

Mitglieder			Abstimmungsergebnis		
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	9	0	6	2	1

7. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Mai 2019 zur Qualifizierung und Ausweisung der Nahversorgungsstrukturen eines integrierten Nahversorgungsstandortes an der Johann-Sebastian-Bach-Straße/ Holländer Mühle
Vorlage: COS-BV-262/2021

Ohne Anfragen, Wortmeldungen und Diskussionen wurde die Beschlussvorlage zur Beschlussfassung in den Stadtrat verwiesen.

Mitglieder			Abstimmungsergebnis		
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	9	0	6	2	1

8. Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III", 1. Änderung – Information und Freigabe des Vorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Vorlage: COS-BV-259/2021

Stadtrat Nössler

- fasste kurz den bisherigen Sachstand und die derzeitige Situation vor Ort zusammen.

Auf Grund der Lage des B-Planes im OT Klieken wurde der Ortschaftsrat Klieken beteiligt. Er hat sich einstimmig dafür ausgesprochen.

Herr Krmela legte die Gründe für die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes dar. Das Verfahren befindet sich im Stand - Freigabe des Vorentwurfes mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Änderungen bezogen sich auf die Punkte

- Erweiterung der Parkplätze für das Fastfood-Restaurant,
- Wegfall des nicht mehr benötigten Löschwasserteiches,
- Anpassung an die Ziele der Raumplanung in Bezug auf den Ausschluss von Bauflächen für raumbedeutsame Photovoltaikanlagen in landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten.

Die Erweiterung der Parkplätze hat zur Folge, dass die Fläche naturschutzfachlich kompensiert werden muss. Für die Kompensierung hat der Vorhabenträger die entsprechende Anzahl von Biotopwertpunkten von der Unteren Naturschutzbehörde erworben. Die auf einem Konto bei der Unteren Naturschutzbehörde hinterlegten Wertsteigerungspunkte stammen von einer in der Vergangenheit vorgenommenen Waldumbaumaßnahme zwischen Möllensdorf und Wörpen.

Ohne Anfragen, Wortmeldungen und Diskussionen wurde die Beschlussvorlage einstimmig beschlossen.

Mitglieder			Abstimmungsergebnis		
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	9	0	9	0	0

9. **Wiederaufnahme der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Elbeblick" mit Erweiterung des Plangeltungsbereiches** **Vorlage: COS-BV-260/2021**

Herr Krmela fasste kurz den Stand des Bebauungsplanes zusammen. Die Befreiungen wurden auf Grund des alten Planstandes erteilt. Dieses Gebiet wurde aber nicht als Mischgebiet, wie im B-Plan vorgesehen, sondern mit Wohnhäusern bebaut. Im Ergebnis bedeutet das, dass es künftig statt des Mischgebietes ein Allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet (Norma) in dem neuen Verfahren geben wird. Das Änderungsverfahren wird ab dem Stand „Entwurf“ wieder aufgenommen.

Stadtrat Nössler

- möchte wissen, ob die zugelassene Fläche für eine Terrasse angepasst wird. Vielleicht kann die Baulinie, die oft ein Hindernis war, angepasst werden.

Herr Krmela

- antwortete, dass die Grundflächenzahl von 0,6 als bestandswahrende Zahl beibehalten werden muss. Es darf keine schlechtere Stellung des Bestandes erfolgen. Zulässig wäre die Änderung der Summe der Festsetzungen. Dies kann im Entwurf berücksichtigt werden. Er wird den Sachverhalt noch einmal prüfen.

Ohne weitere Anfragen wurde die Beschlussvorlage mehrheitlich zur Beschlussfassung in den Stadtrat verwiesen.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	9	0	8	0	1

10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" – Information und Freigabe des Vorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Vorlage: COS-BV-257/2021

Herr Krmela erläuterte den Stand des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Berliner Straße“.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Wort Vorhabenbezogen hat zur Folge, dass das Vorhaben - Ersatzneubau - wie im Plan angegeben umgesetzt werden muss. Auf der angrenzenden Grünfläche in Richtung Hohe Straße soll das anfallende Oberflächenwasser über ein Versickerungsbecken abgeleitet werden.

Er machte darauf aufmerksam, dass dieser Bebauungsplan es zulässt, dass an dem Giebel des angrenzenden Hausgrundstücks, Hohe Straße 3, Balkone angebaut werden können. Bei Interesse müssen dies die beiden Eigentümer aushandeln.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist hier nicht notwendig, da sich die Versiegelungsquote insgesamt verringert.

Ohne Anfragen, Wortmeldungen und Diskussionen wurde die Beschlussvorlage einstimmig beschlossen.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	9	0	9	0	0

11. Anträge, Anfragen und Mitteilungen

Stadtrat Nössler

- teilte mit, dass die nächste Sitzung des Bau- und Ordnungsausschusses am 13.04.2021 stattfinden wird. Ein Tagesordnungspunkt auf dieser Sitzung wird u. a. die Anpassung der Risikoanalyse im Zusammenhang mit der Ersatzbeschaffung eines Feuerwehrfahrzeuges für die Ortsfeuerwehr Serno sein. Für diese Beschaffung ist die fristgemäße Einreichung eines Fördermittelantrages notwendig.

Nachdem es keine weiteren Anfragen und Mitteilungen gab, verabschiedete der Ausschussvorsitzende die Gäste und schloss den öffentlichen Teil der Sitzung.

Coswig (Anhalt), den 11.03.2021

Nössler
Ausschussvorsitzender

Vetter
Protokollantin