

Niederschrift

(öffentlicher Teil)

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

Sitzungstermin:	Montag, 03.04.2017
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 Kurt Schröter

Ab 18:37 Uhr, Top 5

Fraktion der SPD

Herr André Saage

Verwaltung

Herr Steffen Gebauer

Herr Gordon Kutzke

Herr Michael Sonntag

Frau Bianka Vetter

Gäste:

Herr Kupfer – SALEG Magdeburg

Herr Reglin – Ing.Büro Reglin

2 Bürger

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 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 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	8	0	8	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 27.02.2017**

Die Niederschrift wurde mehrheitlich beschlossen.

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

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

Der Ausschussvorsitzende gab die Abstimmungsergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung bekannt.

5. **Einwohnerfragestunde (Zeitlimit 30 min.)**

Frau Gräwert – *Schweinehaltung Düben*

- Wie viel Liter Wasser dürfen dort laut bestehender wasserrechtlicher Erlaubnis pro Arbeitstag oder Jahr durch die Schweineintensivtierhaltung verbraucht werden?

Stadtrat Nössler

- gab bekannt, dass die Genehmigung durch den Landkreis – Untere Wasserbehörde erteilt wurde und nur dort die Details erfragt werden können.

Frau Gräwert – B-Plan „*Haide Feld III*“

- Wann wurden die durchgeführten Maßnahmen der Gemeinde angezeigt?

Herr Sonntag

- teilte mit, dass die Bauverwaltung im Januar Kenntnis erhielt. Die dortigen Abbrucharbeiten sind ein genehmigungsfreies Vorhaben und sind somit unabhängig von der Rechtskraft des B-Planes. Die Fällgenehmigungen für die Bäume hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises erteilt.

Frau Gräwert

- Auf welcher Rechtsgrundlage wurden die Arbeiten durchgeführt?

Stadtrat Nössler,

- erklärte, dass diese Informationen nur beim Landkreis als Genehmigungsbehörde zu erhalten sind, nicht bei der Stadt.

Frau Pannier – *Alte Stallanlagen in Coswig*

- Wurde ein Investor für die Stallanlagen in Coswig gefunden?

Stadtrat Nössler,

- merkte an, dass wie auch schon im Hauptausschuss mitgeteilt, keine Anfragen hierzu eingegangen sind.

18.37 Uhr Stadtrat Kurt Schröter nimmt an der Sitzung teil.

Frau Pannier – *Windpark Luko*

- Wie können ein altes abgerissenes Wasserwerk in Coswig und abgerissene alte Ställe in Jeber-Bergfrieden den zerstörten Lebensraum der Zugvögel ersetzen?

Herr Sonntag

- Der Ausgleichsermittlung liegen die geplanten Eingriffe in Grund und Boden und in das Landschaftsbild zugrunde. Die Maßnahmen wurden im Vorfeld zwischen Investor, Stadt und Unterer Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Genehmigung ist durch die BIMSCH-Behörde, dem Umweltamt des Landkreises Wittenberg erteilt worden.

Frau Pannier

- Hat die Stadt Coswig eine Stellungnahme zu diesem Vorhaben abgegeben?

Herr Sonntag,

- antwortete, dass eine Stellungnahme seitens der Stadt abgegeben wurde, diese sich aber ausschließlich auf die planungsrechtliche Zulässigkeit bezog.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden, schloss der Bauausschussvorsitzende die Einwohnerfragestunde.

6. Sanierungsgebiet "Altstadt Coswig"
- Information zur Ausgleichsbetragerhebung
Vorlage: COS-INFO-315/2017

Herr Sonntag erläutert gemäß Vorlage die rechtlichen Rahmenbedingungen der Ausgleichsbetragerhebung in Sanierungsgebieten sowie die konkreten Bedingungen im Sanierungsgebiet Altstadt Coswig (Anhalt).

- Seit 1993 wurden seitens der Stadt über 12 Mio. € investiert, davon 9 Mio. Fördermittel und Rest Eigenmittel.
- Bei einer vorzeitigen Erhebung von Ablösebeträgen kann das eingenommene Geld wieder im Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Ist dagegen die Sanierung abgeschlossen, muss ein Teil der Einnahmen an Bund und Land zurückgezahlt werden.
- Bei Zahlung auf freiwilliger Basis entfällt dann auch die Widerspruchsbearbeitung.
- Stark vereinfachte Rechnung: Bei einer ablösepflichtigen Fläche von 20 ha im Sanierungsgebiet = ca. 800.000 € Ausgleichsbeträge. Bei 50 % freiwillige Ablöse und 20 % Abschlag kann man mit 320.000 € Einnahme rechnen. Der Zeitpunkt der Einnahme ist nicht bekannt.
- Notwendige Festlegungen vor der Bewertung durch einen Sachverständigen für Immobilienbewertung
 - o Welche Maßnahmen möchte die Stadt bis zum Abschluss der Sanierung noch durchführen?
 - o Bis wann soll die Sanierung abgeschlossen werden?

