

**Niederschrift**

über die 4. Tagung des Bauausschusses der Stadt Haldensleben am 26.02.2020, von 18:00 Uhr bis 19:20 Uhr im Rathaus der Stadt Haldensleben, Markt 22, Kleiner Beratungsraum (Zimmer 123)

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Herr Stefan Scholz

**Mitglieder**

Herr Dirk Hebecker

Herr Guido Henke

Herr Rüdiger Ostheer

Frau Anja Reinke

Herr Thomas Seelmann

Herr Maik-Walter Wiese

**sachkundige Einwohner**

Herr Enrico Keil

**Abwesend:**

**sachkundige Einwohner**

Herr Marcel Krüger

**Tagesordnung:**

**I. Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung
3. Abstimmung über den öffentlichen Teil der Niederschrift zur Tagung vom 20.11.2019
4. Einwohnerfragestunde
5. Information zum Bebauungsplan Einzelhandelssteuerung, BE: Herr Schwade
6. Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanes "Freizeitgärten" als Satzung  
Vorlage: 063-(VII.)/2020
7. Einleitung einer 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bahnhofsweg", Satuelle - Vorlage: 065-(VII.)/2020
8. Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes "Wohngebiet Bahnhofsweg", Satuelle, mit städtebaulichem Vertrag - Vorlage: 066-(VII.)/2020
9. Beschluss zur Einleitung einer 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit städtebaulichem Vertrag - Vorlage: 068-(VII.)/2020
10. Einleitung einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Benitz", Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag - Vorlage: 069-(VII.)/2020
11. Beschluss über die Ergänzung des Fördergebietes "Historischer Stadtkern" des Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Vorlage: 064-(VII.)/2020
12. Mitteilungen
13. Anfragen und Anregungen

**II. Nichtöffentlicher Teil**

14. Abstimmung über den nichtöffentlichen Teil der Niederschrift zur Tagung vom 20.11.2019
15. Mitteilungen
16. Anfragen und Anregungen

## **Öffentlicher Teil**

### **zu TOP 1      Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende Stefan Scholz eröffnet die heutige Sitzung. Die ordnungsgemäße Ladung wird festgestellt; es sind 7 Ausschussmitglieder anwesend; der Ausschuss ist beschlussfähig. Der sachkundige Einwohner Herr Keil nimmt ebenfalls an der Sitzung teil.

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

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt. Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form  *einstimmig* angenommen und gilt damit als festgestellt.

### **zu TOP 3      Abstimmung über den öffentlichen Teil der Niederschrift zur Tagung vom 20.11.2019**

Schriftlich liegen dem Ausschussvorsitzenden keine Einwendungen gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 20.11.2019 vor. Der öffentliche Teil der o.g. Niederschrift wird von den Ausschussmitgliedern  *einstimmig bei einer Enthaltung* bestätigt.

### **zu TOP 4      Einwohnerfragestunde**

Zum Procedere:

Jeder Einwohner ist berechtigt, grundsätzlich eine Frage und zwei Zusatzfragen, die sich auf den Gegenstand der ersten Frage beziehen, zu stellen. Zugelassen werden nur Fragen von allgemeinem Interesse, die in die Zuständigkeit der Stadt fallen. Die Redezeit je Fragendem zur Stellung der Frage darf 3 Minuten nicht überschreiten

Einwohner BA-1/26022020 (Oliver Sens)

Der Einwohner spricht die Parksituation in der Schulstraße am Gymnasium an, die sich zunehmend verschlechtert. Hervorgerufen wird die Situation aus seiner Sicht durch die Schüler oder deren Eltern, die sie abholen. Parkwidrigkeiten liegen in erheblichen Größenordnungen immer zu Schulschlusszeiten etwa um 13.00 Uhr vor. Dazu reicht er 2 Fotos zur Dokumentation ein. Er habe dort ein Architektenbüro und wenn er notwendige Unterlagen auslädt und ins Büro trägt, finde er stets einen Strafzettel am Auto vor– bei den Parkwidrigkeiten zum Schulschluss sei jedoch nie jemand vom Ordnungsamt zu sehen. Ständig streite er sich mit dem Ordnungsamt deswegen. Die Situation sei ein Missstand, welcher ihm sehr viel Ärger bereitet.

