

Niederschrift

über die 72. Tagung des Bauausschusses der Stadt Haldensleben am 07.05.2014, von 17:00 Uhr bis 19:30 Uhr

Ort: im Rathaus der Stadt Haldensleben, Markt 22, Kleiner Beratungsraum (Zimmer 123)

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. Evtl. Einwendungen gegen den öffentlichen Teil der Niederschriften über die Tagungen am 12.03.2014 und 02.04.2014
4. Widmung der Schulstraße - Stichstraße und Parkplatz - in Haldensleben
Vorlage: 339-(V.)/2014
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises - Bornsche Straße", mit Städtebaulichem Vertrag, und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorlage: 343-(V.)/2014
6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet V", 1. vereinfachte Änderung, und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorlage: 344-(V.)/2014
7. Information der Verwaltung bezüglich der Veröffentlichungen im Stadtanzeiger vom 20.03.2014 (rückwirkende Inkraftsetzung)
8. Mitteilungen
9. Anfragen und Anregungen

II. Nichtöffentlicher Teil

10. Evtl. Einwendungen gegen den nichtöffentlichen Teil der Niederschriften über die Tagungen am 12.03.2014 und 02.04.2014
11. Auftragsvergaben
12. Mitteilungen
13. Anfragen und Anregungen

I. Öffentlicher Teil

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

Ausschussvorsitzende Regina Blenkle eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Die ordnungsgemäße Ladung wird festgestellt. Zu diesem Zeitpunkt sind 5 Ausschussmitglieder und Frau Schmidt, sachkundige Einwohnerin, anwesend. Der Ausschuss ist beschlussfähig. Stadtrat Rüdiger Ostheer und Herr Peine, sachkundiger Einwohner, hatten sich entschuldigt. Für Stadtrat Manfred Blume nimmt Stadtrat Dr. Peter Koch teil.

zu TOP 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt, damit wird die Tagesordnung entsprechend der Einladung abgehandelt.

zu TOP 3 **Evtl. Einwendungen gegen den öffentlichen Teil der Niederschriften über die Tagungen am 12.03.2014 und 02.04.2014**

Zum öffentlichen Teil der Niederschriften über die Tagungen am 12.03.2014 und 02.04.2014 bestehen keine Einwände.

zu TOP 4 **Widmung der Schulstraße - Stichstraße und Parkplatz - in Haldensleben
Vorlage: 339-(V.)/2014**

Abt.-Leiter Waldmann stellt die Beschlussvorlage kurz vor.

Die Mitglieder des Bauausschusses empfehlen dem Stadtrat, der Beschlussvorlage „Widmung der Schulstraße – Stichstraße und Parkplatz -in Haldensleben“ zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

(Stadtrat Ralf W. Neuzeerling kommt hinzu – somit 6 Ausschussmitglieder anwesend.)

zu TOP 5 **Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises - Bornsche Straße", mit Städtebaulichem Vertrag, und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorlage: 343-(V.)/2014**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird Herr Funke vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung begrüßt, der zum Bebauungsplan „Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises – Bornsche Str. Erläuterungen gibt. Der Standort für den Neubau des Verwaltungsgebäudes des Landkreises wird aus städtebaulichen Gründen vom Grundsatz her als besonders geeignet angesehen. Andererseits bereitet dieser Standort Probleme, weil diese Fläche, die dafür vorgesehen ist, nicht ausreicht, um das Verwaltungsgebäude einschließlich der erforderlichen Nebenfunktionen unterzubringen. Nebenfunktionen sind vor allem Stellplätze, die eine wichtige Rolle spielen, weil die Beschäftigten des Landkreises aus dem gesamten Landkreis kommen. Die Bedarfserhebungen haben gezeigt, dass für die Mitarbeiter ca. 320 Stellplätze vorgehalten werden sollten, weiterhin Besucherstellplätze und Stellplätze für die Fahrzeuge des Landkreises selbst. Es sind verschiedene Möglichkeiten geprüft worden. Sachgerecht sei es, diese Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Verwaltungsgebäude anzuordnen. Ansonsten werden die Beschäftigten auf andere Stellplätze ausweichen, in der Umgebung Parkplätze belegen, die für andere Zwecke vorgehalten werden. Bei der Fläche, die für die Stellflächen vorgesehen ist, handelt es sich um die Niederung, um die sogenannte Burgwiese, die einen Schutzstatus hat, auch für den Weißstorch als Nahrungs-habitat dient und der Grünlandsatzung unterliegt. Weiterhin sei die Fläche Bestandteil des neu festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ohre. Herr Funke geht sodann näher auf die Inhalte des Entwurfes des Bebauungsplanes ein, der den Ausschussmitgliedern vorliegt.

Stadträtin Regina Blenkle erwähnt, dass im morgigen Hauptausschuss die Vorlage „Befreiung von den Verboten der Satzung der Stadt Haldensleben zur Sicherstellung von Grünlandflächen in der Ohreniederung als geschützte Landschaftsbestandteile“ behandelt werden soll. Zudem wurde heute ausgeführt, dass der Graben in seiner Führung verändert werden soll. Das seien Aspekte, die sie beunruhigen, denn vor nicht all zu langer Zeit wurde das Thema Vernässung in der Innenstadt behandelt. Von daher wisse man eigentlich, wie wichtig diese Gräben als Abflusstrecken für das innerstädtische Grundwasser oder für den Anstieg des innerstädtischen Grundwassers in Richtung Ohre seien. Ihre Frage sei, welche Oberfläche für den Parkplatz angedacht sei.

