

**Niederschrift
über die 3. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 02.10.2024**

Sitzungsort/-zeit: Rathaus, Schloßfreiheit 12, Ratssaal
17:00 Uhr – 18:35 Uhr

Bürgermeister
Andreas Dittmann

Vorsitzender
Dirk Tischmeier

AfD-Fraktion
Sven-Erik Weber
Sebastian Willems i. V. für Winfried Schiller

FFZ-Fraktion
Günter Helmut Seidler
Thomas Wenzel

CDU-Fraktion
Marian Konratt
Lutz Voßfeldt

Fraktion SPD/WLS/Grüne
Christiane Schmidt
Silke Schmidt-Dittmann

Fraktion DIE LINKE.
Alfred Schildt

Von der Verwaltung
Heike Krüger
Markus Pfeifer

Protokollantin
Romy Kluge

Nicht anwesend ist:

AfD-Fraktion
Winfried Schiller

Öffentlicher Teil:

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

Der Ausschussvorsitzende, Stadtrat D. Tischmeier, begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die 3. Sitzung des Ausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Die Beschlussfähigkeit ist mit 10 Stadträten gegeben.

TOP 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung

Von den anwesenden Stadträten wird die vorliegende Tagesordnung bestätigt.

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 3 Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnern werden keine Anfragen gestellt. Daraufhin beendet der Ausschussvorsitzende die Einwohnerfragestunde.

TOP 4 Genehmigung der Niederschrift der 2. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 04.09.2024

Die Niederschrift über die 2. Sitzung wird bestätigt.

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0

TOP 5 Vorstellung Gehwegbau Pulsfordaer Straße, Zerbst/Anhalt

Hierzu ist der von der Landesstraßenbaubehörde beauftragte Planer, Herr Seume anwesend, der ebenfalls mit der Planung des neu zu errichtenden einseitigen Gehweges von der Stadt beauftragt wurde.

Zunächst macht Frau H. Krüger eine kurze Einführung zum Sachverhalt.

- hier handelt es sich um eine Landesstraße (Eigentümer ist das Land Sachsen-Anhalt)
- Straßenbaulastträger für die Straße ist die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Ost
- grundhafter Ausbau gemeinsam mit der Heidewasser GmbH und dem AWZ
- Maßnahme Stadt: Gehwegbau bis Ende der letzten Wohnbebauung, Straßenbaulastträger des Gehweges ist die Stadt
- Ausschreibung der Maßnahme noch im Jahr 2024
- Beginn der Maßnahme ist für Anfang März 2025 geplant

Daran anschließend erhält der Planer, Herr Seume das Wort. Anhand einer Präsentation erläutert er das Vorhaben ausführlich.

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist an der Maßnahme mit dem Regenwasser-Kanal (bedingt durch den Gehwegbau), dem Gehwegbau und der Straßenbeleuchtung beteiligt. Die Ausbaulänge der Straße beträgt ca. 700 m, die Ausbaubreite der Straße 6 m und die des Gehweges 2,30 m. Zwischen Grundstücksgrenze und Gehweg verbleibt ein 20 cm breiter Streifen. Alle Bäume werden auf der rechten Seite gefällt. Es erfolgt eine Ersatzpflanzung direkt in einer Mulde, so auch in der Präsentation dargestellt. Am Nebeneingang Pulsfordaer Straße des Heidetorfriedhofes entstehen jeweils zwei Parkplätze.

Bürgermeister

Die Frage nach der Schaffung eines Radweges beantwortet er wie folgt. Vor der heutigen Präsentation der Planung im Ausschuss fand eine Anwohnerversammlung statt. Seitens der Verwaltung wurde festgestellt, dass die vorhandene kommunale Fläche vor den Grundstücken in der Breite ausreichend für einen kombinierten Geh- und Radweg gewesen wäre. Allerdings sind teilweise auf städtischem Grund und Boden (möglich durch zwischenzeitlich erfolgtem Eigentümerwechsel o. ä.) im Bereich des jetzt noch unbefestigten Seitenstreifens Mauern, Hecken im Laufe der Jahre von den Anwohnern errichtet worden. Ein kombinierter Geh- und Radweg könnte nur "brachial" durchgesetzt werden, d. h. die Überbauungen müssten von den Anwohnern zurück gebaut werden. Nach erfolgter Diskussion und Abwägung gemeinsam mit den Anwohnern wurde ein vertretbarer Kompromiss gefunden, der heute vorgestellt wird. Um ihnen einen Rückbau zu ersparen, wird auf die Schaffung eines Radweges verzichtet, da dieser die Straßenbreite von 6 m schmälern würde und das wird vom Straßenbaulastträger abgelehnt. In diesem Zusammenhang betont er aber auch, dass er später keine Beschwerden hören möchte, warum dort kein Radweg errichtet worden ist.

