

Niederschrift

(öffentlicher Teil)

über die Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschusses

Sitzungstermin:	Dienstag, 27.06.2006
Sitzungsbeginn:	18.30 Uhr
Sitzungsende:	20.15 Uhr
Ort, Raum:	im Ratssaal, Am Markt 1,

Anwesend waren:

Vorsitzender

Stadtrat Rudolf Quack

Fraktion der CDU/FDP

Stadtrat Henry Stricker

Stadtrat Norbert Knichal

Linkspartei PDS

Stadtrat Dieter Gommert

Fraktion des Bürgerblocks

Stadtrat Günther Stoß

Fraktion der SPD

Stadtrat Wolfgang Blänkner

Vertreter für Stadtrat Fritzsche

Verwaltung

Herr Gerd Boos

Herr Gerhard Waldhoff

Es fehlten:

Fraktion der SPD

Stadtrat Heiko Fritzsche

entschuldigt

Fraktion der FWG

Stadtrat Wolfgang Lewerenz

entschuldigt

Ortschaftsrat Zieko

Herr Michael Höber

entschuldigt

Gäste: H.- J. Bellrich

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 Bauausschussmitglieder und stellte die Beschlussfähigkeit fest. Anschließend machte er auf die fristgemäße Einladung aufmerksam. Die Tagesordnung wurde einstimmig angenommen.

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

2. Hinweis auf den § 31 GO LSA "Mitwirkungsverbot" zu Tagesordnungspunkten dieser Sitzung

Vom Mitwirkungsverbot war keiner betroffen.

3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.05.2006

Die Niederschrift wurde einstimmig mit einer Enthaltung bestätigt.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
6	6	0	5	0	1

4. Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse der nichtöffentlichen Beschlüsse aus der letzten Sitzung gemäß § 50 (2) GO LSA

Die Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse aus der letzten Bauausschusssitzung erfolgte.

Stadtrat Stoß:

- BV 224/2006
Anmerkung: Bauausschuss ist beschließender Ausschuss.
- wurde im Hauptausschuss aufgehoben
- findet Verfahrensweise nicht in Ordnung, da Bauausschuss beschließender Ausschuss ist
- verwahrt sich gegen die Vorgehensweise

**5. Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Coswig (Anhalt)
Vorlage: COS-BV-223/2006**

Stadtrat Quack:

- Behandlung erfolgte bereits in der letzten Bauausschusssitzung als Info Vorlage
- Behandlung im Ortschaftsrat Zieko

Herr Waldhoff:

- umfangreiche Diskussion über Entwurf im Ortschaftsrat Zieko
- für Ortschaft erstmalige Behandlung und Einsicht in Notwendigkeit gegeben
- 1. Aussage:
wenn Abrechnung erfolgt, dann Einnahme für Ort Zieko verwenden
- 2. Aussage:
Entscheidung zu Maßnahmen notwendig, analog wie Coswig, die im Zeitraum 1991 – 1996 realisiert worden sind, da auch Zieko derartige Maßnahmen in diesem Zeitraum realisierte
- Austausch der Präambel, Anpassung an aktuelle Gesetze
- in den Beschlussvorlagen für den Stadtrat bereits berücksichtigt.
- kein Abstimmungsergebnis im Ortschaftsrat Zieko, lediglich Information und Stellungnahme

Stadtrat Stoß:

- für Anliegerstraßen Reduzierung von 70 % auf 60 % → wesentliche Aussage, da positiv für die Bürger
- gibt es weitere Änderungen ?

Herr Waldhoff:

- Anpassung an Rechtsprechung
- Zuschlagsminimierung bei gewerblich genutzten Grundstücke von 1,5 auf 1,25
- bei Kerngebieten von 2,0 auf 1,5 (trifft für Coswig jedoch nicht zu)
- Anpassung der Ø Wohngrundstücksgröße durch Einbeziehung der Ortschaft Zieko

Stadtrat Knichal: Hinweis:

- bei Planung Berücksichtigung der Verwendung von recyclingfähigen Material → zertifiziert
- kostensparend, somit auch Beeinflussung der von Bürgern zu tragenden Kosten

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

6. Bebauungsplan Nr. 16 "Ehemaliges Zündholzwerk", Stadt Coswig (Anhalt) - Aufstellungsbeschluss - Vorlage: COS-BV-225/2006