Herr Funke erklärt, dass vorgesehen ist, das Niederschlagswasser im Gebiet versickern zu lassen. Für die Oberfläche der Stellplatzanlage sei Betonsteinpflaster vorgesehen. Zwischen den Stellplätzen sind Versickerungsanlagen angedacht. Es versickert nicht viel, aber das sei aufgrund der Lehmschicht im unteren Bereich auch derzeit so. Die Führung der Gräben werde verändert, der Querschnitt verbreitert und die Gräben werden im Randbereich

offen geführt und für den Erhalt des Artenschutzes naturnaher ausgebaut, so die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde. Es gibt für diese Grabenumverlegung auch ein entsprechendes wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren. Dieses Plangenehmigungsverfahren berücksichtigt auch die Belange des Oberflächenabflusses, dass diese sich nicht wesentlich ändern. Das sei auch soweit nachgewiesen.

Nach Meinung von Stadtrat Bodo Zeymer habe man sich bei der Umweltuntersuchung nicht sehr viel Mühe gegeben. Wenn man in dem Graben K 33 Elektrofischerei in diesem Frühjahr (war eins der trockensten) betrieben haben will, dann könne man nichts fangen. Seines Erachtens könne auch nicht ausgeschlossen werden, dass dort ein Biber ist. Man müsste sich nur abends einmal an die Ohre setzen. Hinsichtlich der Stellplätze würde ihn interessieren, ob es Alternativplanungen gegeben hat. Heutzutage könnte auch ein Dachparkplatz errichtet werden. Diese Wiesen haben einen Schutzstatus und wurden erst 2013 als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Es wurden Untersuchungen durchgeführt (mehrgeschossige Parklösungen), so Herr Funke. Dabei wurde festgestellt, dass dann die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens in Frage gestellt sei, zumal die Aufwendungen nicht nur in der einmaligen Errichtung der baulichen Anlage bestehen, sondern auch in den Unterhaltungskosten.

Stadtrat Bodo Zeymer glaube, dass es keinen gibt, der nicht will, dass das Verwaltungsgebäude dort errichtet wird. Er habe aber nicht heraushören können, dass es ernsthafte Prüfungen hinsichtlich Alternativen gegeben habe. Vielleicht könnten die Parkplätze an einem anderen Standort vorgesehen werden. Man könnte auch einen Parkplatz ohne Betonpflaster bauen. Wenn man versickern will, gibt es heute andere Alternativen als Beton. Diejenigen, die den Umweltbericht erarbeitet haben, haben sich seiner Meinung nach nicht ernsthaft mit der Sache befasst. Allein die Stellungnahmen zur Elektrofischerei, zum Storch, zum Biber usw. belegen das.

Die Prüfung sei durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgt. Herr Funke als Stadtplaner müsse davon ausgehen, dass diese Prüfung sachgerecht durchgeführt worden ist.

Hinsichtlich der von Herrn Zeymer kritisch angesprochenen Umweltuntersuchung möchte Dezernent Otto anmerken, dass der Gutachter davon ausgeht, dass dieser Artenreichtum und dieses Artenvorkommen zu unterstellen ist und die Bedingungen nach dem Eingriff, nach der Gestaltung des Parkplatzes nicht schlechter sind als jetzt und dass von daher auch die Beeinträchtigung im Ergebnis dann hingenommen werden kann. Man müsse das Gutachten vollständig wahrnehmen. Herr Funke habe darauf hingewiesen, dass sich der Graben in einem sehr rudimentären Zustand befindet und er mit den Maßnahmen, die dargestellt worden sind, auch mit der Heckeneingrünung, für die relevanten Arten einen besseren Lebensraum bieten werde, als es derzeit der Fall sei.

Stadtrat Dr. Peter Koch äußert, dass, wenn das Wunschdenken des Landkreises durchgesetzt worden wäre, wahrscheinlich ein größeres Gebäude errichtet worden wäre. Das, was jetzt gebaut wird, ist ein Kompromiss. Es ist schon „zurückgefahren“ und berücksichtigt worden, dass man Oschersleben nachnutzen kann und in Folge der Demographie möglicherweise 400 Arbeitsplätze ausreichen werden. Die Flächenvorgaben sind relativ weitestgehend angelegt worden. Wahrscheinlich müsse die gesamte Fläche, zumindest zum Anfang nicht, als Stellfläche genutzt werden. So wie es geplant ist, ist es allemal besser, als das, was man jetzt vorfindet. Wenn klar ausgewiesen ist, dass der Standort von vielen Gesichtspunkten her gut gewählt ist, sollte man bestimmte Bedenken, die er als geringfügig ansehe, auch einmal zurückstellen und sich für das Gesamtprojekt einsetzen.

Ausschussvorsitzende Regina Blenkle beantragt Rederecht für die Gäste.
Dem stimmen die Ausschussmitglieder zu.

Herr Görges geht auf die Überschwemmungsthematik ein. Er wisse, dass die Ohre in den 50er Jahren reguliert, d.h. kanalisiert wurde und es damit keine Überschwemmungen mehr gab. Heute müsse man dies natürlich anders sehen als zu seiner Jugendzeit. Weiterhin habe er noch folgende Frage zu der ehemaligen Bahnlinie, die als Rad- und Fußweg stark genutzt werde. Wie wird dieser Weg dort ausgebaut, wird dort wenigstens ein Hochbord gesetzt, dass die Fußgänger und Radfahrer einen extra Streifen haben?

Herr Funke teilt mit, dass auch ein separater Fußweg ausgebaut wird. Diesbezüglich gibt es vom Bereich Tiefbau konkrete Forderungen, die an den Landkreis gestellt worden sind. Diese seien in die Planung eingeflossen.

Der Parkplatz soll erhöht werden. Damit das Wasser versickern kann, müsste nach Meinung von Herrn Albrecht Sand oder Ähnliches unter das Betonsteinpflaster gebracht werden, der das Oberflächenwasser aufnimmt.