Dezernentin Andrea Schulz nimmt den Hinweis entgegen.

### **zu TOP 5      Information zum Bebauungsplan Einzelhandelssteuerung, BE: Herr Schwade**

Bauamtsleiter Holger Waldmann führt einleitend aus, dass der Sinn hinter dem Verfahren darin liegt, dass seinerzeit Einzelhändler Standorte für ihr Unternehmen wollten, die außerhalb des Zentrums liegen, aber zentrumsrelevante Konzepte hatten. Das einzige Instrument war das Einzelhandelskonzept (EHK) von 2004 und dies war veraltet. Dieser ist zwar nicht rechtsverbindlich, aber notwendig im Rahmen der Bauleitplanung. Parallel zur Einleitung in 2017 wurde das EHK von 2018 fortgeschrieben, was maßgeblich für die Bearbeitung des Bebauungsplanes (BBP) ist. Im Juni soll es planmäßig zu einem Stadtratsbeschluss kommen.

Herr Schwade, Geschäftsführer der Consilium Gesellschaft für Planung und Entwicklungsmanagement stellt sich zunächst kurz vor. Die Mitglieder des Bauausschusses haben im Vorfeld zur Sitzung das Thesenpapier zum Bebauungsplan Einzelhandelssteuerung erhalten.

Ein Einzelhandelskonzept allein zu haben ist zwar vorteilhaft, aber für Dritte nicht rechtsverbindlich. Es bedarf folglich eines rechtsverbindlichen Instrumentes – mithin eines BBP. Darin sind 3 wesentliche Ziele enthalten.

Konzentrationsziel: Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortiment sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren. Außerhalb der Einkaufsinnenstadt sind sowohl die Ansiedlung neuer Anbieter mit zentrenrelevantem Hauptsortiment als auch die Erweiterung von Bestandsbetrieben sowie Verkaufsflächenbereitstellungen für die Verlagerung solcher Anbieter aus der Einkaufsinnenstadt auszuschließen, sodass Funktionsverluste der Einkaufsinnenstadt vermieden werden sollen. Außerhalb der Innenstadt ist nur noch der aktuelle Bestand erlaubt, denn die Einkaufsinnenstadt soll möglichst viele „Magnetpunkte“ vorweisen, die die Kunde in die Hagenstraße locken.

**Konzentrationsziel: Fachhandel**

Der Fachhandel als wesentliche Stütze der Einkaufsinnenstadt ist mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Hauptsortiment künftig in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren.

Ausnahme dieser Regelung in Wohn-/Dorf-/Mischgebieten ist ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment in Form von kleinflächigen und nicht strukturprägenden Größen bis 140m<sup>2</sup> erlaubt.

**Konzentrationsziel: Sonderstandorte**

Sonderstandorte sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 als Konzentrationsstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrumrelevanten und nichtnahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten fungieren. Diese Sortimente sind aus städtebaulich funktionaler Sicht vorrangig an den Konzentrationsstandorten (und in der Einkaufsinnenstadt) anzusiedeln.

Folglich kann zwar der derzeitige Bestand wie die Baumärkte Appel / Hagebau oder auch Kaufland dort verbleiben, aber nichts zusätzlich.

**Konzentrationsziel Verkaufsstelle**

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sind im vorliegenden Fall in Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben für den Fall nur zulässig, wenn

- eine direkte räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb erfolgt,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht,
- das Angebot am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert wird,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 200 m<sup>2</sup> je Betrieb für zentrenrelevante Sortimente und von maximal 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird.

