

**Niederschrift**  
**über die 52. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 10.01.2024**

**Sitzungsort/-zeit:** Rathaus, Schloßfreiheit 12, Ratssaal  
17:00 Uhr – 18:25 Uhr

**Bürgermeister**  
Andreas Dittmann

**Ausschussvorsitzender**  
Helmut Seidler

**CDU-Fraktion**  
Marian Konratt

**AfD-Fraktion**  
Winfried Schiller

**Fraktion Die Linke.**  
Alfred Schildt

**SPD-Fraktion**  
Silke Schmidt-Dittmann  
Sebastian Siebert

**FDP-Fraktion**  
Lutz Voßfeldt

**Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen**  
Christiane Schmidt

ab 17:04 Uhr

**UWZ-Fraktion**  
Nicole Ifferth

**Von der Verwaltung**  
Heike Krüger  
Philip Mähler  
Markus Pfeiffer

**Protokollantin**  
Romy Kluge

**Nicht anwesend ist**  
Ralf Müller

**Öffentlicher Teil:**

**TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende, Stadtrat H. Seidler, begrüßt die Anwesenden, wünscht allen ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Die Beschlussfähigkeit ist mit 9 anwesenden Stadträten gegeben.

## **TOP 2      Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung**

Der Tagesordnungspunkt 4 der heutigen Sitzung wird auf die Tagesordnung am 07.02.2024 gesetzt.

Die Tagesordnung wird in der geänderten Form bestätigt.

Ja 9    Nein 0    Enthaltung 0    Befangen 0

## **TOP 3      Einwohnerfragestunde**

Zwischenzeitlich erscheint Stadträtin C. Schmidt. Somit sind 10 Mitglieder des Ausschusses anwesend.

Frau S.

Sie betont im Voraus, dass sie nicht in der Karlstraße wohnt, diese aber des Öfteren nutzt. Diese Straße ist nicht beleuchtet.

Insbesondere bezieht sie sich auf den Bereich vor dem ehemaligen Kino, da vom Dach des Gebäudes Steine „herunterhängen“. Man kann an diesem nicht vorbei gehen ohne Angst zu haben „...“, dass Einem von oben Steine auf den Kopf fallen.“ Auf der anderen Straßenseite sind glatte Steine verlegt, die für ältere Leute gerade jetzt schlecht begehbar sind.

Vor der Hausnummer 5 wächst ein Sommerflieder in den Gehwegbereich hinein. Diesem muss man beim Vorbeigehen ausweichen, damit man die Zweige nicht ins Gesicht bekommt.

Herr B.

Er möchte wissen, wie lange die Eisschleifbahn in der Puschkinpromenade, Höhe ehemals Dr. Rast noch bleiben soll. Diese Stelle wird nicht entsprechend der Witterung gestreut. Auf den Eingang zum Rathenow-Platz bezieht er sich weiterhin. Momentan würde er niemanden dazu raten, in diesen Platz hineinzugehen, weil dieser zurzeit ebenfalls extrem glatt ist. Als größtes Problem sieht er diesbezüglich die Radfahrer und auch Arbeiten, die der Bauhof in diesem Bereich teilweise mit seinen Fahrzeugen durchführt. Der Bereich ist regelrecht „aufgematscht“ und nun ist das Zerfahrene zugefroren.

Der Bürgermeister antwortet darauf wie folgt.

Der Eigentümer des Kinos wird von der Verwaltung aufgefordert, entsprechende Maßnahmen zu veranlassen. Andererseits wird die Verwaltung den Landkreis Anhalt-Bitterfeld über den Zustand informieren, da von diesem Gebäude eine Gefahr ausgeht.

Ebenfalls an das Ordnungsamt wird der Sachverhalt zum Fußweg in der Karlstraße weitergeleitet und dieses wird die erforderlichen Maßnahmen einleiten.

Die angesprochene Eisbahn (auf einem unbefestigten Teil des Fußweges) befindet sich vor einem Grundstück und dieses unterliegt entsprechend der Stadtordnung der Streu- und Räumspflicht. Die neuen Eigentümer werden vom Ordnungsamt auf diese Pflicht hingewiesen. Die Begehbarkeit der Parkanlage ist derzeit hinzunehmen und wird sich hoffentlich mit der zukünftigen Neuordnung des Rathenow-Platzes ändern.

**TOP 4      Genehmigung der Niederschrift der 51. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 06.12.2023**

zurückgestellt

**TOP 5      Vorstellung der Wohnbedarfsanalyse IV/0036/2023**

Herr P. Mähler informiert die Anwesenden, dass die Verwaltung heute noch eine Änderung der Informationsvorlage aufgrund einer Fehlinterpretation einer Tabelle des Planungsbüros auf der Seite 26 vorgenommen hat. Das erläutert er entsprechend.