Es sind Niederschlagswasserrückhaltungen im Bereich des Parkplatzes zwischen den Stellplätzen vorgesehen, merkt Herr Funke an. Das Wasser wird verzögert an die Gräben abgegeben, so wie es derzeit auch ist. Der Niederschlag geht derzeit auf diese Fläche nieder und dort versickert derzeit auch so gut wie nichts. Die Planung von Muting sieht vor, dass zwischen den Stellplätzen Gräben geschaffen werden, wo das Wasser stehen und verdunsten kann.

Dezernent Otto fügt hinzu, dass es, um den denkmalrechtlichen Einwendungen Rechnung zu tragen und eine ordentliche Tragschicht hinzubekommen, vorgesehen sei, zwischen den einzelnen Stellplätzen Gräben anzulegen, in die das Wasser fließt und von dort dann in die Vorflut gelangt, die durch die Umverlegung des Grabens weiterhin vorhanden ist und darüber das Wasser besser in die Ohre ablaufen kann, als es gegenwärtig der Fall ist. Es wird keine Kanalisation in dem Sinne geben, dass man in das Abwassersystem einleitet. Das sei nicht geboten, weil das Wassergesetz etwas anderes vorschreibt und auch nicht nötig, weil eine Vorflut vorhanden ist.

Herr Albrecht kommt noch einmal auf die Überschwemmungsthematik zurück. Bis Anfang der 90er Jahre gab es Regenfälle, die relativ gleichmäßig verteilt waren. Ungefähr seit Mitte der 90er Jahre gebe es in Folge der sehr hohen Temperaturen schlagartige Regenfälle. Die starken Niederschläge seien im vorigen Jahr weiter westlich in Niedersachsen heruntergegangen. Wenn der Niederschlag 100 km weiter östlich heruntergekommen wäre über den Drömling, hätte es in Haldensleben eine Überschwemmung der Ohre gegeben; die gesamten Flächen Am Gänseanger hätten unter Wasser gestanden.

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass die Hochwasser zum Teil jetzt höher werden, so Herr Funke, aber im Überschwemmungsbereich seien auch nur Stellplätze geplant. Sollte es zu solchen Extremereignissen kommen, müsse man sich letztendlich sagen, dass diese Stellplätze eben dann für eine gewisse Zeit nicht nutzbar sind. Es tritt aber keinen Schaden an den Stellplätzen ein. Bei dem, was in den letzten 100 Jahren an Extremhochwassern passiert ist, wären diese Höhenlagen auch nicht betroffen gewesen.

Für Ausschussvorsitzende Regina Blenkle sei nicht die Frage, welche Schäden an den Parkplätzen entstehen, sondern, welche Schäden entstehen an den Grundstücken, die sich im Umland befinden. Sie wisse, dass vor nicht allzu langer Zeit durch die Versicherungsgesellschaften der Bereich der Ohre bis an die Burgstraße heran als Zone II ausgewiesen wurde. Sie sehe das eher kritisch.

Herr Funke gibt zur Antwort, dass es nachgewiesen sei, dass im Umland aufgrund von Überschwemmungen an den Grundstücken keine Schäden entstehen.

Stadtrat Bodo Zeymer könne verstehen, dass bei Bauplanungen auch immer mit Annahmen und Vermutungen gearbeitet wird. Er wohne 30 Jahre in Haldensleben und sei noch auf den Ohrewiesen Schlittschuh gelaufen. In den letzten 10, 12 Jahren gab es mindestens 2 Hochwasser. Auch 2013 waren die Wiesen überschwemmt. Das habe damit zu tun, dass die Wiesen so tief liegen, dass das Wasser nicht abfließen könne. Wie soll das Wasser verdunsten, wenn es keine Flächen zum Verdunsten mehr gibt? Es sehe hier nichts zum Verdunsten, außer den Graben und der verdunstet nur geringfügig. Auch wenn bei den Stellplätzen 80 cm aufgetragen werden, komme man noch nicht auf das Niveau von EDEKA. Wenn es stark regnet und das Wasser nicht weg kann, wird es sich dort sammeln und der Landkreis mit Hochwasser auf dem Parkplatz leben müssen.

Herr Funke habe ausgeführt, dass der Landkreis es billigend in Kauf nimmt, dass bei Hochwasser der Parkplatz für 1, 2 Tage, vielleicht auch für eine Woche nicht genutzt werden könnte. Dezernent Otto würde interessieren, welche alternativen Flächen Herr Zeymer sehen würde. Die Stadt habe dem Landkreis keine anbieten können und ein Parkhaus wäre eine Alternative, die aber mit erheblich höheren Kosten verbunden wäre und die die Stadt bisher aufgrund der städtebaulichen Situation eher abgelehnt habe. Die Stadt habe darauf gedrungen, dass das Verwaltungsgebäude über eine 3geschossige Bebauung nicht hinausgeht. Es ist sicherlich auch nicht vorstellbar, einen Parkplatz in 2, 3 km Entfernung zu haben, dieser würde nicht angenommen werden. Der Verwaltung würde allenfalls noch die Fläche hinter der Bornschen Straße zwischen dem Wohngebiet Werderstraße (den Werder) einfallen. Hier gebe es wassermäßig jedoch die gleiche Situation und deshalb erschien es sinnvoll, die Fläche, die nahe gelegen ist, für den ruhenden Verkehr für die Mitarbeiter des Landkreises vorzusehen. Der Blick auf die Stadtmauer würde nicht wesentlich beeinträchtigt werden, die Eingrünung des Parkplatzes wäre in einer Art und Weise vorstellbar, ähnlich wie beim städtischen Parkplatz davor. Wenn Herr Zeymer meint, es gebe Alternativen, dann müsste man darüber reden.