Abschließend äußert sich Herr Schwade noch zum weiteren Verfahrensablauf:

In einem ersten Schritt ist der Aufstellungsbeschluss erforderlich. Dem folgend wird es zu einem Vorentwurf und der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Behörden kommen.

**zu TOP 6      **Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanes "Freizeitgärten" als Satzung****  
**Vorlage: 063-(VII.)/2020**

Hintergrund dieser Vorlage ist, so Bauamtsleiter Holger Waldmann, dass es in vielen Teilen von Haldensleben Gärten im Außenbereich gibt, die in keinem Kleingartenverein organisiert sind oder als Kleingartensparte zu betrachten sind. Diese fallen nicht unter das Bundeskleingartengesetz. Ziel ist es also, diese Gärten gleichzustellen. Ein Einleitungsbeschluss liegt vor. Es sind keine Hinweise ausgesprochen wurden, die Abwägungen nach sich ziehen würden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	
Nein:	
Enthaltung:	

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Abwägungsvorschlag zu billigen und den vorliegenden Bebauungsplan „Freizeitgärten“ in der Fassung vom Januar 2020 als Satzung zu beschließen.

**zu TOP 7 Einleitung einer 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bahnhofsweg", Satuelle**  
**Vorlage: 065-(VII.)/2020**

Bauamtsleiter Holger Waldmann erläutert, dass es einen hohen Bedarf an Bauflächen gibt. Über das Baulandkataster sind für Satuelle nicht so viele Flächen freigegeben worden, wie Bedarf besteht. Daher hat sich die Verwaltung gemeinsam mit dem Ortschafstrat Satuelle auf den Weg gemacht und nach potentiellen Flächen gesucht. Die vorliegende i.R. stehende Fläche wurde ausgewählt. Allerdings befinden sich diese Grundstücke dort im planungsrechtlichen Außenbereich, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den BBP „Wohngebiet Bahnhofsweg Satuelle“ geschaffen werden müssen.

In einem weiteren Schritt muss ein Umlegungsverfahren vorgenommen werden, sodass aus den dortigen diversen Flurstücken ein Baugebiet geschaffen werden kann.

Abschließend gibt Bauamtsleiter Holger Waldmann den Hinweis, dass die Verfahren zur Änderung des FNP und BBP parallel verlaufen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	
Nein:	
Enthaltung:	

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Haldensleben einstimmig eine 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, einzuleiten.

**zu TOP 8 Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes "Wohngebiet Bahnhofsweg", Satuelle, mit städtebaulichem Vertrag**  
**Vorlage: 066-(VII.)/2020**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	
Nein:	
Enthaltung:	

Der Bauausschuss empfiehlt einstimmig dem Stadtrat, den Bebauungsplan „Wohngebiet Bahnhofsweg“, Satuelle, mit städtebaulichem Vertrag aufzustellen.

**zu TOP 9 Beschluss zur Einleitung einer 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit städtebaulichem Vertrag**  
**Vorlage: 068-(VII.)/2020**

Stadträtin Anja Reinke bittet zunächst um einen Auszug aus dem BBP. Sie möchte wissen, warum das besagte Grundstück auf der Karte des FNP im grünen Bereich liegt. Sie befürchtet, dass die Bebauung auf der grün dargestellten Karte nicht zulässig sein könnte.

Befürchtet, dass alles grün ist und damit Probleme mit Haus etc Carport bestehen

Bauamtsleiter Holger Waldmann wird den BBP nachreichen und nimmt Stadträtin Anja Reinke die Befürchtung, denn es handele sich im eine Bestandsbebauung.

Die Bebauung ist im Außenbereich und somit für Stadträtin Reinke nicht zulässig. Daher bittet sie zudem, die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum abgelehnten Antrag.

Bauamtsleiter Waldmann erklärt, dass der Grund der Ablehnung darin liegt, dass es derzeit für diese Fläche dort kein Baurecht gibt, da der BBP eine Natur- und Umweltschutzfläche ausweist. Daher ist jetzt dieses Verfahren erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	1
Enthaltung:	1

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mehrheitlich, die Einleitung einer 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Benitz“ zu beschließen.

