

Niederschrift

(öffentlicher Teil)

über die Sitzung **des Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschusses**

Sitzungstermin:	Montag, 17.11.2014
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	20:45 Uhr
Ort, Raum:	im Ratssaal, Am Markt 1,

Anwesend waren:

Ausschussvorsitzender
Herr Peter Nössler

Fraktion der CDU
Herr Volker Riedel
Frau Karin Keck
Herr Norbert Knichal
Herr Alfred Stein

Fraktion DIE LINKE/Bündnis 90.Die Grünen
Herr Thomas Junghans
Herr Siegfried Nocke

Fraktion der FWG/BB
Herr Peter Görisch

Vertretung für Herrn Kurt Schröter

Fraktion der SPD
Herr André Saage

Verwaltung
Herr Michael Sonntag
Frau Bianka Vetter

Es fehlten:

Fraktion der FWG/BB
Herr Kurt Schröter

Gäste: 9 Bürger

Beschlussfähigkeit war gegeben: ☒

war nicht gegeben: ☐

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

Der Bauausschussvorsitzende begrüßte die Anwesenden und 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 die anderen ist dies nicht erlaubt. Anschließend stellte er die fristgemäße Einladung der Bauausschussmitglieder fest und verwies auf die Veröffentlichung im Amtsblatt und im Schaukasten am Rathaus. Danach stellte er die Beschlussfähigkeit fest.

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

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

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

3. Bestätigung der Niederschrift der gemeinsamen Sitzung Haupt- und Bauausschuss vom 13.10.2014

Die Niederschrift wurde mehrheitlich bestätigt.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	8	0	7	0	1

4. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 13.10.2014

Die Niederschrift wurde mehrheitlich bestätigt.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	8	0	7	0	1

5. Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse der nichtöffentlichen Beschlüsse aus der letzten Sitzung gemäß § 52 (2) KVG LSA

Der Bauausschussvorsitzende gab bekannt, dass keine nichtöffentlichen Beschlüsse in der letzten Sitzung gefasst wurden.

6. Einwohnerfragestunde (Zeitlimit 30 min.)

Von den anwesenden Einwohnern gab es keine Anfragen.

**7. Bebauungsplan Nr. 21/1 "Schwarzer Weg Nord"
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: COS-BV-118/2014**

Herr Sonntag erläuterte den Sachverhalt und die Notwendigkeit auch einen Bebauungsplan für den Bestand zu erstellen.

Coswig ist als Grundzentrum eingestuft, somit ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. Zulässig ist dieser nur, wenn mit einem Standortverträglichkeitsgutachten nachgewiesen wird, dass es keinen Schaden auf den Innenstadtbestand hat und negative Auswirkungen auf Mittel- und Oberzentren nicht zu erwarten sind. Im Einzelhandelskonzept der Stadt ist der Standort am Schwarzen Weg als Nahversorgungsstandort beschlossen. Das bedeutet jetzt: Wenn Edeka auf die Südseite wechselt, dürfen keine innenstadtrelevanten Sortimente im bisherigen Objekt eingeordnet werden.

Beide Bebauungspläne werden zeitgleich erarbeitet und aufeinander abgestimmt.

Stadtrat Nössler hinterfragte, warum zwei Bebauungspläne aufgestellt werden müssen.

Herr Krmela erläuterte die Absicht und Notwendigkeit, warum zwei Bebauungspläne aufgestellt werden müssen. Im Norden wird der Bestand beplant, um hier ein Gleichgewicht zu halten und nicht den Stadtkern zu schädigen. Für den Süden handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wo das Vorhaben vom Vorhabenträger an die Stadt herangetragen wurde. Die Besonderheit bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, wenn der Plan in einer absehbaren Zeit nach Rechtskraft nicht realisiert wird, erlischt das Baurecht an diesem Standort. So würde kein Schaden für die Stadt entstehen, wenn das Vorhaben nicht durchgeführt wird.

Für den Norden ist ein Angebotsbebauungsplan geplant, somit ist nicht nur die vorhandene Situation zulässig, sondern auch andere gewerbliche Nutzungen die sich mit dem umliegenden Wohnen verträgt.

Stadtrat Stein nimmt an der Sitzung teil (18.40 Uhr)

Die Edeka Gesellschaft ist im derzeitigen Edeka-Markt Mieter und möchte im südlichen Teil einen eigenständigen Markt errichten. Auf der Nordseite muss abgesichert werden, dass nach Umsiedlung kein weiterer Lebensmittelmarkt in den alten Edeka Markt einziehen kann. Das würde das Grundmaß eines Grundzentrums übersteigen.