Wie bereits erwähnt, denke Stadtrat Bodo Zeymer an einen Dachparkplatz. Ist das geprüft worden?

Diese Frage müsste an den Landkreis gestellt werden, gibt Dezernent Otto zur Antwort. Wie erwähnt, die For

derung der Stadt lautete: 3 Vollgeschosse, höher nicht.

Herr Albrecht erwähnt, dass sich Haldensleben in einem Urstromtal befindet, wo an der Ohre Moorsumpfgebiet herrscht. Aus der Geschichte heraus ist in diesem Bereich in der Vergangenheit so wenig wie möglich investiert worden, lediglich die Abwasseranlage im Burgwall, das kommunale Elektrizitätswerk und Katro in der Werderstraße wurden dort errichtet. Jeder wusste, bei dem Grund und Boden ist Vorsicht geboten. Wenn der Landkreis sein Verwaltungsgebäude Am Gänseanger errichten will, werden für die Planung des Fundamentes die doppelten Kosten entstehen. Mehr als 2 Etagen, so wie bei EDEKA, werden auf keinen Fall möglich sein, sonst gebe es einen Bruch im Fundament. Seines Erachtens sei der Standort der Schlechteste, den man wählen konnte.

Aus städtebaulicher Sicht könne man es nur begrüßen, wenn diese Lücke geschlossen werde, meint Dezernent Otto. Im Übrigen sei der Untergrund, auf dem die Kirche seit 1000 Jahren oder das Rathaus seit 300 Jahren stehen, auch kein anderer gewesen. Die Baugrunduntersuchungen, die vom Landkreis in Auftrag gegeben und durchgeführt worden sind, sagen aus, dass Moor und Torf vorherrschen, aber darunter vor allem Sand ist. Abgelagerter Sand ist eine sehr gute Gründung. Wenn man vor 1000 Jahren eine ordentliche Gründung hinbekommen hat, wird man das heute auch hinbekommen. Die Hermes-Hallen stehen jetzt auch schon zum Teil seit 20 Jahren ohne nennenswerte Beeinträchtigungen.

Ausschussvorsitzende Regina Blenkle wirft ein, dass die Kirche aber einmal 2 Türme hatte, die dann eingestürzt sind und neu aufgebaut wurden. Sie könne sich auch erinnern, dass auf dem Marktplatz eine Tiefgarage geplant werden sollte, was dann verworfen wurde.

Deshalb beabsichtigt der Landkreis auch nicht, in die Tiefe zu gehen, so Dezernent Otto.

Stadtrat Bodo Zeymer erwähnt, dass es in der Bornschen Straße eine Vielzahl von Arteserbrunnen gibt. Seines Erachtens werde die Arteserdeckschicht erheblich in Mitleidenschaft gezogen, wenn dort Gründungen erfolgen.

Diese Schicht darf nicht angegriffen werden, macht Herr Funke deutlich. Es ist bei der Gründung darauf zu achten, dass möglichst eine flächenhafte Gründung erfolgt. Die Gründung muss möglichst auf eine entsprechend große Fläche verteilt werden, um letztendlich den Druck zu minimieren.

Die Bauausschussmitglieder empfehlen dem Stadtrat, der Vorlage „Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Hauptverwaltungsgebäude des Landkreises – Bornsche Straße“, mit Städtebaulichem Vertrag, und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	4
Nein:	1
Enthaltung:	1

zu TOP 6

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet V", 1. vereinfachte Änderung, und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Vorlage: 344-(V.)/2014

Frau Albrecht gibt zu der Vorlage „1. vereinfachte Änderung des Bauungsplanes Gewerbegebiet V“ Erläuterungen:

- Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet V“ seit 07.11.2003
- auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet I/1“ (benachbartes Gewerbegebiet)

Planungsziel:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und
 - der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistern
- Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes:
- städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der nicht störenden gewerblichen Nutzungen in den Randbereichen zur schutzbedürftigen Nachbarschaft (Friedhof, Wohnnutzung Althaldensleben Straße) → flächenbezogene Schallleistungspegel

Neue städtebauliche Ziele:

- im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) wurde die Stadt Haldensleben als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt
- Stadtrat beschloss am 31.05.2012 die Einleitung der 1. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB

- zur Sicherung der städtebaulichen Ziele: Satzung über die Veränderungssperre für die Dauer von 2 Jahren mit Wirkung der Bekanntmachung am 16.06.2012
- Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes sind:
 1. Die Regelung der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet und die Regelung zulässiger baulicher Nebenanlagen.
 2. Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um die Flurstücke 107/5, 108/3, 109/17, 111/6, 158/9, 421/157, 2105 und 2106 und die Festsetzung der Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet.
 3. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg für das Flurstück 2105.
 4. Die Erweiterung des festgesetzten Mischgebietes an der Köhlerbreite um die tatsächlich genutzten Grundstücke.
 5. Bestandsschützende Anlagen sollen gesichert und ihnen die Möglichkeit für geringfügige Erweiterungen gegeben werden.
 6. Die generelle Überprüfung der textlichen Festsetzungen und Anpassung an das BauGB.

Anschließend geht Frau Albrecht auf die Änderungen näher ein (siehe Begründung 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet V“, die den Ausschussmitgliedern vorliegt).

Ausschussvorsitzende Regina Blenkle findet die derzeitige Überplanung nicht gut. Ihres Erachtens sollte es als Mischgebiet belassen werden. Sie hatte bereits die Schließung des Lidl-Marktes interveniert. Sie möchte noch einmal darauf hinweisen, dass viele Leute, die im Bereich Köhlerstraße, Rolandgebiet wohnen, sehr gern dort einkaufen gegangen sind. Mit dem Wegbrechen von Lidl sei eine große Lücke entstanden. Auch das immer weitere Heranziehen der Gewerbegebiete an die Wohnbebauung entspreche nicht ihrer Intuition.

