

NIEDERSCHRIFT

der 38. öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22.05.2023

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

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:20 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 | Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbe- und Industriegebiet an der Straße Am Schlachthof“; Entscheidung zum weiteren Verfahren | 079/2023 |
| TOP 6 | Garagenanlage Am Storchennest; Ergebnisse des Bodengutachtens | 083/2023 |
| TOP 7 | Garagenanlage Am Storchennest - weitere städtebauliche Entwicklung | 084/2023 |
| TOP 8 | Bebauungsplan Nr. 44 „Garagenhof Selauer Straße“ im Ortsteil Borau; Aufstellungsbeschluss | 076/2023 |
| TOP 9 | 2. Änderung Bebauungsplan Nr.20 "Friedrichsstraße/Schwedenstein/Niemöllerplatz" - Aufstellungsbeschluss | 080/2023 |
| TOP 10 | Beantwortung von Anfragen | |
| TOP 11 | Mitteilungen und Anfragen | |

Nichtöffentlicher Teil

- | | |
|-------|-----------------------------|
| TOP 1 | Informationen über Vergaben |
| TOP 2 | Beantwortung von Anfragen |
| TOP 3 | Mitteilungen und Anfragen |
| TOP 4 | Schließung der Sitzung |

Öffentlicher Teil

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

Herr Rauner eröffnet die Sitzung. Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß. Es sind 13 Stadträte und 4 sachkundige 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 werden keine Anfragen durch die anwesenden Einwohner geäußert.

4. Abstimmung über die Niederschrift der letzten Sitzung

Die Niederschrift der Sitzung vom 17.04.2023 wird mit zwei Enthaltungen der Stadträte und einer Enthaltung der sachkundigen Einwohner bestätigt.

5. Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbe- und Industriegebiet an der Straße Am Schlachthof“; Entscheidung zum weiteren Verfahren

Frau Scheunpflug und Herr Wanzke nehmen an der Beratung und Abstimmung aufgrund eines Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA nicht teil. Sie nehmen im Zuschauerbereich Platz.

Herr Bumann führt zur Historie des Bebauungsplanes Nr. 31 aus. Nach erteilter Genehmigung nach § 34 BauGB wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, inwieweit die Fortführung zur Aufstellung des Bebauungsplanes für die Stadt sinnvoll ist.

Dabei wird auf die hohen Kosten bei einer Fortführung, dem städtebaulichen Erfordernis und der Vor- und Nachteile eingegangen.

Rechtsanwalt Herr Kreuter erläutert das Gutachten und geht dabei auf den Nutzen eines Bebauungsplanes, den Mehrwert und die Erforderlichkeit ein.

Im Ergebnis ist die Erforderlichkeit nicht gegeben, da die Regelungen eines Bebauungsplanes in einem bereits genehmigten und bebauten Gebiet nicht umsetzbar sind. Ein Bebauungsplan würde erst bei künftigen Änderungen im Gebiet nützlich werden.

Die im Planentwurf festgelegten Lärmkontingente sind durch die veränderte Rechtsprechung nicht mehr haltbar. Der Bebauungsplan bietet keine Möglichkeit in den bestehenden Betrieb einzugreifen. Die damaligen Ziele der Stadt können mit dem Bebauungsplan nicht erreicht werden. Die Festlegungen zu Lärm- und Geruchsemissionen sind im Genehmigungsbescheid des Landesverwaltungsamt getroffen.

Herr Bumann ergänzt, dass für die Flächen zwischen dem Schlachtbetrieb und dem ehemaligen „Teppichfreund“ bisher keine Planungen vorliegen. Es ist denkbar, dass für das abgegrenzte Areal ein Bebauungsplan erstellt wird.

Herr Schmoranzner drückt seine Verwunderung aus, dass der Bebauungsplan nicht zum Abschluss gebracht werden soll. Seit vielen Jahren entsteht dort ein Industriegebiet in mitten eines Wohngebietes ohne jegliche Regelung durch einen Bebauungsplan. Mit dieser Entscheidung kann der Schlachtbetrieb weiter machen wie bisher. In der Ortschaft Burgwerben kommt es regelmäßig zu Geruchsbelästigungen. Die Beendigung des Bebauungsplanes kann nicht im Sinne der Einwohner sein. Weiter ist zu befürchten, dass das reine Wohngebiet im Robert-Koch-Weg/Röntgenweg zum allgemeinen Wohngebiet runter qualifiziert wird.

Herr Günther fragt nach den Folgen, wenn der Bebauungsplan nicht fortgeführt wird.

Dazu erklärt Herr Bumann, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes damit abgeschlossen ist. In dem Plangebiet wird alles nach § 34 BauGB geregelt und genehmigt. Der Bebauungsplan bietet auch nach Fertigstellung keine Rechte für die Stadt Weißenfels. Das Wohngebiet findet nach wie vor Berücksichtigung. Bei Genehmigungen und Änderungen durch das Landesverwaltungsamt hat die Stadt Weißenfels immer das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen oder abzulehnen. Damit ist die Beteiligung der Stadt weiter gesichert.

Die Ausschussmitglieder tauschen sich zu Nachteilen für das Wohngebiet aus. Auch hier macht Herr Kreuter deutlich, dass in ein bebautes Gebiet nicht mit einem nachträglichen Bebauungsplan eingegriffen werden kann. Es ist nachvollziehbar, dass dieser Umstand für die Betroffenen nicht befriedigend ist. Die Genehmigungen nach §34 BauGB stehen über dem Bebauungsplan. Die Kontrollen sind durch das Landesverwaltungsamt zu führen.

