

NIEDERSCHRIFT
der 45. öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am
22.01.2024

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste
Ort: Ratssaal, Am Kloster 1, Weißenfels

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:40 Uhr

Bestätigte Tagesordnung

- | | | |
|--------|---|----------|
| TOP 1 | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der fehlenden Mitglieder des Ausschusses und der Beschlussfähigkeit | |
| TOP 2 | Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung | |
| TOP 3 | Einwohnerfragestunde | |
| TOP 4 | Abstimmung über die Niederschrift der letzten Sitzung | |
| TOP 5 | Städtebauliche Entwicklung in der Neustadt - Wohnbauprojekt Kubastraße/Ecke Am Mühlberg - Vorstellung durch Verwaltung und Bauherren | |
| TOP 6 | 2. Änderung des Bebauungsplan Nr.20 "Friedrichsstraße/Schwedenstein/Niemöllerplatz" der Stadt Weißenfels - Abwägung und Satzungsbeschluss | 002/2024 |
| TOP 7 | Entwurf des Lärmaktionsplans (4. Stufe) der Stadt Weißenfels | 004/2024 |
| TOP 8 | Barrierefreie Treppenanlage Käthe-Kollwitz-Straße/Wohngebiet Kugelberg | 006/2024 |
| TOP 9 | Beantwortung von Anfragen | |
| TOP 10 | Mitteilungen und Anfragen | |

Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|-------|--|----------|
| TOP 1 | Altstadtsanierung – Förderung privater Bauvorhaben | 005/2024 |
| TOP 2 | Informationen über Vergaben | |
| TOP 3 | Beantwortung von Anfragen | |
| TOP 4 | Mitteilungen und Anfragen | |
| TOP 5 | Schließung der Sitzung | |

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der fehlenden Mitglieder des Ausschusses und der Beschlussfähigkeit

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Herr Günther eröffnet die Sitzung. Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß. Es sind 12 Stadträte und 1 sachkundiger Einwohner anwesend. Damit ist der Stadtentwicklungsausschuss beschlussfähig.

2. Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt. Damit ist die Tagesordnung festgestellt.

3. Einwohnerfragestunde

Es sind keine Einwohner anwesend.

4. Abstimmung über die Niederschrift der letzten Sitzung

Die Niederschrift der Sitzung vom 20.11.2023 wird mit 2 Enthaltungen der Stadträte und einstimmig von den sachkundigen Einwohnern bestätigt.

5. Städtebauliche Entwicklung in der Neustadt - Wohnbauprojekt Kubastraße/Ecke Am Mühlberg - Vorstellung durch Verwaltung und Bauherren

Herr Bumann informiert über den aktuellen Stand der Eigentumsverhältnisse am Grundstück Kubastraße/Ecke zur Straße Am Mühlberg. Das Grundstück war nach Abgabe durch den Eigentümer herrenlos und wurde von der Stadt übernommen.

(Frau Rühlmann ist anwesend – ab jetzt 13 Stadträte)
(Herr Rühlmann ist anwesend – ab jetzt 2 sachkundige Einwohner)

Das Ingenieurbüro Morgenstern zeigt nun Interesse am Erwerb des Grundstücks und plant auf der Fläche von ca. 4.000 qm den Bau einer Wohnanlage.

Die beiden Vertreter des Ingenieurbüros Morgenstern beschreiben anhand einer Präsentation, wie das Gelände entwickelt und bebaut werden soll.
Die Präsentation wird der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Am Standort findet man eine gute Ausgangslage für Wohnbebauung vor durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, die kurzen Wege zum Zentrum und zum Bahnhof.
Im Hinblick auf die geplante S-Bahn-Anbindung nach Leipzig könnte künftig mit einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum außerhalb der umliegenden Großstädte gerechnet werden.

Herr Papke äußert seine Anerkennung dafür, dass sich das Ingenieurbüro mit dem Quartier auseinandersetzt und bereit ist, sich den baulichen und den hohen denkmalschutzrechtlichen Forderungen zu stellen.

In den Bestandsgebäuden und den Neubauten werden ausschließlich Wohneinheiten entstehen, teilt Herr Morgenstern in Beantwortung der Frage von Frau Ramona Spiegelberg mit. Einzige Ausnahme könnte eventuell die Nutzung einiger Räume als Büroräume des Ingenieurbüros Morgenstern sein.