Stadtrat Görisch fragte nach, wie dies in einem Bebauungsplan festgeschrieben wird.

Herr Sonntag teilte mit, dass in einem Bebauungsplan die Sortimente festgeschrieben werden können. Dies richtet sich nach dem Einzelhandelskonzept in welchem Sortimente nach innenstadtkernrelevanten und nichtinnenstadtrelevanten Kriterien vermerkt sind. Die Festschreibung eines Sondergebietes ist nicht notwendig.

Stadtrat Riedel hinterfragte, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist und ob die rechtliche Möglichkeit besteht eine Rückbauverpflichtung bei Leerstand zusichern.

Herr Sonntag antwortete, dass eine Rückbauverpflichtung nur im Außenbereich zulässig ist, wenn eine privilegierte Nutzung wegfällt. Da der Mietvertrag von Edeka eine längere Laufzeit hat, wird davon ausgegangen, dass es einen Nachmieter geben wird.

Ein Bebauungsplan ist notwendig, um eine Konzentrationswirkung in Richtung Einzelhandel zu verhindern. Ohne Bebauungsplan wären dort auch innenstadtrelevante Sortimente möglich.

Herr Krmela informierte, dass ohne einen Bebauungsplan für den Nordbereich, das Vorhaben im Südbereich von der Raumordnungsbehörde versagt werden muss. Einzelhandelsfläche muss im Verhältnis zur Stadtgröße gesehen werden.

Stadtrat Nössler war der Meinung, dass der Partner Edeka an diesem Standort gehalten werden sollte. Wobei zu bemerken ist, dass die jetzige Größe nicht mehr dem Standard entspricht.

Stadtrat Knichal fragte an, wie die Betreiber des Aldi-Marktes reagieren, wenn Edeka umzieht? Werden diese Coswig dann verlassen?

Stadtrat Nössler antwortete, dass die unternehmerische Entscheidung nicht durch die Stadt beeinflusst werden kann.

Herr Sonntag teilte mit, dass die Stadt nur die Rahmenbedingungen schaffen kann. Derzeit sind der Stadt keine Schließnachrichten von Aldi bekannt. Es ist zu hoffen, dass die Eigentümer des Aldi-Marktes mitziehen und den Markt modernisieren.

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

8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21/2 "Schwarzer Weg Süd"
Entscheidung über den Antrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB / Aufstellungs-
schluss
Vorlage: COS-BV-119/2014

Herr Sonntag erklärte an Hand eines Planes die geplante Gestaltung des ehemaligen Gärtnerei und Stadthufengeländes mit dem Bereich des neuen Edeka-Marktes. Diese Planung ist mit Edeka abgestimmt. Es ist auch eine erste Wohnbebauung an der östlichen Seite neben der Erschließungsstraße zum neuen Edeka geplant. Diese müssen schon jetzt auf Grund des Lärmes zu den Anlieferungszeiten und zum Schutz der Wohnrechte mit berücksichtigt werden. Eine Erschließung westlich des Marktes ist nicht sinnvoll, da der Bereich des ehemaligen Kindergarten Stadthufen für 10 Jahre nicht bebaut werden darf, sonst drohen Fördermittlerückzahlungen. Städtische Planungen können in einem Bebauungs-

plan mit einbezogen werden, sind aber kein Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes von Edeka.

Stadträtin Keck hinterfragte die Zuwegung von Edeka in Richtung Eisenbahnstraße.

Herr Sonntag antwortete, dass im Zusammenhang mit der späteren Wohngebietsentwicklung eine fußläufige Erschließung vorgesehen ist. Ein Erschließungskonzept liegt noch nicht vor. Die Nutzung durch Pkw's wird nicht möglich sein.

Stadtrat Nössler fragte nach, wie die Kostenaufteilung geplant ist. Trägt die Stadt einen Anteil der Planungskosten für die Wohnbebauung?

Herr Sonntag teilte mit, dass diese Kosten über einen Durchführungsvertrag geregelt sind. Der Punkt des Ausgleiches wurde noch nicht geklärt. Dies muss aber noch geregelt werden. Die Erschließung des Edeka-Marktes erfolgt über eine Erschließungsstraße nicht mit einer Direktanbindung an den Schwarzen Weg.