Stadtrat Ralf W. Neuzerling hinterfragt, was unter innenstadtrelevantes Angebot zu verstehen ist. Nur das, was hier im Einzelnen aufgeführt ist oder ist das keine abschließende Auflistung?

Für die Sortimentsgruppe im Einzelhandel ist es abschließend aufgeführt in der textlichen Festsetzung, gibt Frau Albrecht zur Antwort. Eine weitergehende Begutachtung wurde nicht durchgeführt, welche Nutzungen tatsächlich jetzt innenstadtrelevant sind bzw. welche Nutzungen eventuell auch negative Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung hätten.

Die Frage von Stadtrat Dr. Peter Koch, ob das für den NP-Markt bedeutet, dass er Bestandschutz habe, aber die Verkaufsflächen nicht erweitern dürfe und ob der Bestandsschutz zeitlich terminiert ist, beantwortet Frau Albrecht wie folgt: Der Bestandsschutz ist zeitlich nicht befristet. Es gibt auch Baugenehmigungen, die befristet sind und NP habe eine unbefristete Baugenehmigung an der Stelle. Sie dürfen sich über den Bestandsschutz hinaus mit dem jetzigen Bebauungsplan erweitern bezüglich Lagerflächen z.B.. Das geht über das hinaus, was bisher festgesetzt war, aber eine Vergrößerung der Verkaufsfläche werde ausgeschlossen.

Fällt ein Fitnessstudio unter sportliche oder gewerbliche Nutzung, hinterfragt Stadtrat Bodo Zeymer. Unter sportliche Nutzung, d.h. allgemein zulässige Nutzungen, erklärt Frau Albrecht.

Auf die Nachfrage von Stadtrat Ralf W. Neuzerling, ob die sportliche Nutzung hier immer nach § 8 zulässig ist, antwortet Dezernent Otto, dass man es auch ausschließen könne. Hier soll es erlaubt bleiben.

Zu den städtebaulichen Zielen lese Stadtrat Ralf W. Neuzerling: „Vorrang für die landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen“. Er bittet hierzu um Erläuterungen.

Haldensleben ist generell ein Standort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und soll den Stand als solches auch sichern und soll sich auch erweitern, merkt Frau Albrecht an.

Stadtrat Ralf W. Neuzerling denke, dass man gerade diesen Begriff der Innenstadtrelevanz nicht nur auf die einzelnen Einzelhandelsbetriebe und die Gewerbetreibenden dort beziehen sollte und abschließend aufführt, was dort gestattet ist an Verkauf, sondern dass man auch andere hier in der Stadt schon vorhandene Betriebe schützen sollte. Das ist an für sich das, was mit dem Begriff der Innenstadtrelevanz erfasst werden soll. So habe er das verstanden. Also dürfte man das hier nicht zu kurz fassen, Sportanlagen ja, andere Betriebe eben nicht.

Die Mitglieder des Bauausschusses empfehlen dem Stadtrat, der Beschlussvorlage „Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Gewerbegebiet V, 1. vereinfachte Änderung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	4
Nein:	1
Enthaltung:	1

zu TOP 7 Information der Verwaltung bezüglich der Veröffentlichungen im Stadtanzeiger vom 20.03.2014 (rückwirkende Inkraftsetzung)

Ausschussvorsitzende Regina Blenkle hätte gern den Grund gewusst, warum im Stadtanzeiger am 20.03.14 mehrere rückwirkende Inkraftsetzungen von Bebauungsplänen veröffentlicht wurden.

Frau Albrecht habe dazu eine PowerPoint-Präsentation vorbereitet, die sie gern zeigen würde.

Stadtrat Bodo Zeymer bittet, in 2 – 3 Sätzen den Grund für die rückwirkende Inkraftsetzung mitzuteilen.

Es musste in einigen Fällen festgestellt werden, so Dezernent Otto, dass der Landkreis Satzungen von der Stadt vorliegen hatte, die nicht ausgefertigt waren. D.h., es fehlte der Ausfertigungsvermerk bzw. die Ausfertigung des Bürgermeisters. Was das Straßenverzeichnis anbelangt, sei zu sagen, dass die Bekanntmachung in einem Bekanntmachungsorgan erfolgte, das aus formellen Gründen nicht wirksam war. Deshalb wurde sich dazu entschlossen, die formellen Fehler durch eine entsprechende neue Veröffentlichung zu heilen. Das ist das übliche Verfahren, wenn formelle Fehler vorgelegen haben.

Ausschussvorsitzende Regina Blenkle schlägt vor, die PowerPoint-Präsentation dem Protokoll beizufügen (siehe Anlage). Ihres Erachtens hätte es zumindest einmal in einem der Ausschüsse dazu eine Information geben können, um informiert zu sein.

Herr Funke ergänzt, dass diese Problematik nahezu alle Gemeinden/Kommunen in Sachsen-Anhalt betrifft. Es ist so, dass im Jahre 1990 eine Handreichung, ein gemeinsamer Einführungserlass zum Baugesetzbuch vom Bund herausgekommen ist und dieser Einführungserlass sah einen Ausfertigungsvermerk nicht vor. Alle, die sich an diesem gemeinsamen Einführungserlass gehalten haben, haben daher in den 90er Jahren diesen Ausfertigungsvermerk nicht auf den Plan angefertigt. Jetzt sei im vorigen Jahr oder vor 2 Jahren durch ein Gericht festgestellt worden, dass dieser Ausfertigungsvermerk zwingend erforderlich sei. Alle Kommunen sind deshalb durch das Landesverwaltungsamt aufgefordert worden, die Ausfertigungsvermerke entsprechend nachzuholen.