Stadtrat D. Tischmeier möchte wissen, ob damit die betreffenden Anwohner eine Art Duldungsrecht für die vereinnahmte Fläche in Anspruch nehmen. Weiterhin möchte er wissen, ob es die Möglichkeit gibt, auf die Fahrbahn eine Radwegmarkierung, so wie z. B. in der Kastanienallee, aufzubringen.

Hierzu antwortet Frau H. Krüger. In wie weit die Nutzung der städtischen Flächen über einen Nutzungsvertrag mit den betroffenen Anwohnern zukünftig geregelt wird, wird im Liegenschaftsamt geprüft. Hierbei handelt es sich auch nicht um keinen Einzelfall im gesamten Stadtgebiet.

Im weiteren Verlauf der Diskussion beantworten Herr Seume und Frau H. Krüger Anfragen u. a. zum zukünftigen Parken vor den Grundstücken, zur Bewässerung der bereits vorhandenen Bäume auf der linken Seite sowie einer möglichen Querung der Straße zur Unterstützung der Entwässerung der Fahrbahn.

Stadträtin C. Schmidt erklärt während dessen, dass sie sich als Radfahlerin aus/in Richtung Pulpforde fahrend, außerhalb der Ortsdurchfahrt mit einem Radweg sicherer fühlen würde.

Gegen den Vorschlag von Stadtrat H. Seidler am Nebeneingang des Heidetorfriedhofes zwei weitere Pkw-Stellplätze zu schaffen, spricht sich Stadträtin S. Schmidt-Dittmann aus und verweist auf die bestehenden Parkmöglichkeiten im Umfeld des Friedhofes. Allerdings plädiert sie für die Schaffung eines Behindertenstellplatzes von den vier geplanten Pkw-Stellplätzen. Die Anzahl der geplanten Stellplätze sollte beibehalten werden.

Der Ausschussvorsitzende bedankt sich bei Herrn Seume für die Präsentation und beendet diesen Tagesordnungspunkt.

TOP 6 Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/2024 Deetz-Nord der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0072/2024

Frau H. Krüger

Der Verwaltung ist am heutigen Tag ein redaktioneller Fehler in der Beschlussvorlage aufgefallen. 4. Absatz: „... Die insgesamt 3 Flächen kommen auf ca. 21 ha ...“. Richtig muss es heißen: 38 ha. Die Änderung wurde heute vorgenommen und entsprechend beim Hochladen der Unterlagen ist die richtige Größenangabe im Beschluss aufgeführt.

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03/2024 Deetz-Nord der Stadt Zerbst/Anhalt.

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 7 Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/2024
Deetz-Nedlitz der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0073/2024**

Stadtrat H. Seidler

Er bezieht sich auf die gestrige Beratung des Umweltausschusses, in welchem es um eine prinzipielle Herangehensweise hinsichtlich der Eingrünung derartiger Flächen an den Randzonen ging. Das hier vorliegende Verfahren befindet sich noch nicht auf dem Stand, dass jetzt darüber entschieden werden muss. Aber im Rahmen eines Bebauungsplanes ist dieses Thema zu betrachten.

Grundsätzlich könnte sich heute darüber verständigt werden, so Stadträtin C. Schmidt, welche Angebote die Stadt, z. B. Hecken oder Beerenplantagen, dem jeweiligen Vorhabenträger gemacht werden könnten.

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04/2024 Deetz-Nedlitz der Stadt Zerbst/Anhalt.

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 8 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 Freiflächen Photovoltaik
Deetzer Weg Ortschaft Deetz der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0074/2024**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 Freiflächen Photovoltaik Deetzer Weg Ortschaft Deetz der Stadt Zerbst/Anhalt.

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 9 Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 05/2024 PV-
Quast der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0076/2024**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 05/2024 PV-Quast der Stadt Zerbst/Anhalt.

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 10 Auslegungsbeschluss des Entwurfs der 2. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau BV/0093/2024**

Für Stadtrat L. Voßfeldt besteht das Mitwirkungsverbot.

