

# Niederschrift

(öffentlicher Teil)

über die Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Dienstag, 02.12.2008</b>
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:30 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	im Ratssaal, Am Markt 1, 06869 Coswig (Anhalt)

---

## Anwesend waren:

### Vorsitzender

Stadtrat Rudolf Quack

### Fraktion der CDU/FDP

Stadtrat Henry Stricker  
Stadtrat Norbert Knichal

### Fraktion Die Linke

Stadtrat Rolf Schulze

### Fraktion der SPD

Stadtrat Heiko Fritzsche

### Fraktion der FWG

Stadtrat Danny Kregel

Vertretung für Herrn Wolfgang Lewerenz

### Verwaltung

Herr Gerd Boos  
Frau Veronika Engel  
Frau Antje Helbich

## Es fehlten:

### Fraktion des Bürgerblocks

Stadtrat Günther Stoß

entschuldigt

### Fraktion der FWG

Stadtrat Wolfgang Lewerenz

entschuldigt

**Gäste:** Herr Krmela – Büro für Stadtplanung

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, würdigte die Mitarbeit des kürzlich verstorbenen Stadtrates Dieter Gommert und stellte die Beschlussfähigkeit fest.

Anschließend machte er auf die fristgemäße Einladung und öffentliche Bekanntmachung aufmerksam. Danach wurde die Tagesordnung einstimmig angenommen.

<b>Mitglieder</b>			<b>Abstimmungsergebnis</b>		
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
<b>7</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Der Ausschussvorsitzende verwies auf die Verfahrensweise zum Mitwirkungsverbot gemäß § 31 GO LSA zu Tagesordnungspunkten dieser Sitzung.

**3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 06.10.2008**

Ohne Änderung wurde die Niederschrift mehrheitlich beschlossen.

<b>Mitglieder</b>			<b>Abstimmungsergebnis</b>		
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
<b>7</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

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

Es erfolgte keine Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse, da keine Einwohner anwesend waren.

**5. Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk", Stadt Coswig (Anhalt)  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: COS-BV-470/2008**

Herr Boos

- merkte an, dass es oberstes Gebot sei, sich um die Industriebrachen in Coswig (Anhalt) zu kümmern

Herr Krmela

- erläuterte das Verfahren B-Plan der „Innenentwicklung“, welches angewendet werden soll
- Der Gesetzgeber hat mit diesem Planverfahren ein erleichtertes Verfahren vorgesehen. Neben dem beschleunigten Verfahren ohne frühzeitige TÖB-Beteiligung und Bürgerbeteiligung ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Frau Helbich

- südlich des B-Plangebietes wurden zudem weitere Flächen in Abstimmung mit der Fa. Bilfinger & Berger neu in den Aufstellungsbeschluss mit einbezogen

Stadtrat Stricker

- Sind die Flächen Eigentum des Investors?

Frau Helbich

- zum größten Teil gehören die Flächen dem Investor
- Flurstück 707 gehört nicht zum Eigentum des Investors

Stadtrat Stricker

- Die im B-Plan befindlichen Flächen sollen einer vernünftigen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.
- Wer übernimmt die Erschließungskosten?
- Ist die Fa. Bilfinger & Berger bereit die Altlasten zu übernehmen?

Herr Boos

- Eine Regelung zu den Altlasten gibt es noch nicht. Jedoch Vorgespräche, insbesondere auch mit der Altlastenanstalt. Danach gibt es einen Altlastenfreistellungsantrag der ehem. Korksteinwerk GmbH, der wieder aktiviert werden kann. Die Erschließungskosten übernimmt der Vorhabenträger.

Stadtrat Fritzsche

- Anfrage nach konkreten Ansiedlungen

Frau Helbich

- es gab eine Absprache mit der Firma Inho, die u. U. eine Erweiterung begehrt

Stadtrat Knichal

- Wäre Ansiedlung eines Getränkemarktes möglich ?

Herr Boos

- der jetzige Plan lässt einen Getränkemarkt nicht zu
- großflächige Verkaufsflächen werden ausgeschlossen aufgrund des beschlossenen Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes

<b>Mitglieder</b>			<b>Abstimmungsergebnis</b>		
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
<b>7</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**6. Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Ehemaliges Korksteinwerk",  
Coswig (Anhalt)  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: COS-BV-471/2008**

Herr Boos

- Der vorliegende Plan setzt die gewünschte bauliche Nutzung fest, vorhandener Bestand wurde berücksichtigt.
- Auf eine Festsetzung der inneren Erschließung hat man bewusst verzichtet, um das Grundstück besser vermarkten zu können.