**zu TOP 10**      **Einleitung einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Benitz", Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag**  
**Vorlage: 069-(VII.)/2020**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	1
Enthaltung:	1

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich dem Stadtrat der Stadt Haldensleben, eine 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Benitz“, Haldensleben, mit städtebaulichem Vertrag, einzuleiten.

**zu TOP 11**      **Beschluss über die Ergänzung des Fördergebietes "Historischer Stadtkern" des Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**  
**Vorlage: 064-(VII.)/2020**

In der Vorlage geht es darum, dass im Bereich des Pfändegrabens eine Fläche vorliegt (ehem. Schulgarten), auf der ein Gemeinschaftsgarten über den Verein Khepera entstehen sollte. Das Projekt des Gemeinschaftsgartens wurde aufgrund einer Ablehnung durch den Stadtrat nicht umgesetzt. Der Stadtrat hat empfohlen, das Grundstück mit in die Neugestaltung der historischen Grünanlage des Pfändegrabens einzubinden. Aufgrund der Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat wurde an dem Gestaltungskonzept noch nicht gearbeitet. Aufgrund der nachvollziehbaren Empfehlung des Stadtrates soll das Gestaltungskonzept ebenfalls das ehemalige Gartengrundstück mit einbeziehen, merkt Bauamtsleiter Holger Waldmann an.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	4
Nein:	1
Enthaltung:	2

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich dem Stadtrat der Stadt Haldensleben, die räumliche Abgrenzung des Fördergebiets „Historischer Stadtkern“ des Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren um die zwei stadteigenen Flurstücke des ehemaligen Schulgartens nördlich des Pfändegrabens zu erweitern.

**zu TOP 12      Mitteilungen**

Der TOP 12 entfällt. Es gibt im öffentlichen Teil keine Mitteilungen der Verwaltung.

**zu TOP 13      Anfragen und Anregungen**

- 13.1      Stadtrat Rüdiger Ostheer erkundigt sich nach dem Stand zum Rolandkaufhaus?  
Hierzu merkt Dezernentin Andrea Schulz an, dass es im nichtöffentlichen Teil eine Information dazu gibt.
- 13.2      Aus heutiger Sicht halte Stadtrat Rüdiger Ostheer den Rundwanderweg an der Tränenvilla für entbehrlich. Die Kosten sind höher als der gewünschte Effekt.
- 13.3.      Stadträtin Anja Reinke spricht die Problematik an, dass es Personen gibt, die in der Dessauer Str. illegal in Wochenendhäusern wohnen, aber die Briefkästen irgendwo am Süplinger Berg haben. In der nächsten Bauausschusssitzung sollte wieder über dieses Thema beraten und eine Vorgehensweise abgestimmt werden. Sie fordere im Hinblick auf den Benitz gleiches Recht für alle.

Stadtrat Holger Waldmann bittet, zu differenzieren. Es gibt einen Bebauungsplan für den Benitz. Außerdem gibt es im Bereich der Dessauer Straße zu hohe Emissionen. Daher ist die Entwicklung nicht empfohlen worden.

Stadtrat Thomas Seelmann spricht sich gegen die Legalisierung des Wohnens in der Dessauer Straße aus.

In diesem Zuge möchte Ausschussvorsitzender Stefan Scholz wissen, ob die Luthersiedlung unter die gleiche Problematik fällt. Er halte eine Beratung ebenfalls für angebracht.

Dies wird bejaht. Dezernentin Andrea Schulz würde eine Beratung darüber in einer der nächsten Sitzungen vorsehen, allerdings erschließt es sich ihr nicht, wie der Tagesordnungspunkt genannt und was dazu vorgelegt werden soll.

Der aktuelle Sachstand inkl. IST-Zustand, die Positionen der Verwaltung und der Anwohner, gibt Stadtrat Maik-Walter Wiese zur Antwort.

Stefan Scholz

Protokollführer