Herr Günther möchte wissen, ob schon Aussagen zu einer Zeitschiene für das Projekt getroffen werden können.

Dazu führt Herr Morgenstern aus, dass die bisherige und künftige Planung ausschließlich über das eigene Büro erfolgt. Das hat den Vorteil, dass die Planung bei positiver Rückmeldung der städtischen Gremien weiter fortgeführt wird. Bei hoffentlich bald möglichem Erwerb des Grundstücks wird eine Bauverpflichtung abgeschlossen. Herr Morgenstern würde nach den umfangreich notwendigen Abbrucharbeiten auf dem Grundstück in der zweiten Jahreshälfte

2024 mit dem Bau der Tiefgarage beginnen wollen. Dem schließt sich dann die Errichtung der Wohngebäude an.

Zu den von Herrn Schmoranzer hinterfragten möglichen Baukosten teilt Herr Morgenstern mit, dass aufgrund des Einbringens von Eigenleistungen durch dem Ingenieurbüro zugehörige und mittlerweile vor Ort tätigen Firmen die derzeit aufgerufenen Baukosten in Höhe von 3.000 Euro/qm auf 1.500 bis 2.000 Euro/qm gesenkt werden können.

Wenn Fördermittel zum Projekt verfügbar sind, dann werden diese abgerufen.

Um eine weitere Frage von Herrn Schmoranzer zu beantworten, gibt Herr Morgenstern bekannt, dass die Tiefgarage zwar unter den vier Gartenhäusern errichtet wird, dort aber Stellplätze für alle auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten vorgehalten werden.

Herr Riemer begrüßt das Projekt in Zentrumsnähe, welches eine hohe Qualität aufweist und damit weitere Maßnahmen nach sich ziehen sollte, wie zum Beispiel den notwendigen Straßenausbau.

Herr Stehr möchte wissen, in welchem Umfang barrierefreie Wohneinheiten geplant sind.

Herr Morgenstern informiert über die Vorstellung der Projektplaner, dass ein Großteil der Wohnungen barrierefrei erbaut werden soll. Eine genaue Verteilung der Wohnfläche auf einzelne Wohneinheiten ist bisher noch nicht erfolgt.

Herr Kabisch-Böhme lobt das Projekt als Lichtblick für das Quartier und erhofft sich daraus eine Initialzündung und einen Ideengeber für andere Grundstücks- und Gebäudeeigentümer, ähnliche Pläne umzusetzen. Er sieht einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darin, dass auch Wohnräume für finanziell gut aufgestellte Bürger geschaffen werden. Daraus ergeben sich dann weitere Bedarfe für KITAS, Schulen, Kultur und Gastronomie.

Herr Bumann sieht die Chance für ein Leuchtturmprojekt, welches sich tatsächlich in Kürze umsetzen ließe. Es ist keine B-Plan-Änderung notwendig und damit auch keine Beschlüsse der städtischen Gremien. Gleichwohl würden die Gremien aktuell über die Entwicklung informiert werden.

Herr Günther fasst die Vorstellung und die anschließende Diskussion zusammen. Es sind durchweg positive Reaktionen auf das Projekt zu erkennen. Die Stadträte sollten diese Informationen in den Fraktionen vorstellen und beraten.

Herr Morgenstern bedankt sich abschließend für das positive Feedback und sieht sich darin bestärkt, sich weiter bei der Stadt um den Erwerb des Grundstücks zu bemühen, damit das Projekt beginnen kann.

6. 2. Änderung des Bebauungsplan Nr.20 "Friedrichsstraße/Schwedenstein/Niemöllerplatz" der Stadt Weißenfels - Abwägung und Satzungsbeschluss

Herr Bumann teilt mit, dass Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Friedrichsstraße/Schwedenstein/Niemöllerplatz“ der Stadt Weißenfels (Planungsstand 22.08.2023) eingeholt wurden.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Burgenlandkreises im Quartier zwischen den öffentlichen Straßen Am Kloster, Saalstraße, Nikolaistraße und Rosalskyweg einen Bildungscampus anzusiedeln.

Herr Bumann fasst die Hinweise zur Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen zusammen.