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Aufstellung des B-Planes Nr. 16 „Ehemaliges Zündholzwerk“, Stadt Coswig (Anhalt), als Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Das B-Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flur 23, Flurstück 117, Gemarkung Coswig (Anhalt)
 Flur 23, Flurstück 118, Gemarkung Coswig (Anhalt)
 Flur 23, Flurstück 119, Gemarkung Coswig (Anhalt)
 Flur 23, Flurstück 120, Gemarkung Coswig (Anhalt)
 Flur 23, Flurstück 121, Gemarkung Coswig (Anhalt)
 Flur 23, Flurstück 94/2, Gemarkung Coswig (Anhalt) (Teilfläche)
 Flur 23, Flurstück 94/1, Gemarkung Coswig (Anhalt)

Da sich nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (1) BauGB angewendet. Gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB werden mit obigem Bauleitplanverfahren keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet. Es bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Stadtrat Quack:

- verweist auf Wahrnehmung der Planungshoheit
- grundsätzliche Erörterung im Bauausschuss, Hauptausschuss, Stadtrat bereits erfolgt

Stadtrat Stoß:

- Kosten von 6.500 €
- verweist auf Stadtentwicklungskonzept, nochmalige Planung nicht erforderlich
- verweist auf gesetzliche Regelungen, BauNVO
- kann Gewerbegebiet bleiben, auch andere Ansiedlungen zulassen
- ist nicht dafür
- Markt regelt die Problematik selbst
- ggf. mögliche Rechtsfolgen und Schadensersatz für die Stadt zu befürchten
- wird Beschlussvorlage ablehnen

Stadtrat Stricker:

- Stadt steht vor Scheideweg grundsätzlicher Art
- freies Handeln der Marktkräfte oder städtische Regelung der Grundzüge
- Investoren sollten keine Stadtpolitik betreiben
- Ist es zwingend notwendig, auch auf Grund der Finanzen, oder reicht auch nur Veränderungssperre selbst aus ?

Herr Boos:

- Stadtentwicklungskonzept → ist eine informelle Planung in Bezug auf wohnungswirtschaftliche Belange
- Veränderungssperre und Bauleitplan bilden eine Einheit
- Zentrenkonzept fließt in die Bauleitplanung ein
- Verweis auf Neuregelungen des § 34 BauGB Mitte 2004, „erstmalige Aufnahme der Begrifflichkeit „Innenstadtrelevante Einzelhandelsversorgung““

Stadtrat Stoß:

- wieso soll Vorlauf durch Stadt erarbeitet werden
- verweist auf Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)
- Investor sollte tätig werden

Stadtrat Blänkner:

- Stadtentwicklungskonzept vorhanden
- Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre nicht notwendig

Stadtrat Knichal:

- gleicher Meinung wie Stadtrat Blänkner

Stadtrat Gommert:

- Vertritt die Auffassung analog von Stadtrat Stoß

Stadtrat Stricker:

- abschließende Entscheidung durch Stadtrat notwendig
- wenn Ablehnung, dann keine Stadtentwicklung mehr betreibbar
- Widerspruch zwischen freier Entfaltung der Marktkräfte – Stadtentwicklung
- letzter Anlauf um Einfluss zu nehmen, ansonsten bedeutet dies die Aufgabe der Stadtentwicklung

Stadtrat Knichal:

- Vorschlag für Innenstadtbelebung durch Verwaltung liegt nicht vor
- keine Flächen vorhanden für Markt im Innenstadtbereich

Stadtrat Stricker:

- wenn Zentrenkonzept erst später vorliegt, dann ist die Entwicklung gelaufen

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
6	6	0	2	4	0

7. Bebauungsplan Nr. 16 "Ehemaliges Zündholzwerk", Stadt Coswig (Anhalt) - Veränderungssperre - Vorlage: COS-BV-226/2006

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16 „ehemalige Zündholzwerk“, Stadt Coswig (Anhalt) laut Anlage.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
6	6	0	2	4	0