Die Frage der Ausschussvorsitzenden, ob das rechtliche Konsequenzen für Vorgänge habe, die zwischenzeitlich „gelaufen sind“, verneint Herr Funke. Die Satzungen können nachträglich wieder bekannt gemacht werden zum Zeitpunkt des damaligen Inkrafttretens.

Abschließend erwähnt Frau Albrecht, dass von den über 60 Plänen, die neu bekannt zu machen sind, bisher erst 18 bekannt gemacht wurden. Folglich werden noch viele Bekanntmachungen/Ausfertigungen folgen.

zu TOP 8 Mitteilungen

Der **TOP 8** entfällt; es liegen im öffentlichen Teil keine Mitteilungen vor.

zu TOP 9 Anfragen und Anregungen

- 8.1. Ausschussvorsitzende Regina Blenkle spricht die Beschlussvorlage 312-(V.)/2014 - Sondergebiet Hafen-Süd, die im Januar im Stadtrat behandelt wurde, an. Sie habe sich darüber noch einmal Gedanken gemacht und müsse sagen, dass sie mit dem Heruntersetzen der Geschosshöhen Probleme habe. Ursprünglich hatte Hermes sicherlich bei der Beantragung seines Bauvorhabens einen anderen Ansatz, dass 2geschossig geplant worden ist. Ihre Frage im Stadtrat war, welche finanziellen Auswirkungen das habe, worauf ihr geantwortet wurde, dass die Stadt dann im Bereich Abwasser weniger zahlen müsste.

Das betrifft nicht nur die Stadt, sondern dann alle Unternehmen in dem Bereich und damit könne sie sich nicht einverstanden erklären, weil damit auch die Voraussetzungen geändert werden, unter denen eigentlich einmal gebaut worden ist. Die Beteiligung, die die Stadt Haldensleben am Abwasserverband hat, lässt dann darauf schließen, dass wahrscheinlich ohne große Prüfung der Abwasserverband die Bescheide so formulieren werde, dass sie nicht mehr auf 2geschossig, sondern auf 1geschossig veranlagt werden. Nach ihrer Logik wäre es dann so, dass die Bürger der Stadt Haldensleben mehr oder weniger die Kosten für das entsprechende Gewerbeunternehmen zu „stemmen“ hätten.

Dezernent Otto führt aus, dass diese Logik unzutreffend sei. Das vorhandene Gebiet des Verbandes liegt einer Kalkulation für seine Kosten und damit für seine Beiträge und Gebühren zugrunde. Wenn der Abwasserverband Beitragserhebungen vornimmt in einem unbeplanten Bereich, erfolgt das aufgrund der tatsächlichen Bebauung. Bei einem unbeplanten Bereich ist zu prüfen, wie ist die tatsächliche Bebauung insbesondere im Hinblick auf die Flächen und die Stockwerke und daraus ergibt sich der Beitrag (siehe Satzung des Abwasserverbandes). In beplanten Bereichen gibt der jeweilige Bebauungsplan den Rahmen für die Ausnutzbarkeit des Grundstückes vor. In solchen Bereichen ist es so, dass der Abwasserverband die jeweilige Satzung, den jeweiligen Bebauungsplan heranzieht und dann seine Beitragssetzung darüber legt und die jeweiligen Grundstücke veranlagt in dem Moment, wo er die Anlagen übernommen hat. Im Bereich von Gewerbegebieten, wie beim Südhafen wurde mit dem Abwasserverband vereinbart, dass die Stadt den Bebauungsplan erstellt, beschließt, die Anlagen noch nicht übergeben werden, sondern der Zeitraum von 4 Jahren genutzt wird, um die Belegung des Gebietes abzuwarten. Damals war noch nicht einmal klar, dass Hermes sich dort so schnell ansiedeln würde. Es wurde auch von vornherein vereinbart, wenn dieser Zeitraum um ist, bevor die Anlagen dem Abwasserverband übertragen werden, wird es eine Anpassung geben an die tatsächlichen schon vorhandenen Gebäude bzw. eine generelle Reduzierung in den noch nicht belegten Flächen. Da hat zur Folge, dass, wenn sich dort ein neuer Investor für die übrigen Flächen findet, er entweder mit den Gegebenheiten zurechtkommen müsste oder wenn er nicht zurechtkommt, er eine B-Planänderung herbeiführen muss. Dann führt das auch zu einer anderen Beitragsveranlagung. Der Abwasserverband habe immer die Möglichkeit, nach dem Gesetz und seiner Satzung die Gebühren/ Beiträge abstrakt auf den B-Plan abzustellen oder aber auf die konkrete Bebauung. Es muss immer mindestens das zur Grundlage für die Berechnung des Abwasserbeitrages herangezogen werden, was tatsächlich vorhanden ist.

Habe es Ausschussvorsitzende Regina Blenkle richtig verstanden, dass Hermes 2geschossig berechnet wird?

Das könne Dezernent Otto nicht abschließend sagen, das muss der Abwasserverband prüfen. Hermes wird mehrgeschossig veranlagt werden für den Bereich, wo auch eine mehrgeschossige Bebauung erforderlich ist, es sei denn, sie ist von untergeordneter Bedeutung. Dann wird es im Übrigen für die Halle, die zwar sehr hoch, aber nur eingeschossig ist, eine eingeschossige Veranlagung geben, was wiederum auch sachgerecht sei, denn die Beitragsveranlagung soll auch eine Korrelation zu der tatsächlichen Einleitung darstellen. In dieser Halle fällt praktisch kein Abwasser an. Auch bei der geplanten Biogasanlage in Wedringen-Süd hatte sich der Abwasserverband mit diesem Unternehmen dahingehend verständigt, dass in den Bereichen, in denen kein Abwasser anfällt, diese beitragsfrei gestellt werden, es sei denn, dass irgendwann doch einmal eingeleitet wird. Wenn eingeleitet wird auf den Flächen, weil Abwasser anfällt, muss es auch zu einer Veranlagung kommen. Letztendlich muss der Verband das einschätzen und veranlagen. Aber sobald der Verband sich auf die planmäßigen Feststellungen bezieht, hat er diese zugrunde zu legen, soweit es noch keine Bebauung gibt. Hier solle verhindert werden, dass die Stadt übermäßig hohe Beiträge als Kommune „quasi ins Blaue hinein zu zahlen habe“. Mit der B-Planänderung, die noch nicht abgeschlossen ist, wolle die Stadt zu einer Planung kommen, die deutlich reduziert ist gegenüber dem, was vor 4 Jahren beschlossen wurde. Wenn es einen Investor geben sollte, der später mit den Festsetzungen im B-Plan nicht mehr auskommt, müsste es eine Änderung geben, würde der Verband auch entsprechend höhere Beiträge festsetzen können und müssen.