Mit dieser Analyse wird deutlich, dass die Nachfrage nach qualitativem Wohnraum bis zum Jahr 2035 in der Stadt Zerbst/Anhalt gedeckt werden muss und das nicht nur durch Ausweisung potentieller, neuer Baugebiete. Derzeit ist der notwendige qualitative Wohnraum in der Stadt nicht vorhanden. Das deckt sich auch mit den Erfahrungen aus der täglichen Arbeit im Bau- und Liegenschaftsamt.

Zunächst bezieht sich der Bürgermeister auf die Bemerkung des Ausschussvorsitzenden, dass dieser es schade findet, dass die Analyse auf das Jahr 2022 beschränkt ist. Gemeinsam mit dem Büro musste die Verwaltung einen relativ zeitnahen Termin annehmen und letztendlich würde der Jahrgang 2023 die Grundaussage nicht verändern.

Diese Analyse ist ein wesentlicher Baustein für die Aufstellung bzw. Fortschreibung einer Flächennutzungsplanung für die komplette Einheitsgemeinde. Nach wie vor verfügen nicht alle Ortsteile über einen eigenen Flächennutzungsplan und die, die vorhanden sind, müssen fortgeschrieben werden.

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt die erarbeitete Wohnflächenbedarfsanalyse zur Kenntnis.

**TOP 6      Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 43 „Quartier Biaser Straße“ der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0827/2023**

Frau H. Krüger

Die Verwaltung hat mit diesem Satzungsbeschluss so lange gewartet, bis die Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorlag.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt den Bebauungsplan Nr. 43 "Quartier Biaser Straße" der Stadt Zerbst/Anhalt in der Fassung vom Juli 2022 als Satzung.

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 7      Beschluss über die Feststellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0828/2023**

Der Stadtrat fasst den Feststellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt und billigt damit die Unterlagen in der Fassung vom November 2023.

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 8      Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2022  
Freiflächen-Photovoltaikanlage „Kies-Sand-Tagebau Pulsfordaer Straße“ der  
Stadt Zerbst/Anhalt BV/0829/2023**

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2022 Freiflächen-Photovoltaikanlage "Kies-Sand-Tagebau Pulsfordaer Straße" der Stadt Zerbst/Anhalt in der Fassung vom November 2023 als Satzung.

Ja 10    Nein 0    Enthaltung 0    Befangen 0

**TOP 9      Beschluss über die Durchführung der Grundhaften Erschließung des  
Gewerbegebietes „Kirschallee“ in Zerbst/Anhalt BV 0833/2023**

Bürgermeister

Hierbei handelt es sich um einen formell notwendigen Beschluss zur Ergänzung von Antragsunterlagen entsprechend der Förderrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt zur Ausreichung der GRW-Mittel (90 % der Gesamtsumme sollen gefördert werden). Allerdings liegt diese Ausreichung aufgrund der zurzeit vorliegenden Haushaltslage des Bundes auf Eis. Unabhängig davon soll aber die Antragstellung der Stadt mit dem Beschluss komplettiert werden.

Stadtrat S. Siebert möchte wissen, ob es in diesem Zusammenhang neue Erkenntnisse zum Kreuzungsbereich B 184/Kirschallee und zum Ersatzneubau der Jannowitzbrücke gibt.

Darauf antwortet der Bürgermeister.

Das Thema Jannowitzbrücke wird nicht weiterverfolgt, erklärt er. Seitens der Stadt Zerbst/Anhalt wäre das erforderliche Investitionsvolumen nicht zu stemmen. Er sieht auch keine Möglichkeit mehr, dafür Fördermittel zu erhalten, da der Verlauf der B 187a mit der Umstufung zum 01.07.2023 geändert wurde.

Der von der Stadt favorisierte Bau eines Kreisels im angesprochenen Bereich wird nach wie vor von der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) abgelehnt. Wenn überhaupt, würde bei einem nachweislich erhöhten Verkehrsaufkommen nach Auffassung der LSBB eine Ampelanlage ausreichen.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Durchführung der Grundhaften Erschließung des Gewerbegebietes "Kirschallee" in Zerbst/Anhalt.