Stadtrat Nössler

- Wird der Ablösebetrag nach der bisher erreichten Sanierung oder nach dem Stand der bis zum Ende des Sanierungsgebietes erreicht werden soll berechnet?

Herr Sonntag

- teilte mit, dass die Endwerte sich nach dem was am Ende des Sanierungsgebietes erreicht werden sollte, berechnen. Ggf. ist eine gutachterliche Anpassung der Endwerte notwendig, wenn das Angenommene nicht erreicht wird.

Stadtrat Riedel

- ist der Meinung, dass es im Coswiger Sanierungsgebiet keine Bodenwert-erhöhung gibt. Der Bodenwert richtet sich nach Verkäufen in dieser Region. Hier ist auch der viele Leerstand zu beachten.
- Sieht keinen Erfolg. Da die Stadt ihren Anteil zahlen muss, von Mitteln die an anderer Stelle gebraucht werden würden.

Stadtrat Nössler

- Verwies dagegen, auf die Sanierung in diesem Bereich. Aus Gerechtigkeit gegenüber den anderen Gebieten der Stadt, wo für grundhaften Straßenausbau Straßenausbaubeiträge erhoben werden, sollte eine Erhebung stattfinden.
- Leerstand ist nicht nur im Sanierungsgebiet.

Stadtrat Saage

- gab zu bedenken, dass man die Erhebung der Ablösebeträge nicht zu lange aufschieben sollte, da man sonst in Erklärungsnot gegenüber den Ortschaften kommt. Hier erfolgte die Dorferneuerung schon vor vielen

Jahren, so dass jetzt erneute Sanierungen an den hergestellten Anlagen notwendig werden.

7. **Vorinformation zum Ablaufplan der Gestaltungssatzung im Erhaltungsgebiet der Stadt Coswig (Anhalt)**

Herr Kupfer von der SALEG Magdeburg informiert zu dem Sachverhalt Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für das Erhaltungsgebiet der Stadt Coswig (Anhalt) an Hand von Gestaltungsbeispielen (Gegenüberstellung gut – schlecht) Siehe Folien als Anlage zum Protokoll.

In einer Gestaltungssatzung wird der Rahmen für die Gestaltung der Häuser (Fenster, Dächer, Fassaden) im Erhaltungsgebiet festgelegt.

Die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung erfolgt in den Schritten

- Bestandsaufnahme der Strukturen im Mai und Juni 2017
- Erarbeitung der Gestaltungsvorschriften (städtebauliche Merkmale, Gebäudemerkmale, Nebengebäude, Werbeanlagen) im Juli bis Oktober 2017
- Erarbeitung der Schlussbestimmungen (Ordnungswidrigkeiten, Inkrafttreten) im Oktober 2017
- Bürgerbeteiligung und Satzungsbeschluss erfolgen vom Oktober 2017 bis Juni 2018

Stadtrat Nössler

- fragte nach, ob es jetzt nicht schon zu spät ist, da schon einige Gebäude saniert wurden.

Herr Sonntag

- antwortete, dass es besser gewesen wäre, man hätte schon länger eine Gestaltungssatzung. So gab es Entwürfe für eine Satzung in den 90er Jahren, welche aber nicht beendet wurden. Als Grundlage muss nun eine aktuelle Stadtbildanalyse mit der Festsetzung von Zonen erarbeitet werden. Das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ setzt eigentlich eine Gestaltungssatzung voraus.

Stadtrat Nocke

- ist der Meinung, dass in den 90er Jahren eine Gestaltungssatzung für das gesamte Stadtgebiet beschlossen wurde. Er bittet um Überprüfung.

Stadtrat Stein

- hinterfragte, wie mit den schon sanierten Gebäuden verfahren wird, die vielleicht nicht in die Satzung passen.

Herr Sonntag

- hier gilt Bestandsschutz, es wurde aber auch in der Vergangenheit bis jetzt mit Eigentümern gesprochen und diese gestalterisch beraten.
- In einer Gestaltungssatzung dürfen von Seiten der Stadt keine Materialien vorgeschrieben werden, z.B. Holzfenster oder Tonziegel. Vorschreiben kann dies nur die Denkmalbehörde bei Denkmälern.