Herr Riemer bezeichnet das Vorhaben als bedeutendes Bauprojekt für die Stadt.

Frau Ramona Spiegelberg möchte wissen, was darunter zu verstehen ist, wenn der Campus als öffentlicher Begegnungsort für die gesamte Bevölkerung bezeichnet wird.

Herr Bumann verweist darauf, dass der Bildungscampus zusätzlich auch neben der Volkshochschule und der Musikschule den Klostersverein beherbergt und deren Angebote von den Bürgern wahrgenommen werden können.

Letztendlich entscheidet der Burgenlandkreis als Träger des Campus über das Hausrecht, insbesondere was den laufenden Schulbetrieb und den Schutz der Schüler und Schülerinnen betrifft.

Beschlussempfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Weißenfels,

1. die in der Anlage 1 vorgelegte Abwägung zu den abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zuzustimmen.
2. die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Friedrichsstraße / Schwedenstein / Niemöllerplatz“ der Stadt Weißenfels bestehend aus Planzeichnung A und Textteil B als Satzung sowie der Begründung zuzustimmen.

Abstimmung:

Stadträte	dafür: 13	dagegen: 0	Enthaltung: 0
Sachkundige Einwohner	dafür: 2	dagegen: 0	Enthaltung: 0

7. Entwurf des Lärmaktionsplans (4. Stufe) der Stadt Weißenfels

Herr Bumann erläutert den bisherigen Verlauf des Lärmaktionsplans. Stufe 4 ist das Ergebnis eines langjährigen Fortschreibungsprozesses.

Aufgrund von Änderungen verkehrsrechtlicher Vorschriften des Landes und neuer Berechnungsfaktoren von Lärm sind weitere Straßen in den bisherigen Plan aufzunehmen. Herr Bumann erläutert dies anhand der beigefügten Unterlagen.

Derzeit wird an der Umsetzung einer 30er Geschwindigkeitsbegrenzung für den Bereich Käthe-Kollwitz-Straße ab Randstraße bis zum Kreisverkehr gearbeitet. Dort sind die Anlieger stark von Lärm betroffen.

Der Genehmigungsprozess für die Lärmschutzwand an der A9 in Höhe Bora/Kleben ist abgeschlossen.

Die von vielen Anliegern gewünschte Umsetzung von Tempo 30 auch tagsüber ist nicht immer umsetzbar. Hierbei muss zwischen Lärmbelästigung und der Gewährleistung des kontinuierlichen Verkehrsflusses auf den Durchfahrtstraßen abgewogen werden.

Nach Vorgabe vom Bund soll der Lärmaktionsplan im Sommer beschlossen sein. In der Zeitschiene erfolgt nun die öffentliche Auslegung und nach Einarbeitung der Hinweise der zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange die Herbeiführung eines Stadtratsbeschlusses im Frühjahr 2024.

Herr Patzschke bezieht sich auf die Vorsprachen von Bürgern aus Groß- und Kleinkorbetha, die bei den städtischen Gremien um Unterstützung im Kampf gegen Fluglärm gebeten haben und möchte wissen, ob dieses Problem in den Lärmaktionsplan aufgenommen werden kann.

Dazu erläutert Herr Bumann, dass es hierfür separate Verfahren gibt, die im Zuge der Erweiterung des Flughafens oder der Erhöhung der Anzahl von Flügen eingeleitet werden. Im Fall der Fluglärmbelästigung ausgehend vom Leipziger Flughafen wurden die betroffenen Gemeinden in das Planfeststellungsverfahren einbezogen. Großkorbetha war nicht dabei. Trotzdem hat die Verwaltung ihre Bedenken vorgebracht und der zuständigen Behörde vorgelegt. Eine Antwort dazu steht noch aus.

Beschlussempfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Weißenfels, den Entwurf des Lärmaktionsplans der Stadt Weißenfels zur 4. Stufe zu beschließen. Der Entwurf ist öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Stellungnahme aufzufordern.