Herr Krmela

- machte ergänzend Angaben insbesondere zum Immissionsschutz
- Ergänzend zum B-Plan gibt es ein Lärmschutzgutachten, die Ergebnisse dieses Gutachtens fließen in den B-Plan ein, das Lärmschutzgutachten berücksichtigt Prognosewerte der Bahn und der Straße, diese wurden direkt bei der Bahn sowie beim für die Ortsumfahrungsstraße beauftragten Planungsbüro angefragt und zugearbeitet.
- die prognostizierte Lärmentwicklung an der Berliner Straße ist relativ unproblematisch → geringe Überschreitung der Werte
- Im Bereich der Bahn werden in der Nacht jedoch eine höhere Immissionsbelastung prognostiziert. Aufgrund dessen ergibt sich die Notwendigkeit der im Plan festgesetzten Lärmschutzanlage als begrünter Lärmschutzwall, insbesondere auch für die Grundstücke Hohe Straße 28 – 30.
- Der festgesetzte Lärmschutzwall reicht nicht vollständig aus, um die prognostizierten Nachtimmissionen abzufangen, aufgrund dessen muss tlw. im Plangebiet Wohnnutzung ausgeschlossen werden
- Die vorhandene denkmalgeschützte Villa ist zur reinen Geschäftsnutzung und nicht zur Wohnnutzung vorgesehen.

Herr Krmela

- im nördlich gelegenen Bereich ist das Wohnen zulässig
- verweist auf die in der Begründung beigelegten Anlage, bei der die Villa eine Bündelungsmöglichkeit für Büronutzungen darstellen könnte, eine Betriebsleiterwohnung in der Villa wäre zulässig

Herr Boos

- Der Eigentümer lässt offen, ob auch ein Abriss der Villa möglich wäre. Dies ist abhängig von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bei einer Sanierung.

Stadtrat Stricker

- merkte an, dass es nicht nachvollziehbar ist, dass es insbesondere Einschränkungen für Wohnnutzungen gibt → Einschränkung ist zu restriktiv

Herr Krmela

- die Einschränkungen hinsichtlich der Wohnnutzungen ergeben sich aus dem Lärmschutzgutachten

Stadtrat Stricker

- stellte den partiellen Ausschluss der Wohnnutzung nochmals in Frage

Herr Krmela

- verwies darauf, dass das Wohnen in Teilbereichen des B-Planes aufgrund der Immissionsproblematik nicht gesund ist

Stadtrat Stricker

- wies darauf hin, dass das Wohnen dann an jeder stark befahrenen Straße unzulässig wäre

Stadtrat Fritzsche

- Wo kommt die Lärmbelästigung her?

Herr Krmela

- die Lärmbelästigung kommt von der Straße als auch von der Bahn
- die geplante Ortsumfahrung bringt u. a. eine gesteigerte Verkehrsbelastung mit sich
- die prognostizierten Verkehrsdaten wurden durch das vom Landesbetrieb Bau beauftragte Planungsbüro übernommen
- der Bebauungsplan muss sämtliche Konflikte lösen, so auch das Immissionsproblem

Stadtrat Kregel

- Können die Stadträte auf diese restriktive Festsetzung Einfluss nehmen?

Herr Krmela

- Wohnen kann ggf. zugelassen werden → die wirtschaftlichen Aufwendungen liegen jedoch dann sehr hoch
- verwies nochmals auf das Gutachten, welches Wohnen aufgrund ungesunder Verhältnisse partiell ausschließt

Stadtrat Fritzsche

- Wer soll sich dann hier ansiedeln?

Frau Helbich

- Der Investor als auch die Verwaltung sehen am Standort eher eine gewerbliche Nutzung. Dieses Ziel sieht auch die bereits im Plangebiet angesiedelte Firma Inho, die die Aufstellung des Planes und somit auch eine Erweiterungsmöglichkeit für ihre Firma sehr begrüßt. Eine Wohnnutzung wird eher als schädlich angesehen. Zudem hat die Stadt keine weiteren gewerblichen Flächen. Einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf gibt es nicht.

Herr Quack

- es gibt genügend Möglichkeiten für Einfamilienhäuser an anderer Stelle

Frau Helbich

- verwies auf das Plangebiet an der Ziekoer Landstraße u. a.

<b>Mitglieder</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung

7	6	0	2	0	4
---	---	---	---	---	---

**7. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 "Wohnbebauung im Bereich Mozartweg", Coswig (Anhalt)  
hier: Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB - Dacheindeckung, hier Farbgebung  
Vorlage: COS-BV-482/2008**

Frau Helbich

- informierte, dass es einen genehmigten V/E-Plan Nr. 9 gibt, dieser setzt u. a. eine rote Farbgebung für Dacheindeckungen fest
- es liegt ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung vor

Stadtrat Fritzsche

- Könnten diese Festsetzung komplett aufgehoben werden?

Frau Helbich

- Die komplette Aufhebung dieser Festsetzung wäre mit einem Planverfahren, welches Kosten und Zeit verursacht, verbunden. Aufgrund dessen muss jeder Befreiungsantrag separat behandelt werden. Der Befreiung kann regelmäßig zugestimmt werden, wenn die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
7	6	0	6	0	0

**8. Anträge, Anfragen und Mitteilungen**

Mitteilung zur Maßnahme Rathausfenster

Herr Boos

- informierte, dass die Maßnahme erweitert werden soll → das Wappenfenster und die EG-Fenster des Bürgerbüros sollen in die Maßnahme als Nachtrag einbezogen werden

Errichtung Getränkemarkt Ecke Schwarzer Weg/Fröbelstraße (bei Abriss der ersten drei Baracken)

Herr Boos

- informierte, dass das Vorhaben planerisch zulässig ist (Hinweis auf Abstimmung zwischen Stadt und LK WB) → aufgrund dessen wird diesbezüglich kein Rücktrittsrecht erforderlich
- Bezüglich der Abrisskosten wurde nachträglich bei einer neuerlichen Vor-Ort-Begehung mit einer Abrissfirma festgestellt, dass im Wandaufbau Asbestdurchsetzungen enthalten sind. Aufgrund dessen wurde eine Schadstoffuntersuchung durch ein zertifiziertes Labor durchgeführt.