Der Stadtrat billigt die Entwurfsunterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau in der Fassung vom August 2024 und beschließt die Öffentlichkeitsbeteiligung

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 1

**TOP 11 Auslegungsbeschluss des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 07/2023 der Stadt Zerbst/Anhalt Sondergebiet „Solare Energieerzeugung“ der
Stadt Lindau BV/0094/2024**

Auch hier besteht für Stadtrat L. Voßfeldt das Mitwirkungsverbot.

Der Stadtrat billigt die Entwurfsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 07/2023 der Stadt Zerbst/Anhalt Sondergebiet „Solare Energieerzeugung“ der Stadt Lindau in der Fassung vom August 2024 und beschließt die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 1

TOP 12 Änderung des Aufstellungsbeschlusses (BV/0752/2023) zu einem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 "AGRI-Freiflächen-Photovoltaikanlage Nedlitz" der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0102/2024

Für Stadtrat L. Voßfeldt besteht das Mitwirkungsverbot.

Frau H. Krüger erläutert den anwesenden kurz den Änderungsantrag.

Der Stadtrat beschließt die die Änderung der Aufstellung BV/0752/2023 zu einem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 „AGRI-Freiflächen-Photovoltaikanlage Nedlitz“ der Stadt Zerbst/Anhalt.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 1

TOP 13 Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/2022 "Caravanpark Garitz" hinsichtlich der Baugrenzen BV/0103/2024

Stadtrat L. Voßfeldt nimmt wieder an der Sitzung teil.

Frau H. Krüger

Im Zuge des Bauantragsverfahrens hat der Landkreis festgestellt, dass vom Bestandsgebäude bis zur Baugrenze nur 1 m Abstand besteht. Vom Vorhabenträger muss eine zusätzliche Brandwand errichtet werden. Daraus ergibt sich eine Überschreitung der Baugrenze, d. h. eine Änderung von den Festsetzungen des B-Planes, welcher die Baugrenze vorgibt.

Die Anfrage von Stadtrat A. Schildt, ob die Brandwand von außen oder von innen angebaut wird und ob sich daraus Baulasten ergeben, kann die Verwaltung in der heutigen Sitzung nicht beantworten, so Frau H. Krüger.

Hier bringt der Bürgermeister einen Verfahrensvorschlag ein. Da der Beschluss heute nicht abschließend behandelt wird, sollte dieser auf die nächste Tagesordnung des Stadtrates mit Aufarbeitung durch die Verwaltung genommen werden.

Abstimmung zur vorgeschlagenen Verfahrensweise: 10 Ja/einstimmig

Hinweis durch das Bau- und Liegenschaftsamt:

Im Zuge der Übertragung des Antrages auf Abweichung in den Stadtrat wurde der Sachverhalt der Beschlussvorlage nochmals geprüft und überarbeitet.

TOP 14 Mitteilungen

Der Bürgermeister berichtet über den Stand zur Gorgaß-Villa in der Magdeburger Straße.

Er verliest ein vor zwei Tagen eingegangenes Antwortschreiben von Dr. Herget, in dem dieser auf Anfrage von Herrn P. Mähler erklärt: "Leider kommt es trotz intensiver Prüfung, auch unter Berücksichtigung der ebenfalls vorhandenen Fördermöglichkeiten, zu keiner wirtschaftlichen Sanierungslösung für die Gorgaß-Villa.

Die Fortführung des B-Planverfahrens scheint insofern nicht mehr angezeigt, wenn man an den Rahmenzielen festhalten will..." Das bedeutet, Dr. Herget tritt von dem Vorhaben Netto-Markt zurück, wenn die Stadt am Erhalt der Villa festhält.

Stadtrat T. Wenzel

Natürlich besteht von Seiten der Stadt der Wunsch in dem betreffenden Bereich einen Netto-Markt einzurichten, aber nicht auf diesem Grundstück. Seiner Meinung nach sollte geprüft werden, ob es freie Gewerbeflächen gibt, um diese als zukünftige Marktpläche anbieten.

Stadtrat H. Seidler weist darauf hin, dass der städtebauliche Missstand nach wie vor da ist und er regt eine Meinungsbildung innerhalb der Fraktionen zu diesem Thema an.

Dem steht nach Auffassung des Bürgermeisters nichts entgegen und sollte in die nächste Tagesordnung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses aufgenommen werden – Meinungsbildung zur weiteren Handhabung des B-Planverfahrens.

Denn es wird sicherlich so sein, dass, wenn die Stadt auf die Sanierung der Villa verzichtet und diese abreißen lässt, Herr Dr. Herget am Vorhaben Netto-Markt Magdeburger Straße weiter interessiert sein wird, allerdings sicher mit der Positionierung des Marktes im hinteren Bereich.