Den Ausführungen entnehme Ausschussvorsitzende Regina Blenkle, dass die Halle, die Hermes gebaut habe, eingeschossig ist, obwohl diese mit 8,50 m weit über das normale Maß hinausgeht.

Die Geschossigkeit habe nichts mit der Höhe des Geschosses oder Fläche zu tun, so Dezernent Otto.

Ausschussvorsitzende Regina Blenkle kenne immer noch ein Geschoss mit 2,80 m Höhe.

Das ist bei Wohnbebauung und nicht bei gewerblicher Nutzung, stellt Dezernent Otto richtig. Bei

gewerblicher Nutzung habe man grundsätzlich die Unterscheidung zwischen Geschoss und nicht nach Höhe. Grundsätzlich ist ein Geschoss ein Geschoss in der gewerblichen Nutzung, egal wie hoch es ist.

Ausschussvorsitzende Regina Blenkle stellt den Antrag auf Rederecht für die Gäste. *Dem stimmen die Ausschussmitglieder zu.*

Richtig sei, dass der Abwasserverband eine Satzung habe und diese wahrnehmen müsse, so Herr Herrmann. In seinen Kalkulationen nimmt der Verband auch kalkulatorische Kosten auf, d.h. Kosten, die erst in 5, 6 Jahren kommen werden. Dazu zähle auch, mit welcher Geschossigkeit gebaut werden kann und diese Kosten rechnet er in seine Kalkulation mit ein. Die kalkulatorischen Kosten fließen mit in den Beitragsbescheid ein. Das bedeutet, wenn Private zu einem Beitragsbescheid für Abwasser veranlagt werden, sind bei diesem Bescheid auch die viel höheren Kosten für dieses Baugebiet enthalten. Hinterher, wenn die Privaten bezahlt haben, sagt man, alle haben viel mehr bezahlen müssen, jetzt ändert man das auf einmal auf 1geschossig. Er müsse sagen, in Hundisburg gibt es keine 1geschossigen Gebäude. Dezernent Otto habe mitgeteilt, dass bei unbeplanten Gebieten von der tatsächlichen Bebauung ausgegangen werde. Das sei falsch. Das macht der Abwasserverband nicht, denn in Hundisburg kenne er es so, dass schon immer 1geschossige Wohngrundstücke nach der Nachveranlagung auf 2geschossig aufgestuft wurden. Das bringt dem Verband folgende Probleme. Der Verband könne nicht nur bei einzelnen Grundstücken plötzlich von 1geschossig auf 2geschossig gehen, sondern er muss, das sagt das Solidarprinzip, alle Grundstücke so behandeln. Wenn kleine Häuser, die noch nicht einmal eine Raumhöhe von 2,30 m haben, als 2geschossig herangezogen werden und dann bei großen Gewerbegebieten, wo der Verband schon seit Jahren mit diesen Kosten kalkuliert, dann plötzlich auf 1geschossig herunter gegangen wird, findet eine Ungleichbehandlung, eine Bevorteilung von Gewerbegebieten und eine Benachteiligung von privaten Grundstücken statt.

Die Aussagen von Herrn Herrmann zu den kalkulatorischen Kosten könne Dezernent Otto so nicht nachvollziehen. Die Bauausschussmitglieder haben sicherlich Kenntnis hinsichtlich der Frage, was ist im Innenbereich baurechtlich möglich ist und diese Möglichkeit bezieht sich immer auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bzw. das relevante Gebiet. Wenn man in einem Stadtteil von Haldensleben keinen B-Plan habe, aber ein Grundstück, das bebaubar ist, dann werden die Baugenehmigungsbehörde und die Stadt prüfen, wie ist das Umfeld in seiner Bebauung geprägt; durch eine 1geschossige oder 1 ½ geschossige Bebauung oder durch eine 2 oder 3 geschossige Bebauung und das habe der Abwasserverband nach seiner Satzung heranzuziehen. Im Grunde genommen das Gleiche, als wenn er einen B-Plan vorliegen hätte, nur mit dem Unterschied, dass er hier tatsächlich sich dann im Zweifelsfall auch mit der Kommune als Träger der Planungshoheit und mit dem Landkreis als Baugenehmigungsbehörde ins Benehmen setzen muss, was hier zulässig wäre. Es muss immer das zur Grundlage genommen werden für die Beitragsveranlagung, was das Grundstück entweder tatsächlich aufgrund der Einfügung in die Umgebung oder aber aufgrund der Festsetzungen in einem B-Plan aussagt.

Stadtrat Dr. Peter Koch verlässt gegen 18.50 Uhr die Sitzung, ohne sich bei der Vorsitzenden zu entschuldigen.

Zum Bereich Südhafen erkundigt sich Stadtrat Ralf W. Neuzerling, ob inzwischen die Waage installiert wurde und diese genutzt werden könne.