Ja 10    Nein 0    Enthaltung 0    Befangen 0

**TOP 10    Mitteilungen**

Bürgermeister

Im Bereich der Vormathen wurde ein Grundstück aus dem Bestand der ehem. Firma ZEBA von der Allfein Feinkost GmbH für die Errichtung von Parkplätzen und einer Photovoltaikanlage erworben. Dieses wurde durch Allfein ordnungsgemäß beräumt, auch mit allen erforderlichen Nachweisen der Altlastenbeseitigung.

In der langen Zeit der Nichtnutzung des Grundstücks haben sich Robinien derart vermehrt und ausgebreitet, dass ein vorbeifahrender Mitarbeiter der unteren Forstbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld angenommen hat, dass anscheinend ein Wald gerodet wird. Seine Feststellung war, dass es sich dabei um ein Vergehen handelt.

Nach einem gestrigen Ortstermin mit dem Landrat und dem zuständigen Dezernenten, dem auch die untere Forstbehörde untersteht, wurde festgestellt, dass es sich um einen Irrtum seitens des Mitarbeiters handelt. Fest steht, dass für gefällte Bäume Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen müssen.

Das eingeleitete Verfahren gegen die Allfein Feinkost GmbH wird seitens des Landkreises eingestellt.

## **TOP 10.1 Information zum geplanten NETTO-Standort Magdeburger Straße**

Hierzu begrüßt der Ausschussvorsitzende Herr Dr. Herget von der Herget Projekt- und Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG.

Zu Beginn macht Herr Dr. Herget eine kurze Ausführung zum bisherigen Verlauf der Verhandlungen. Der vor einiger Zeit im Ausschuss erschienene Investor für die Villa hat zwischenzeitlich seine Interessensbekundung zum Erwerb und zur Sanierung der Villa ihm gegenüber zurückgenommen.

NETTO hat bekundet zu prüfen, ob die Sanierung durch sie vorgenommen werden kann, wenn seitens der Stadt das Einverständnis erklärt wird, dass die letzte vorgestellte Variante V15 (sanierte Gorgaß-Villa in der Bauflucht und der Einkaufsmarkt im hinteren Bereich) zum Tragen kommt. Das ist natürlich auch abhängig vom Erhalt von Fördermitteln für die Umsetzung dieses Projektes, d. h., im Vorfeld erfolgt ebenfalls hierzu die Prüfung durch Dr. Herget. Die Villa: „...würde in Profihände gegeben werden, die im Denkmalschutz zuhause sind.“

Seine Frage an die Ausschussmitglieder lautet: „Wären Sie bereit, das B-Planverfahren mit der Umsetzung der dargestellten Variante V15 fortzusetzen zu lassen, wenn NETTO unter den genannten Voraussetzungen die Sanierung der Villa vornimmt?“

Zum einen ist die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes für Stadträtin N. Ifferth, auch als unmittelbare Anliegerin der Straße, grundsätzlich zu begrüßen. Andererseits hat sie Bedenken, dass sich durch das Nach-hinten-rücken des Marktes an die Gartengrundstücke der Anlieger Konfliktpotential entwickelt.

Herr Dr. Herget verweist darauf, dass in einem B-Planverfahren auch ein Lärmschutzgutachten erarbeitet werden muss, um dieses mögliche Konfliktpotential aufzudecken und entsprechende Lösungen zu finden. So ist eine Maßnahme – keine Anlieferungen des Marktes in den Nachtstunden, sondern frühestens ab 6:00 Uhr morgens.

Stadtrat A. Schildt möchte wissen, ob sich der Erhalt der Villa wirklich lohnt, denn bei einer, soweit er sich erinnern kann, etwas länger zurückliegenden Besichtigung mit der oberen Denkmalschutzbehörde wurde wohl signalisiert, dass ein Abriss erfolgen sollte.

Antwort Herr Dr. Herget

Ein kompletter Abrissantrag mit Gutachten des Eigentümers, hier das Land Sachsen-Anhalt wurde gestellt. Die obere Denkmalschutzbehörde, hier das Landesverwaltungsamt, hat entschieden, dass keine Abtrissgenehmigung erteilt wird.

Zum bestehenden Markt hat Stadträtin C. Schmidt eine Frage. Was wird damit, wenn NETTO aus diesem Gebäude ausgezogen ist? Sie befürchtet, dass diesem Gebäude dann der Leerstand droht. Weiterhin möchte sie wissen, wie der neue Markt beworben werden soll.

Aus seiner Erfahrung heraus wurde immer eine Nachnutzung für die Gebäude gefunden, so Herr Dr. Herget. Zur Werbung wird ein Pylon an der Bundesstraße errichtet.

Aber wo genau und inwieweit die Villa in diesem Zusammenhang eine Rolle spielt, das kann er heute noch nicht genau sagen.