Herr Krmela informiert, dass im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes erste Einschätzungen und gutachterliche Bewertungen vorgenommen werden. Es erfolgt eine zweimalige Öffentlichkeitsbeteiligung auf der dann ein Naturschutzgutachten erstellt wird, welches dezidiert auf die Belange eingeht und die Schutzmaßnahmen benennt.

Stadtrat Nössler machte auf die ersten zwei Häuser im Einfahrtsbereich aufmerksam, dort könnte eine ähnliche Situation entstehen wie in Jeber-Bergfrieden – Fa. Mattke. Die Grundstücke dort sind schwer zu vermarkten. Hier wäre eine allgemeine Bedarfsfläche sinnvoller.

Herr Krmela teilte mit, dass in konfliktbelasteten Bereichen das Wohnen auch ausgeschlossen werden kann. Dies kann die Stadt entscheiden, wenn das Immissionsschutzgutachten vorliegt.

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

9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Schweinehaltung Düben"
- Änderung des Geltungsbereiches / Bestätigung und Freigabe des Vorentwurfes
Vorlage: COS-BV-120/2014

Herr Sonntag informierte an Hand des Planes über den Sachverhalt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Frühjahr freigegeben, Anregungen und Bedingungen des Stadtrates wurden in den Vorentwurf eingearbeitet. Für die Ausgleichsmaßnahmen wird kein Acker für Ersatzpflanzungen genutzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch Entsiegelungen in der Ortschaft Buko - alte Milchviehanlage umgesetzt. So wird nur eine geringe Fläche als bauliche Nachnutzung freigegeben. Diese Entscheidung wurde positiv von der Ortschaft Buko aufgenommen. Die Anbindung der Schweineanlage wird an die Landesstraße erfolgen, somit wird der Verkehr nicht über den Büroer Weg in den Ort gelangen. Zur Geruchsminderung wird alles technisch Mögliche getan. Es ist geplant eine Luftwäschanlage einzubauen, welche in Sachsen-Anhalt aber keine rechtliche Pflicht ist. Die Zusage hierfür liegt seitens des Vorhabenträgers vor, ebenso das Angebot

eine Schweinehaltung mit dieser Anlage in Mecklenburg-Vorpommern zu besichtigen. Des Weiteren werden nicht nur die neuen Anlagen mit dieser Luftwäsche ausgerüstet, sondern auch die derzeit bestehenden Gebäude.

Stadtrat Nössler merkte an, dass Dank der Eingemeindung die Möglichkeit besteht, in der einen Gemeinde zu bauen und in einer anderen Ortschaft den Ausgleich zu schaffen. Wäre dies nicht möglich, könnte es in beiden Dörfern eine kleine Schweinehaltung geben, ohne dass man dies verhindern könnte.

Herr Krmela teilte mit, dass es sich bei der Entsiegelung in Buko um eine komplette Entsiegelung handelt. Die jetzt nicht benötigte Fläche, soll für weitere Ausgleichsmaßnahmen – Ersatzpflanzungen für andere Maßnahmen der Stadt angeboten werden. Ackerbau auf vorher versiegelten Flächen ist schwierig.

Stadtrat Riedel hinterfragte die geplante Bebauung im Bereich der Bukoer Dorfstraße. Hier ist das Bauen in 2. Reihe geplant, was sonst nicht erwünscht ist. Herr Sonntag erklärt, dass dieser Bereich zur Wohnbebauung geeignet wäre, es muss nicht so umgesetzt werden wie auf diesem Plan. Desweiteren ist dort keine öffentliche Straße geplant.

Stadtrat Saage fragte nach, wohin die mehr anfallende Gülle verbracht wird. Die Ackerfläche bleibt gleich.

Herr Krmela antwortete, dass es derzeit ein Unternehmen gibt, welches die Gülle abnimmt. Dieses Unternehmen hat auch zugesagt die Mehrmenge an Gülle abzunehmen. Die Gülle muss nicht auf den gleichen Flächen ausgebracht werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazität vorhanden ist. Eine Nachfrage zur Verbringung und welche Firma das ist, wird beim Vorhabenträger erfolgen. Ebenso werden die Anregungen die neuen Silos in die gleiche Reihe wie die bestehenden zu setzen und hinter der geplanten Heckenpflanzung größere Bäume als Sicht und Lärmschutz anzupflanzen, mitgenommen. Die Gülle wird nicht energetisch verwertet.