Vorschlag Stadtrat H. Seidler: Vielleicht könnte Herr P. Mähler als Stadtplaner eine Zusammenstellung über das bisherige Geschehen zu diesem Thema für die Fraktionen fertigen.

Nach der letzten Stadtratssitzung zum Beschluss zum Entwurf des Windparks Rieselfelder wurde festgestellt, so Frau H. Krüger, dass im Beschluss die Sitzung des Ortschaftsrates Zernitz lt. eingetragenem Datum nach der Stadtratssitzung stattfindet.

Um einen formellen Fehler auszuschließen hat die Verwaltung festgelegt, dass die Ortschaftsratsitzung Zernitz abgewartet wird und danach der Beschluss erneut auf die Tagesordnung des Stadtrates im Monat Oktober gesetzt wird.

TOP 15 Anfragen, Anträge und Anregungen

Stadträtin C. Schmidt erkundigt sich nach dem Sachstand zum ehemaligen Maculan-Gelände, welches teilweise ungesichert ist.

Dazu erklärt Frau H. Krüger, dass mit der ehemaligen Lebensgefährtin des Vorbesitzers, einem Planer und einem Investor am 23.10.2024 ein Gespräch beim Bürgermeister zu diesem Gelände stattfindet.

Um eine Festsetzung, die in der Geschäftsordnung des Stadtrates und seiner Ausschüsse enthalten ist, geht es Stadtrat T. Wenzel. Anfragen, die nicht direkt in der Sitzung beantwortet werden können, sollen innerhalb von vier Wochen beantwortet werden. Während der letzten Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses hatte er drei Anfragen gestellt und diese im Stadtrat wiederholt.

Er möchte, dass hier eine vernünftige Verfahrensweise im Sinne der Geschäftsordnung gefunden wird, um diese einzuhalten.

Hier bemerkt der Bürgermeister, dass er zwei von den Anfragen bereits während der letzten Stadtratssitzung beantwortet hat. Zur Anfrage der Realisierung des Projektes „Radeln nach Zahlen“ erfolgt eine Zuarbeit durch die Touristinformation.

Auf den stattgefundenen Workshop zur geplanten Parkgestaltung im Bereich der Heide bis Marienpforte einschließlich Walter-Rathenow-Platz bezieht sich Stadtrat H. Seidler.

Erkennbar wird für ihn bereits jetzt schon, dass die geförderte Summe von ca. 2 Mio. nicht ausreichend sein wird.

Zu betrachten wäre in diesem Zusammenhang auch der Rückraum der Parkanlage – hier die Stadtmauer. Dazu gibt er kurze Erläuterungen, in denen er sich auf ein aktuell erstelltes Gutachten zur Stadtmauer bezieht.

Er bittet darum bzw. schlägt vor, dass die erforderlichen Maßnahmen, welche mit den Dingen, die im Zusammenhang mit der Stadtmauer zu betrachten sind und auf die Stadt zukommen werden sowie die Schaffung von nötigen Baufreiheiten für die Parkgestaltung, im nächsten Bau- und Stadtentwicklungsausschuss auf die Tagesordnung genommen werden.

Der Bürgermeister antwortet kurz darauf. In Bezug auf die Maßnahme Parkgestaltung sieht er hier momentan noch kein Problem, dass das Vorhaben in Gänze in Frage stellt. Sollte auf Grund der Kostenentwicklung eine Reduzierung des Maßnahmeumfanges erforderlich machen, können zumindest Bereiche wie der Walther Rathenau-Platz, der Klostergarten, der Amtshof und Teile der Puschkinpromenade und des Alten Teichs umgesetzt werden, wo die Probleme der Stadtmauer entweder nicht (mehr) bestehen oder aber beherrschbar sind. Es zeichnet sich ab, dass die Sanierung der Stadtmauer insgesamt nur beherrschbar wird, wenn es zukünftig ein ähnliches Förderprogramm dafür geben würde, wie bei den Parkanlagen oder der Stadionförderung. Dabei werden zukünftig Bundesmittel eine erhebliche Rolle spielen müssen.

Stadtrat H. Seidler

Zusammenfassend erklärt er, dass das Betrachtungsthema im nächsten Ausschuss thematisiert werden kann.

Der öffentliche Teil der heutigen Sitzung wird um 18:20 Uhr beendet.

Dirk Tischmeier
Vorsitzender des Ausschusses

Romy Kluge
Protokollantin