Stadtrat Stricker

- fragte nach dem bereits vorliegendem Angebot für den Abriss

Herr Boos

- teilte mit, dass das Angebot nicht korrekt war, weil die augenscheinliche Aufnahme von außen in diesem Fall nicht ausreichend war

Stadtrat Fritzsche

- Könnten mit dem Kauf alle Rechte und Pflichten auf den Käufer übergehen?

Herr Boos

- dies ist nicht möglich, die Stadt ist verpflichtet den Käufer in Kenntnis zu setzen da, die Belastung der Baracken bekannt ist, Vertrag könnte unter Umständen nichtig sein

Stadtrat Fritzsche

- verwies darauf, dass die Stadt nicht den Abriss zahlen darf

Stadtrat Stricker

- Welche Möglichkeiten gibt es ggf. Fördermittel für die Altlastensanierung (Abriss) in Anspruch zu nehmen?

Herr Boos

- der vordere Bereich an der Fröbelstraße (die ersten drei Baracken) wird als 34-er Bereich bewertet (auch aufgrund der bis Oktober 2008 bestandenen Nutzung durch die AWO)
- für den hinteren Bereich wäre ggf. ein Bebauungsplan erforderlich

Frau Helbich

- informierte, dass es für den rückwärtigen Bereich noch keine genauen Abstimmungen mit dem Planungsamt des Landkreises gegeben hat

Stadtrat Stricker

- verwies darauf, dass es für die bestehenden Baracken eine Komplettlösung geben muss, da eine Gefahr von diesen ausgeht

Herr Boos:

- eine Förderung des Abrisses über die Altlastenanstalt ist nicht über die Kommune möglich

Stadtrat Stricker

- machte darauf aufmerksam, dass eventuelle andere Fördermöglichkeiten genutzt werden sollten, dies soll durch die Verwaltung geprüft werden

### Flächennutzungspläne

Herr Boos

- deutete darauf hin, dass der Flächennutzungsplan demnächst als künftiges Thema ansteht, weil die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan künftig restriktiver behandelt wird
- d. h. ohne Flächennutzungsplan sind künftig keine vorzeitigen B-Pläne mehr möglich
- die Verwaltung wird diesbezüglich und auch zum Thema Eingemeindung und Umgang mit bereits rechtskräftigen Flächennutzungsplänen bzw. in Aufstellung befindlichen der Gemeinde und den Stadträten entsprechende Informationen zuarbeiten

### Baumaßnahme Ziegelstraße in Coswig (Anhalt)

Herr Quack

- informierte zur Anfrage hinsichtlich Kosten und Dauer der Maßnahme
- Schlussrechnung in Höhe von ca. 27.000 € und Leistungsverzeichnis bei Ausschreibung liegen Herrn Quack vor
- der Kostenumfang entsprechend dem Leistungsverzeichnis bewegt sich bei ca. 70.000 €
- die Abnahme der Baumaßnahme erfolgte am 11.11.2008 mit den Bauausschussmitgliedern
- zusammenfassend kann festgestellt werden, dass diese Maßnahme ordentlich beendet wurde

### Parkplätze Firma Netto

Stadtrat Knichal

- wies auf die Problematik der LKW's im Bereich „Netto“ und der damit verbundenen Vermüllung hin → hier muss eine Klärung herbeigeführt werden

Stadtrat Fritzsche

- Ist ein Parkplatz für die LKW's Bestandteil der Baugenehmigung?
- Dürfen die LKW-Anlieferer außerhalb des Netto-Geländes parken?

Frau Helbich

- informierte, dass zeitnah eine Prüfung der Baugenehmigung hinsichtlich der Vorhaltung von LKW-Parkplätzen erfolgt

### Parksituation Rosenstraße

Herr Fritzsche

- merkte an, dass die Parksituation katastrophal ist → das ist kein Zustand

Herr Quack

- es ist geplant, sich die Situation Vor-Ort, gemeinsam mit Frau Demmel anzusehen

### Kreuzungsbereich zum Gewerbegebiet B 187

Herr Fritzsche

- entsprechend einem Zeitungsartikel vom 02.12.2008 in der MZ wird berichtet, dass das Aufbringen von Asphalt ca. 3 Wochen dauern würde → die Dauer hierfür ist aus seiner Sicht zu lang

Herr Boos

- wies auf die für das Aufbringen des Asphalts ungünstigen Witterungsverhältnisse hin

Coswig (Anhalt), den 12.01.2009

Quack  
Bauausschussvorsitzender

Engel, V.  
Protokollantin