Stadtrat Nössler

- möchte wissen, wie hoch die Kosten für die Erarbeitung der Satzung werden.

Herr Sonntag,

- gab bekannt, dass noch keine genauen Kosten feststehen. Diese aber im nächsten Bauausschuss mitgeteilt werden können.

Stadtrat Nössler

- schlägt eine Diskussion in den Fraktionen vor.

8. **Straßenausbau "Domstraße" in Coswig (Anhalt)**

- Bestätigung der Planung

Vorlage: COS-BV-314/2017

Herr Reglin vom Ingenieurbüro Reglin erläutert an Hand von Fotos den Bestand und stellt die Planung zur Baumaßnahme vor.

Im Bestand ist die Domstraße eine teilweise enge Einbahnstraße, mit mehreren sehr großen Lichtschächten und Treppen, welche in den Gehwegbereich hereinragen. Die Gehwege sind insbesondere im nördlichen Teil sehr schmal.

Durch LKW-Verkehr, der wegen der parkenden Autos den Gehweg überfahren muss, wurde in der Vergangenheit die Gehwegeinfassung und der Gehweg selbst stark in Mitleidenschaft gezogen.

Geplant ist die Ausführung analog der schon gestalteten Straßen z.B. der Langen Straße oder Mittelstraße fortzuführen. Das heißt:

- Der Ausbaubereich endet mit der Gebäudekante.
- Auf beiden Seiten entsteht ein Hochbord, welcher die Natursteinrinne vom Gehweg trennt.
- Als Straßenpflaster wird gut erhaltenes Pflaster aus der Straßenbaumaßnahme „Rosenstraße Coswig“ verwendet.
- Im verbreiterten Gehwegbereich wird ein zweireihiges Plattenband eingefasst in Mosaiksteinen entstehen.
- Die Straßenbeleuchtung erfolgt analog der Schloßstraße
- Die Trinkwasserleitung wird im Zuge des Bleirohr-Programmes durch die Stadtwerke Coswig erneuert.
- Der Schmutzwasserkanal ist im Bestand und bleibt erhalten.
- Auf Grund einer Einschnürung ist vorgesehen, dass die Straße eine Einbahnstraße bleibt. Im nördlichen Abschnitt kann nicht mehr geparkt werden.
- Das Regenwasser im nördlichen Teil der Domstraße wird über den neuen Kanal in der Langen Straße entwässert. Das im südlichen Teil anfallende Regenwasser wird in den Kanal in der Schloßstraße (Nähe Schlossmauer) geleitet. Eine Öffnung der Schloßstraße erfolgt in diesem Zuge nicht.

Noch geklärt werden muss:

- Der Anschluss der Fallrohre zur Regenentwässerung und die Gestaltung der Kellerlichtschächte. Hierzu wird die Stadt Kontakt mit den Eigentümern aufnehmen.

Angeregt diskutiert wurde:

- eine lediglich einseitige Führung des Gehweges oder ggf. eine Mischverkehrsfläche
- die Parksituation i. V. m. dem LKW-Verkehr
- eine Tonnagebegrenzung und der Zustand des Abwasserkanals
- ggf. einen stärkeren Unterbau im Gehweg, da die abgesenkten Einfahrten das Überfahren des Gehweges ermöglichen.

Herr Sonntag erläuterte:

Von einer Mischverkehrsfläche wurde abgesehen, da nicht garantiert werden kann, dass die Fahrzeuge dann so halten, dass ein Rollator oder Kinderwagen den Gehweg ungehindert passieren kann.

Auch muss der Gehweg beidseitig angelegt werden, da eine starke Nutzung durch die Schüler der Sekundarschule erfolgt und der Stadt die Sicherheit des Schulweges obliegt.

Bei der geplanten Breite ist nur ein eingeschränktes Halten im unteren Bereich möglich. Um die Lage zu entspannen, werden zusätzliche Parkplätze im Bereich der Braulücke bzw. der ehemaligen Schule „Am Schillerpark“ geplant.

Im Ergebnis wurde die Planung bestätigt.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	9	0	5	3	1

9. Bestätigung der Prioritätenliste Straßenunterhaltung 2017

Stadtrat Nössler,

- schlägt vor, dass den Ortsbürgermeistern zur Beratung am 25.04.2017 die Prioritätenliste übergeben wird mit der Aufforderung, die noch nicht in der Liste enthalten Straßenschäden zu ergänzen.
- Des Weiteren wird es im Anschluss eine Begehung mit dem Bauausschuss zur Besichtigung von Schwerpunkte geben. Als Termin wird der 24.05.2017, 17.00 Uhr vorgeschlagen.