**8. Bebauungsplan Nr. 17 "Zerbster Straße", Stadt Coswig (Anhalt) - Aufstellungsbeschluss -
Vorlage: COS-BV-227/2006**

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zerbster Straße“, Coswig (Anhalt), als Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Das Bebauungsplangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flur 17, Flurstück 233/4, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 233/5, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 232/2, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 296, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 232/1, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 297, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 230/2, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 278, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 280, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 229/1, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 228, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 227/1, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 227/2, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 226, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 225/2, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 225/9, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 225/7, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 225/8, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 225/6, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 225/5, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 205 – 224, Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 17, Flurstück 266, Gemarkung Coswig (Anhalt)

Da sich nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (1) BauGB angewendet. Gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB werden mit obigem Bauleitplanverfahren keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet. Es bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Stadtrat Knichal:

- Beschlussvorlage betrifft viele Eigentümer
- Konsequenzen der Veränderungssperre ?

Herr Boos:

- verweist auf § 29 des BauGB und Satzung

Stadtrat Stoß:

- was soll mit Regelung erreicht werden, sieht kein Planziel
- Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept liegen vor
- sieht es als Verhinderungssperre an, da gesamtes Gebiet beplant werden soll, aber nur teilweise mit Veränderungssperre überzogen werden
- Ist dies rechters, Frage nach Schadensersatz, Klage ?
- keine Zustimmung

Stadtrat Gommert:

- wurde Anfragen gestellt, ob Schadensersatz möglich ist ?
Antwort: wird in der Stadtratssitzung beantwortet, Stellungnahme wird eingeholt

Herr Boos:

- formell rechtmäßig, da im BauGB geregelt
- Satzung muss sich auch materiell durchsetzen lassen
- Flächennutzungsplan nur im Entwurf, Stadtentwicklungskonzept informell und somit keine Planungsgrundlage

Stadtrat Stricker:

- entweder Stadtentwicklung, oder gleiches Recht für alle, dann macht jeder seins.

Stadtrat Stoß:

- verweist auf Plus-Markt im Bereich Marina
- findet es schizophran

Stadtrat Blänkner:

- Zerbster Straße 40 – Denkmalschutz
- Zerbster Straße 42 – verwahrlost
- → müssten Wohnhäuser bleiben
- Sieht die Veränderungssperre als Strafe für Eigentümer der betroffenen Grundstücke an.
- schwierige Entscheidung

Stadtrat Stoß:

- Vorschlag: Gespräche mit Eigentümer aufnehmen
- suchen einer Lösung, auch gestalterisch

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
6	6	0	2	4	0

**9. Bebauungsplan Nr. 17 "Zerbster Straße", Stadt Coswig (Anhalt) - Veränderungssperre -
Vorlage: COS-BV-228/2006**

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für Teile des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 17 „Zerbster Straße“, Stadt Coswig (Anhalt) laut Anlage.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
6	6	0	2	4	0

10. **Bebauungsplan Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk", Stadt Coswig (Anhalt) - Aufstellungsbeschluss - Vorlage: COS-BV-242/2006**

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Aufstellung des B-Planes Nr. 18 „Ehemaliges Korksteinwerk“, Stadt Coswig (Anhalt), als Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Das B-Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flur 6, Flurstück 707, Gemarkung Coswig (Anhalt)
 Flur 6, Flurstück 716 - 718, Gemarkung Coswig (Anhalt)
 Flur 6, Flurstück 719, Gemarkung Coswig (Anhalt) (nur Teilflächen)
 Flur 6, Flurstück 577, Gemarkung Coswig (Anhalt)
 Flur 23, Flurstück 121, Gemarkung Coswig (Anhalt)
 Flur 23, Flurstück 94/2, Gemarkung Coswig (Anhalt) (Teilfläche)
 Flur 23, Flurstück 94/1, Gemarkung Coswig (Anhalt)

Da sich nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (1) BauGB angewendet. Gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB werden mit obigem Bauleitplanverfahren keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet. Es bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
6	6	0	2	4	0

11. **Bebauungsplan Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk", Stadt Coswig (Anhalt) - Veränderungssperre - Vorlage: COS-BV-241/2006**

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 18 „Ehemaliges Korksteinwerk“, Stadt Coswig (Anhalt) laut Anlage.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
6	6	0	2	4	0

12. **Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt)**
Vorlage: COS-BV-231/2006

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das gesamte Stadtgebiet.