Herr Sonntag erfuhr auf der Veranstaltung zum 10.jährigem Bestehen, dass in dieser Anlage sehr hohe hygienische Anforderungen bestehen und auf Grund dieser eine sehr geringe Antibiotikagabe erfolgt. Die Gründe der Enthaltungen durch den Ortschaftsrat wurden nicht bekanntgegeben. Die Anregungen des Ortschaftsrates wurden berücksichtigt.

Stadtrat Stein merkte an, dass aus den Unterlagen der Einsatz einer Abluftwaschanlage festgeschrieben ist. Inwieweit kann die Ausstattung der neuen und alten Gebäude mit einer Abluftwaschanlage in den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden.

Herr Krmela antwortete, dass bei der Präzisierung in der nächsten Planungsstufe eine detaillierte Anlagenbeschreibung vorliegt. In dieser Anlagenbeschreibung sind auch die Aggregate festgehalten, die zum Einsatz kommen. Dies erfüllt zu 90 % die Voraussetzung zur Antragstellung incl. der Gutachten zur Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Auf Grund der Kosten dieser Gutachten ist eine Auftragsauslösung erst möglich, wenn ein Votum seitens der Stadt vorliegt. Das Planungsbüro ist derzeit schon mit den Gutachtern in Kontakt getreten.

Stadtrat Görisch fragte nach, ob der Weg durch das Gelände der ehemaligen Milchviehanlage in Buko durch die Stadt erworben wird.

Herr Sonntag antwortete, dass dieser Weg nach einer Neuvermessung öffentlich und im Eigentum der Stadt sein wird. Der Vorhabenträger richtet diesen Weg her

und überträgt diesen dann an die Stadt. Dies wird im Durchführungsvertrag festgehalten.

Nach angeregter Diskussion legt der Bauausschuss fest, das als Punkt 4 in der Beschlussvorlage folgende Ergänzung aufgenommen werden soll.

Punkt 4:

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Schweinehaltung Düben“ sind die Belange zur Ausbringung der Gülle darzustellen, die Maßnahmen zur Reinhaltung der Luft und die gesonderte Begrünung der Anlage, insbesondere im nördlichen Teil – in Richtung Ortskern festzulegen.

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

**10. Flächennutzungsplan Düben - Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung / Bestätigung und Freigabe des Vorentwurfes
Vorlage: COS-BV-121/2014**

Herr Sonntag erläutert den Sachverhalt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 Schweinehaltung Düben erfordert eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Es werden nur die Flächen geändert, die durch den Bebauungsplan betroffen sind.

Stadtrat Nössler hinterfragte die Kennzeichnung Bodendenkmal auf der Zeichnung. Welches Bodendenkmal verbirgt sich dahinter und wer trägt die Mehrkosten bei Funden?

Herr Sonntag antwortete, dass nach dem ersten Bodenabtrag eine Besichtigung erfolgt. Die Mehrkosten werden durch den Verursacher getragen. Wenn nichts zu finden ist, erfolgt die Freigabe. Eine Kennzeichnung im Plan ist Pflicht.

Stadtrat Riedel, fragte an, wann die Eingliederung in den Gesamtflächennutzungsplan erfolgen wird.

Herr Sonntag informierte, dass dieses zum späteren Zeitpunkt erfolgen wird, wenn der Bebauungsplan / Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangt hat.

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

**11. Entwicklungsstudie ehemaliges Chemiewerk Coswig
Vorstellung des Planungsstandes**

Herr Sonntag fasste zusammen wie es zur Beauftragung dieser Studie zum ehemaligen Chemiewerk kam. Die Stadt beauftragte Herrn Dubiel mit der Erarbeitung einer planerischen Analyse um mögliche Entwicklungsvarianten aufzuzeigen.

Herr Dubiel stellt mittels Power Point Vortrag das Ergebnis der Analyse vor. Der Untersuchungsraum umfasst 76 Hektar. Er ist eingegrenzt durch die Bahnanlagen, den Neumühlenweg, die 110 KV-Trasse und den Antonienhüttenweg. Das Gelände befindet sich zum größten Teil in privatem Eigentum. Viele Industriebrachen sind ohne Nachnutzungsmöglichkeiten vorhanden. In der Luft und im Grundwasser sind keine Altlasten enthalten, solange der Boden nicht bewegt wird.