Die Frage bejaht Dezernent Otto, wobei die emissionsschutzrechtliche Genehmigung, die das Unternehmen benötigt, noch nicht vorliegt (werde evtl. zur Jahresmitte vorliegen).

- 8.2. Frau Schmidt kommt auf die Verteilung des Stadtanzeigers zu sprechen. Obwohl sie schon einmal kritisiert habe, dass der Stadtanzeiger in Althaldensleben teilweise nicht zugestellt werde, habe sich daran nichts geändert. Hier müsste nachgeforscht werden, warum einige Bürger in Althaldensleben nach wie vor keinen Stadtanzeiger erhalten.

Diejenigen, die den Stadtanzeiger nicht erhalten, sollten sich in der Stadtverwaltung, Abt. Stadtmarketing und Kommunikation melden, so Dezernent Otto. Dann könne dem nachgegangen werden. Die Ausschussvorsitzende weist darauf hin, dass dies nicht Gegenstand des Bauausschusses ist.

- 8.3. Frau Schmidt habe noch ein zweites Anliegen. In der Bauausschusssitzung am 12.03. habe Herr Albrecht im Rahmen der Verkehrssituation Abschnitt Adlerplatz Richtung Penny auf das Schulwegesetz hingewiesen. Diesbezüglich sollte nachgefragt werden; gibt es dazu schon Aussagen?

Dies verneint Dezernent Otto. Die Untere Straßenverkehrsbehörde wollte sich dazu noch positionieren. **Die Verwaltung werde nachfragen.**

- 8.4. Stadtrat Bodo Zeymer erwähnt, dass in der Bülstringer Straße die Rosenbeete wieder hergerichtet wurden, aber nicht vor allen Grundstücken. Z.B. bei ihm vor der Haustür habe man weder die Baumscheiben abgedeckt, noch Pflanzungen vorgenommen. Gibt es einen Grund dafür?

Der Stadthof habe mit diesen Maßnahmen begonnen. Diese werden im Rahmen dessen, was zeitlich und jahreszeitlich möglich ist, fortgesetzt. Warum einige Grundstücke in der Bülstringer Straße ausgelassen wurden, könne Dezernent Otto im Moment nicht beantworten. **Er müsste Herrn Gaudlitz befragen.**

- 8.5. Herr Albrecht spricht erneut das Thema Sondergebiet Hafen-Süd an. Wenn die Firma Hermes dort gebaut hat, hat sie die Baugenehmigung erhalten aufgrund des 1. B-Planes, in dem eine 2-Geschossigkeit festgesetzt war. Hermes habe danach gebaut. Lt. Dezernent Otto habe der Abwasserverband das nicht übernommen. Seines Erachtens dürfe jedoch der B-Plan nicht geändert werden in der Zeit vor der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Übernahme durch den Abwasserverband, weil sie damit eine Kürzung der Beiträge herbeiführen. Kürzt man Beiträge, sei das gleichzusetzen mit einer Steuerhinterziehung. Wenn er an der Halle von Hermes vorbeifahre, dann sehe er 2 Etagen. Die Stadträte können der Änderung des B-Planes zustimmen, aber er möchte darauf hinweisen, dass Herr Henke und Herr Zeymer auf das Grundgesetz hin vereidigt sind. Im Grundgesetz Artikel 3 steht – jeder Mensch ist rechtlich gleichgestellt und im Artikel 14 steht – Eigentum verpflichtet. Wenn man etwas gemacht habe, dann habe man das zu bezahlen, ob einem das passt oder nicht passt. Man könne nicht anders verfahren, nur weil einem evtl. „das Gesicht nicht passt“. Herr Albrecht werde sich bezüglich der Angelegenheit Südhafen an das Innenministerium wenden bzw. die Unterlagen einem Staatsanwalt überreichen.

Wenn von vornherein eine andere Planung getroffen worden wäre, hätte der Abwasserverband diese andere Planung in dem Augenblick, wo die Anlagen zu übergeben sind, zugrunde zu legen, so Dezernent Otto. Die Beitragspflicht und die Veranlagungspflicht des Verbandes entstehen, wenn der Verband die Anlagen übernimmt. Die Anlagen wurden noch nicht übergeben und von daher sei die Stadt noch frei, welche Planung letztendlich für die Beitragsveranlagung maßgeblich ist. Ein Problem in dieser Situation, in der man sich befindet, würde sich allenfalls ergeben gegenüber dem, der im Vertrauen auf die bisher gültigen Festsetzungen gebaut hat. Wenn man ein Grundstück kauft, bebaut und entsprechende Rechtspositionen zu dem Zeitpunkt hat und diese Rechtspositionen anschließend beschnitten werden, kann ein Entschädigungsanspruch entstehen. Deshalb habe die Stadt die Firma Hermes gefragt, ob sie Probleme damit hätte, wenn auf eine eingeschossige Bebauung zurückgegangen werde, um einen möglichen Entschädigungsanspruch, den die Stadt sich sonst ausgesetzt sehen könnte, gegenüber dem, der hier dieses Recht erworben hat, zu entgehen. Die Fa. Hermes hat im Vorfeld der B-Planänderung gesagt, sie würde dieses Gebäude nicht erweitern oder verändern wollen. Von daher könne diese Änderung problemlos durchgeführt werden und sei das, was Herr Albrecht gesagt habe, theoretisch sicherlich nicht völlig unbedeutend, aber praktisch für den Fall, um den es speziell geht, einfach nicht zutreffend.

Zu der Aussage von Herrn Albrecht, was die Vereidigung auf das Grundgesetz in der konstituierenden Sitzung angeht, möchte Stadtrat Guido Henke anmerken, dass das in der Sache nicht korrekt sei.

Regina Blenkle
Ausschussvorsitzende

Protokollführer