Abstimmung:

Stadträte	dafür: 13	dagegen: 0	Enthaltung: 0
Sachkundige Einwohner	dafür: 2	dagegen: 0	Enthaltung: 0

8. Barrierefreie Treppenanlage Käthe-Kollwitz-Straße/Wohngebiet Kugelberg

Herr Bumann nimmt Bezug auf die Vorsprache einer Bürgerin in einer Stadtratssitzung im Oktober 2023, die auf die Probleme insbesondere der älteren Bewohner des Wohngebietes Kugelberg hingewiesen hat, die nach Schließung des Einkaufsmarktes weitere Wege zu Einkaufsmöglichkeiten auf sich nehmen müssen. Die Treppenanlage vom Kugelberg zur Käthe-Kollwitz-Straße ist marode und nicht barrierefrei.

Herr Bumann erläutert die Möglichkeiten für die Neugestaltung der Treppenanlage. Für die Kosten in Höhe von 240.000 Euro müssten zwingend Fördermittel in Anspruch genommen werden, um den Eigenanteil der Stadt zu senken.

Herr Günther sieht eine hohe Priorität der Maßnahme darin, den Bürgern vor Ort zu helfen. Dafür sind alle Möglichkeiten zum Bau und zur Finanzierung der Treppenanlage zu prüfen.

Herr Papke verweist auf eine geplante öffentliche Veranstaltung, bei der die Bürger über anstehende Bauprojekte informiert werden. Sie erhalten dort die Möglichkeit, ihre Fragen zu stellen und eigene Ideen vorzutragen. Mit den betroffenen Anwohnern des Kugelbergs sollte hier der Bedarf ermittelt werden, um festzustellen, ob dies den kostenintensiven Neubau der Treppe rechtfertigt.

Die Verwaltung kann im Rahmen dieser Veranstaltung nochmals erklären, dass sie keinen Einfluss auf wirtschaftliche Entscheidungen der Marktbetreiber hat.

Herr Patzschke spricht sich dafür aus, die Bedarfe genau zu analysieren, bevor die Treppenanlage gebaut wird. Er bezieht sich auf das Angebot eines im Wohngebiet Kugelberg ansässigen Händlers, der seine Räumlichkeiten erweitert hat, um zusätzlich Waren des täglichen Bedarfs anbieten zu können. Das Angebot wurde in der Probephase kaum angenommen, so dass es letztendlich nicht zu einer dauerhaften Lösung umgesetzt wurde.

Frau Scheunpflug teilt mit, dass Bedarfe älterer und gesundheitlich beeinträchtigter Anwohner bestehen, andere Einkaufsmärkte zu nutzen und die dafür einen Fahrdienst in Anspruch nehmen.

Herr Kabisch-Böhme weist darauf hin, dass es zwar für die Anwohner gut wäre, die marode Treppe neu zu gestalten, aber dafür müsste auch der Weg auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Richtung Einkaufsmarkt in das Projekt einbezogen werden. Dieser steigt steil an und bietet keine Möglichkeit, sich irgendwo festzuhalten. Die Nutzung mit Gehhilfen gestaltet sich hier schwierig.

Eine Möglichkeit sieht Herr Kabisch-Böhme darin, den öffentlichen Personennahverkehr so zu gestalten, dass die Anwohner mehrmals täglich die Möglichkeit haben, den Einkaufsmarkt im Gewerbegebiet zu erreichen.

Herr Papke teilt mit, dass die Verwaltung beauftragt werden soll, für das Projekt Fördermittel zu akquirieren. Für deren Beantragung ist die Bedarfsermittlung ein wichtiges Kriterium und ist demzufolge zwingend durchzuführen.

Beschlussempfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Weißenfels, die Treppenlage zwischen der Käthe-Kollwitz-Straße und dem Wohngebiet zum Kugelberg mittelfristig barrierefrei umzubauen. Hierbei ist die Verwendung von Fördermitteln zwingend notwendig.

Abstimmung:

Stadträte	dafür: 10	dagegen: 2	Enthaltung: 1
Sachkundige Einwohner	dafür: 1	dagegen: 1	Enthaltung: 0

9. Beantwortung von Anfragen

Folgende Antworten der Verwaltung liegen schriftlich vor:

- AF 191/2023 – Baustellenampel Leipziger Straße
- AF 193/2023 – Reinigung Rosalskyweg

10. Mitteilungen und Anfragen

Es gibt keine Mitteilungen und Anfragen im öffentlichen Teil.

Ekkart Günther
Stellvertretender Vorsitzender

Heike Bechmann
Protokollführerin