Vorschläge zur weiteren Verfahrensweise:

- Seitens der Stadt Nichtstun – Defizite bleiben ohne Perspektive
- Nachnutzung durch Photovoltaik
- Stadt wird aktiv –
 - o Integration in die Bauleitplanung, Erschließung von Fördermitteln z.B. Altlastensanierung, od. Förderprogramm zur Regionalentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt
 - o Einbeziehung der Grundstückseigentümer

Stadtrat Nössler verwies auf die marode Industriestraße, es ist keine geordnete Erschließung vorhanden. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Vermarktung der Flächen nicht möglich. Die Stadt kann mit den derzeitigen finanziellen Schwierigkeiten nicht in Vorleistung für Maßnahmen gehen, da sie nicht der Grundstückseigentümer ist. Ohne Einbeziehung der Grundstückseigentümer sind keine Maßnahmen möglich.

Photovoltaik ist in der Zukunft vielleicht nicht auszuschließen, da sich die baulich nutzbare Fläche verkleinerte und der Wald erhalten bleibt.

Stadtrat Knichal hinterfragte die geplante Erschließung. Herr Dubiel antwortete, dass ohne grundhaften Ausbau der Straße keine Attraktivität für die Grundstücke erreicht werden wird. Nur wenn die Gebiete attraktiv sind, wird sich ein Investor bereit erklären eventuell Industriebrachen abzureißen.

Herr Sonntag machte darauf aufmerksam, dass nur ein kleines Stück öffentliche Straße ist, der größte Teil befindet sich in privatem Eigentum. Dies betrifft auch die verlegten Leitungen wie z.B. Trinkwasser usw. Ungeklärt ist auch das Verfahren bei einer Havarie im privaten Bereich der Straße. Momentan ist keine Erschließungsplanung vorgesehen. Die Durchführung einer Machbarkeitsstudie ist die Empfehlung der Stadt zur Fortführung der Planung der Entwicklungsvarianten, welche auch mit 80 % förderfähig wäre. Voraussetzung ist die Mitarbeit und Zustimmung der Grundstückseigentümer. Die derzeitige Anbindung des Gebietes verläuft durch das Wohngebiet. Hier sind im Zuge der Realisierung der Ortsumgehung direkte Anbindungsmöglichkeiten zu prüfen.

Stadtrat Nössler schlägt ein Informationsgespräch mit den Grundstückseigentümern und der Stadt vor, um das Interesse der Grundstückseigentümer an einer Weiterentwicklung des Bereiches festzustellen. Der Gesprächstermin ist zu Beginn des Jahres festzusetzen. Sollten die Gespräche auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage hinweisen, ist eine andere Erschließung notwendig als für ein produzierendes Gewerbe.

Stadtrat Knichal fragte nach, ob schon mit den Grundstückseigentümern gesprochen wurde.

Herr Dubiel antwortete, dass dies noch nicht geschah. Erst sollte ein Planungsstand erreicht und eine Meinung der Stadt gebildet sein, danach kann die Öffentlichkeit informiert werden.

Herr Sonntag verwies auf den Verfahrensweg. Erst müssen die Varianten im

Ausschuss bzw. Stadtrat zwecks Meinungsbildung behandelt werden, bevor die Öffentlichkeit mit einbezogen werden kann.

12. Anträge, Anfragen und Mitteilungen

Photovoltaikanlage ehemalige Zündwarenwerk

Stadträtin Keck machte darauf aufmerksam, dass die Ersatzmaßnahme der Photovoltaikanlage am Siedlerweg noch nicht umgesetzt wurde. Des Weiteren fragte Sie nach, ob der Wandler neben dem Wohnhaus im Siedlerweg neben der Anlage umgesetzt werden kann. Die Bewohner werden durch die permanenten Geräusche gestört. Die Ansprechpartner sind nicht zu finden, da es vermutlich andere Eigentümer gibt.

Herr Sonntag teilte mit, dass diese Anpflanzungen im Durchführungsvertrag geregelt sind. Die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen sollte in der Regel 2 Jahre nach Beendigung der Maßnahme abgeschlossen sein. Der Sachverhalt wird überprüft.

Der Bauausschussvorsitzende verabschiedete die Gäste und schloss damit die öffentliche Sitzung.

Coswig (Anhalt), den 25.11.2014

Nössler
Ausschussvorsitzender

Protokollantin