Herr Gebauer

- erläutert die Prioritätenliste der Straßenunterhaltung 2017.
- Die Kategorien sind nach Dringlichkeit (gemessen am Schadensbild), Verkehrstyp und Verkehrsaufkommen sortiert.
- Ein langfristiger Maßnahmenplan ist dringend zu erstellen, da einige sehr umfangreiche und kostenintensive Maßnahmen geplant werden müssen.

Herr Nocke

- möchte, dass der Teil des Mozartweges (Kubier-Lücke) mit in den Maßnahmenplan aufgenommen wird. Dies ist eine wichtige Zuwegung in das Stadtgebiet.

Herr Gebauer

- teilte mit, dass hier ein grundhafter Ausbau notwendig wäre. In diesem Straßenstück liegen noch 2 Medienträger und diese müssten ihre Maßnahmen mit abstimmen.

Die Abstimmung ergab Einstimmigkeit.

10. Anträge, Anfragen und Mitteilungen

Stadtrat Nocke

- hinterfragte den Sachstand **Grünfläche an der ehemaligen Sekundarschule (Mozartweg)** hier sollte doch u.a. eine Absperrung errichtet werden. Es wird derzeit schon als Parkplatz genutzt.

Herr Sonntag

- antwortete, dass die Firma aufgefordert wurde, die noch nicht erfolgte Rasenansaat vorzunehmen. Da die Frist verstrichen ist, müsste die Stadt in die Ersatzvornahme gehen, dieses Vorgehen muss erst noch mit dem Rechtsanwalt abgestimmt werden.

Stadtrat Nössler

- erhielt einen Brief von Herrn Ulrich Wiesel, welcher einen **Garten rechts vom Schloss** errichten möchte. Herr Wiesel bekam zur Antwort, dass das Thema heute im Bauausschuss angesprochen werden wird.
- Fragt nach ob eine Vorstellung seitens des Herrn Wiesel im nächsten Bauausschuss gewünscht wird.

Das betroffene Grundstück ist in städtischem Eigentum.

Nach angeregter Diskussion wurde entschieden, dass

- seitens der Verwaltung eine Einladung zum Bauausschuss an Herrn Wiesel vorzubereiten ist, insbesondere mit der Aufforderung, Aussagen zu Kosten für die Herstellung und zu Kosten der Betreuung/Pflege zu treffen. Ebenso ist mitzuteilen, dass sich das Schloss in privatem Eigentum befindet und die weitere Nutzung des Schlosses nicht bekannt ist, sodass eine endgültige Entscheidung nicht getroffen werden kann.

Stadtrat Knichal

- möchte wissen, wann die Einweihung der **Baumbank auf dem Platz hinter dem Amtshaus** vorgesehen ist, da die Lehrlinge mit einbezogen werden sollten.

Herr Sonntag

- informierte, dass die Einweihung des Platzes hinter dem Amtshaus zum Tag der Städtebauförderung am 13.05.2017 vorgesehen ist. In diesem Rahmen kann auch die Bank übergeben werden. Eine genaue Zeit würden noch mitgeteilt werden. Die Einladung der Lehrlinge erfolgt durch Herrn Knichal.

Informationen aus der Bauverwaltung

Herr Sonntag

- gab den **Bausachstand zur Kita Rosselspatzen** in Thießen bekannt. Derzeit sind alle Gewerke im Zeitplan. Parallel wurde eine Änderung der Baugenehmigung beim Landkreis beantragt, mit dem Hintergrund Kosten im Bereich Brandschutz zu sparen.
- Zum **Sachstand zur neuen FFW Coswig** ist zu erwähnen, dass die Entwurfsplanung abgeschlossen ist. Der aktualisierte Fördermittelantrag konnte gestellt werden. Nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen wie z.B. Baufeldfreimachung werden vorgezogen. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist beim Landesverwaltungsamt beantragt und ist Vorausset-

zung für die weitere Beauftragung.

- Das **Überschwemmungsgebiet der Elbe** wurde mit der Verordnung vom 07.03.2017 neu festgesetzt. Herr Kutzke zeigt die Bereiche mittels Beamer. Es ist der Bereich betroffen, der auch 2013 tatsächlich überschwemmt war.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden, schloss der Bauausschussvorsitzende den öffentlichen Teil der Sitzung.

Coswig (Anhalt), den 02.05.2017

Nössler
Bauausschussvorsitzender

Vetter
Protokollantin