Stadtrat W. Schiller findet die vorgebrachte Idee gut. Wie sieht die zeitliche Planung aus, möchte er wissen.

Herr Dr. Herget

Es müssen Bauanträge für zwei Baugenehmigungen gestellt werden. Einmal zur Sanierung und Nutzung der Villa, hierzu muss vorher klar sein, ob eine Sanierung erfolgen kann, und zum anderen zur Errichtung des NETTO-Marktes.

Letztendlich muss es so sein, dass bei der Eröffnung des NETTO-Marktes die Sanierung der Villa abgeschlossen sein muss.

Herr P. Mähler ergänzt zum zeitlichen Rahmen. Am 21.10.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan gefasst. Diese Fläche kann im vereinfachten Verfahren entwickelt werden, d. h., es kann sofort mit dem Entwurf in die Trägerbeteiligung gegangen werden. Das Planverfahren mit dem Ziel des Erreichens der Planreife dauert ca. ein Jahr. Nochmals bezieht er sich auf die Anfrage von Stadträtin C. Schmidt die Positionierung des Baukörpers betreffend und erklärt, dass die Thematik Raumkanten seit dem Jahr 2019 immer wieder angesprochen wurde – damals noch mit der Forderung des Ausschusses NETTO-Markt und Villa direkt nebeneinander im vorderen Bereich. In diesem Zusammenhang bemerkt er, dass Raumkanten nicht nur Gebäude sein müssen, sondern auch Gestaltungselemente (raumgestaltende Mittel wie z. B. aufgelockerte Ziegelsteinmauern) bzw. Bäume sein können.

So etwas, wie die Errichtung von Kaufland darf nicht wieder passieren, äußert der Bürgermeister. Auch dort war die Festlegung „Belieferung ab 6:00 Uhr“ und tatsächlich stehen Lkw's bereits ab 5:00 Uhr in der Mühlengasse und es laufen die Kühlaggregate. Das ist für die Anwohner störend. In diesem Bereich gibt es auch keine Raumkante zur Bundesstraße, auch nicht durch Bäume angedeutet. Städtebaulich darf sich das nicht wiederholen, betont er abschließend. Gemeinsam mit Herrn Dr. Herget sollte ein Weg gefunden werden, der die Erwartungshaltungen erfüllt.

Für Stadtrat S. Siebert stellt es sich heute so dar, dass Herr Dr. Herget heute ein Stimmungsbild aus der Ausschusssitzung mitnehmen möchte mit dem Ergebnis, ob der Ausschuss sich das Vorhaben so vorstellen könnte. Und wenn ja, dann kann Dr. Herget mit seinem Büro in die Intensivprüfung geht. Danach kann er erst sagen, es wird so gemacht oder auch nicht.

Das bejaht Herr Dr. Herget.

Stadtrat S. Siebert erteilt der dargestellten Variante V15 seine Zustimmung, um überhaupt im Verfahren weiter zu kommen.

Nach wie vor ist Stadtrat T. Wenzel gegen eine Gewerbeansiedlung auf dieser Fläche im Sinne der Anwohner. Diese Fläche sollte als Wohnbaufläche mit Ein- und Reihenhäusern entwickelt werden. Einen solchen Markt sieht er eher im Bereich zwischen der Tankstelle und dem Hofladen Wallwitz. Viel Geld für die Sanierung der Villa auszugeben, hält er nicht für sinnvoll. Er stimmt dem nicht zu.

Zur Raumkantenthematik äußert sich Herr Dr. Herget noch einmal. Es kann aber nicht so sein, dass eine komplette hohe Mauer vor dem Markt errichtet wird. Derjenige, der in den Bereich einfährt muss erkennen, dass dort ein Markt ist. „Dieser darf sich nicht hinter einer Mauer verstecken.“

Stadtrat H. Seidler schlägt eine Abstimmung vor, ob die vorliegende Bebauungsidee (Variante V15) im Gesamtpaket von den Ausschusssmitgliedern angenommen wird oder nicht.

Abstimmung: Ja 7 Nein 3

Der Ausschussvorsitzende bedankt sich bei Herrn Dr. Herget für dessen Ausführungen.

## **TOP 11   Anfragen, Anträge und Anregungen**

Stadtrat T. Wenzel konnte einige Zeit nicht an Sitzungen des Ausschusses teilnehmen. Während der Zeit seines Ausfalls hätte er gern an einigen Sitzungen per Videoschaltung teilgenommen. Ist dies noch möglich?