Stadtrat Stricker:

- soweit die anderen Beschlussvorlagen nicht beschlossen werden, würden sich diese seines Erachtens erübrigen
- dann Angebotseinholung notwendig

Stadtrat Stoß:

- Einbeziehung örtlicher Architekten
- Mittel sind nicht sinnvoll, dann Förderung von Objekten

Stadtrat Gommert:

- getrennte Betrachtung, wird zustimmen
- Leerstand ist bedauerlich, jedoch unabhängige Betrachtung notwendig

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
6	6	0	4	1	1

13. **Stadtumbau Ost - Bestätigung der geplanten Rückbaumaßnahme der Wohnungsbaugesellschaft Coswig (Anhalt), Am Güterbahnhof 5 in Coswig (Anhalt)**
Vorlage: COS-BV-229/2006

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt, dem Rückbau des o.g. Gebäudes in Coswig (Anhalt) zuzustimmen.

Stadtrat Stricker:

- Abriss auch der Nebengebäude

Herr Boos:

- nur Wohnfläche wird gefördert, ob Abriss der Nebengebäude beabsichtigt ist, ist nicht bekannt

Stadtrat Stoß:

- wie sind die Kosten, Abriss, Fördermittel, Altschulden

Stadtrat Quack:

- ursprünglich Punkthäuser im Beethovenring vorgesehen (1-Raumwohnungen)
- Höchstgrenze für Altschulden angeben, unabhängig vom Gebiet
- Abrissförderung entsprechend Stadtentwicklungskonzept
- Angebote wurden eingeholt
- Kosten bisher im Rahmen der Förderung

Herr Boos:

- spezifische Kosten dürfen auf Grund der Bausubstanz nicht mit Mozartweg vergleichbar sein.

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

14. **Stadtumbau Ost - Bestätigung der geplanten Rückbaumaßnahme der Wohnungsbaugesellschaft Coswig (Anhalt), Stadthufen 32 in Coswig (Anhalt)**
Vorlage: COS-BV-230/2006

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt, dem Rückbau des o.g. Gebäudes in Coswig (Anhalt) zuzustimmen.

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

15. **Marina - Info Stand der Kosten**
- Info Stand der Vermarktung

Kosten Marina

Stadtrat Stoß:

- Kaimauersanierung: Kosten sind Null
- Kosten Planung Zeltplatz, Verwaltung
- Nebenkosten ? → Planungskosten, Gutachten, wünscht Auflistung

Stadtrat Knichal:

- Kostenerhöhung Bootsanleger ?

Stadtrat Stoß: Hinweis:

- ist nicht gegen Ausschreibung an sich
- will jedoch vorab Betreuung durch Privat gesichert sehen

Herr Boos:

- Kaimauer wird über ABM saniert, da Mittel gedeckelt sind
- Planungskosten für Zeltplatz nicht im Förderprojekt enthalten. Finanzierung des B-Planes über Verwaltungshaushalt und Beteiligung der Grundstückseigentümer
- Nebenkosten sind Planungskosten, Gutachterkosten, Baugrund, sonstige Nebenleistungen ausschließlich für SO-Gebiet der Marina und nicht für private Grundstücke
- Kostenerhöhung Bootsanleger ursprünglich am Anfang nur Kostenschätzung, im weiteren Verlauf der Planung statische Anforderungen und Auflagen sowie zusätzlich Fahrgastschiffanleger

Stadtrat Stricker: Hinweis:

- einzelne Coswiger haben wohl schon Anlegeversuche getätigt, Bootsanleger soll ungeeignet sein ?
- sollte geprüft werden.

Herr Boos:

- Termin für Anlegeversuch bereits vereinbart

Stand Vermarktung:

- Verhandlungen laufen weiter
- Entscheidungen zu treffen, ob kurzfristige Ausschreibung erfolgen soll, intensive Verhandlungen
- Unabhängig davon soll zwischenzeitliche Betreuung der Marina bis Oktober 2006 durch Private abgesichert werden.
- Begleitung der Interessenten bei Existenzgründung und Projektentwicklung durch Stadt erfolgt zurzeit

16. Anträge, Anfragen und Mitteilungen

Vorstellung Plan Außenanlagen der Marina

Coswig (Anhalt), den 10.07.2006

Quack
Bauausschussvorsitzender