Der Bürgermeister antwortet, dass derzeit eine Novelle des Kommunalverfassungsgesetzes auf den Weg gebracht werden soll. Diese soll mit der neuen Wahlperiode der Gemeindevertretungen ab dem 01.07.2024 in Kraft treten. Darin soll aktuell festgelegt werden, dass hybride Sitzungen für nicht nur bei Notlagen (wie z. B. während der Corona-Pandemie) in der jeweiligen Hauptsatzung festgelegt werden können. Gerade bei bestimmten sensiblen Themen, u. a. derzeit die Abwasserproblematik, sollte die Teilnahme der Stadträte schon allein für die anwesenden betroffenen Bürger nicht per Videokonferenz erfolgen. Im Raum steht dabei auch immer die Rechtssicherheit. Letztendlich entscheidet der Stadtrat, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht, wenn das Gesetz denn in dieser Form beschlossen wird. Eine bloße Übertragung ohne aktive Sitzungsteilnahme ist mit der installierten Technik zumindest bei den Ausschüssen im Ratssaal grundsätzlich möglich.

Stadtrat T. Wenzel weiter.

In der Zwischenzeit ist auch in seiner Ortschaft einiges passiert. So wurde am Lutherweg zwischen Gehrden und Schora Löcher mit Bitumen verfüllt. „Das sieht recht ordentlich aus.“

Stadtrat L. Voßfeldt bezieht sich auf die Stadtmauer, für deren Sanierung im Zuge der Gestaltung um den Stadtmauerbereich herum ab dem nächsten Haushaltsjahr jährlich ein bestimmter Betrag eingestellt werden sollte. Punktuell sollte jährlich Stück für Stück ein Teil der Mauer saniert werden. Denn seiner Meinung nach wurde diese in den letzten Jahren vernachlässigt.

Weiterhin schlägt er vor zu überlegen, ob bei der geplanten Maßnahme um die Stadtmauer herum ein Radweg mit geplant werden kann.

Besteht eine Vereinbarung mit der Forst über Instandhaltungsmaßnahmen nach deren Arbeiten (ein regelrechter Kahlschlag) zwischen Steutz und Tochheim? Der Bereich sieht schlimm aus. Auch der Bereich um die errichtete Schranke herum (diesen sollte sich einmal von der Verwaltung angesehen werden), die regelmäßig umfahren wird. Ein Umfahren der Schranke darf nicht mehr möglich sein. Den ursprünglichen Zweck erfüllt diese Anlage schon seit längerem nicht mehr. Die Forst ist aufzufordern, dort Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

Die Kunstrasenplatzsanierung spricht er ebenfalls an, die seiner Auffassung nach sehr teuer ist und im Ausschuss nicht diskutiert wurde. Er bittet darum zu prüfen, ob es für die notwendigen Maßnahmen kostengünstigere Alternativen gibt, da ihm einiges etwas zu kurz gedacht ist.

Frau H. Krüger antwortet, dass das Problem mit dem Landesforstbetrieb bekannt ist. Im Jahr 2023 wurde eine gemeinsame Begehung u. a. mit dem zuständigen Revierleiter durchgeführt. Sie erläutert kurz die Festlegungen aus dieser Begehung. Der Rückbau der Schranke wird schwierig.

Nach Auffassung des Bürgermeisters muss die Schranke zurückgebaut werden. Die eigentliche Idee der „Verhinderung des Durchfahrens“ hat sich nachweislich ins Gegenteil (mit der illegalen Verbreiterung der Fahrbahn um die Schranke herum) gewandelt.

Die Verantwortlichen müssen bei einer gemeinsamen Besichtigung die Realitäten erkennen. Zur angesprochenen Sanierung des Kunstrasenplatzes (u. a. Austausch der Oberfläche) und dessen barrierefreien Erreichbarkeit gibt er kurze Erläuterungen. Hauptsächlich geht es darum, dass Sportveranstaltungen im oberen und unteren Bereich des Stadions auf direktem Wege erreichbar sind.

Stadträtin S. Schmidt-Dittmann bemerkt, dass hier nicht nur Menschen betroffen sind, die einen Fahrstuhl benutzen müssten, sondern auch Menschen, die zu Fuß teilweise erhebliche Probleme haben.

Stadtrat H. Seidler informiert die Anwesenden kurz über eine angedachte Novellierung der Baumschutzsatzung der Stadt, über welche im gestrigen Umweltausschuss diskutiert wurde.

Der öffentliche Teil der heutigen Sitzung wird um 18:15 Uhr beendet.

**Helmut Seidler**  
**Vorsitzender des Ausschusses**

**Romy Kluge**  
**Protokollantin**