Herr Patzschke fragt, ob bei Beendigung des Bebauungsplanes Nr. 31 auch die angrenzenden Planungen und Maßnahmen neu zu denken sind. Dies bestätigt die Verwaltung.

Beschlussempfehlung

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Weißenfels, das Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbe- und Industriegebiet an der Straße Am Schlachthof“ nicht weiter fortzuführen.

Abstimmung:

Stadträte	dafür: 8	dagegen: 1	Enthaltung: 3
Sachkundige Einwohner	dafür: 1	dagegen: 1	Enthaltung: 1

6. Garagenanlage Am Storchennest; Ergebnisse des Bodengutachtens

Herr Bumann führt aus, dass die baulichen Mängel seit 2011 bekannt sind. Durch eine Kanalbefahrung wurden Schäden sichtbar, weshalb sich in Folge dessen die Bodenplatten verschoben haben. Die WWV als Verwalter der Garagen hat jedes Jahr auf die Mängel aufmerksam gemacht und wollte dies nun nicht weiter so hinnehmen. Mit Kündigung der Garagen und dem Plan zur Errichtung eines Baugebietes wollte die Stadt Weißenfels Abhilfe schaffen. Nach der Einwohnerversammlung im Januar wurde ein Bodengutachten mit 8 Bohrpunkten in Auftrag gegeben. Es stellte sich heraus, dass bis zu 5 m tief Asche zu finden ist. Ein Austausch des gesamten Bodens mit anschließender Verfüllung würde ca. 5 Mio. Euro kosten. Eine Umlegung der Kosten auf den späteren Grundstückspreis würde horrenden Preise für die Interessenten bedeuten.

Die Verwaltung hat ein solches Ausmaß der Aschegrube nicht erwartet.

Herr Wolter kritisiert, dass die Verwaltung nicht auf Alteingesessene hört und vorschnelle Entscheidungen trifft. Dies trifft ebenfalls auf die Ortschaften zu.

Dazu erinnert Herr Papke an das Grundschuld Anpassungsgesetz, welches ursächlich für die derzeitige Situation ist. Es wird weiter nach Lösungen gesucht, dass die Besitzer der Garagen entlastet werden.

Herr Bumann führt aus, dass sehr viele Gespräche mit älteren Weißenfelsern geführt wurden. Jedoch haben sich die Aussagen enorm unterschieden. Aufgrund der Fristen war es nicht mehr möglich ein Gutachten einzuholen. Eine verspätete Kündigung hätte ein weiteres Jahr Verzögerung bedeutet.

7. Garagenanlage Am Storchennest - weitere städtebauliche Entwicklung

Bei der Einwohnerversammlung Anfang Januar wurde die Emotionalität um dieses Thema umso bewusster, meint Herr Bumann. Viele Bürger befürchten Kosten für den Abriss. Die Garagen werden derzeit nicht ausschließlich für Parken, sondern auch für das Abstellen von Gartentensilien etc. verwendet.

Ein Investor hat bei der Stadt vorgesprochen und könnte sich den Abriss der Garagen, Wiederherstellung des Kanals, Errichtung eines Regenüberlaufbeckens sowie anschließende Errichtung neuer Garagen und Stellplätze im Zusammenspiel mit Photovoltaikanlagen vorstellen. Die Interessenten können sich dann Garagen bzw. Stellplätze anmieten.

Es soll darüber hinaus eine Bedarfsermittlung im gesamten Wohngebiet durch die Stadt erfolgen. Dabei ist zu erfragen, ob Stellplätze, Garagen oder sonstige Unterstellmöglichkeiten benötigt werden. Bei vielen älteren Anwohnern besteht der Bedarf an einem Stellplatz in der Nähe ihrer Wohnung. Zusätzliche Flächen sind in der Beuditzstraße und J.-R.-Becher-Straße denkbar.

Frau Spiegelberg fragt an, weshalb die Stadt das Grundstück nicht selbst entwickeln kann. Für die Stadt ist es keine Pflichtaufgabe und finanziell nicht leistbar, macht Herr Bumann deutlich. Mit der Bedarfsermittlung soll der potenzielle Investor unterstützt werden. Die Verwaltung empfiehlt diese Altlasten-Flächen zu veräußern.

Herr Stehr bittet um Aussagen, weshalb erneut Garagen auf diesem Grund errichtet werden. Nach Reparatur des Kanals und Errichten eines Regenüberlaufbeckens ist mit weiteren Bodenabsenkungen nicht zu rechnen. Eine Nutzung von 20-30 Jahren ist dann durchaus denkbar, informiert Herr Bumann.

Herr Kunze fragt, welche Kosten bei den Garagenbesitzern verbleiben.

Herr Bumann erklärt, dass die Kündigungen ausgesprochen sind. Nach vertraglicher Vereinbarung mit dem Investor zur Übernahme und Abriss des Garagenkomplexes entstehen den derzeitigen Besitzern keine Kosten.

Auf Nachfrage wird ausgeführt, dass die vertraglichen Vereinbarungen nach der Bedarfsermittlung getroffen werden.

Herr Wanzke weist daraufhin, dass nahezu alle Garagenhöfe im Stadtgebiet im schlechten Zustand sind.

Herr Patzschke kann die Diskussion nicht nachvollziehen. Die Stadt ist bemüht eine kostenneutrale Variante für die Garagenbesitzer zu finden und es konnte ein Investor mit ökologisch sinnvollen Ansichten gefunden werden. Dem Vorschlag der Verwaltung sollte gefolgt werden.

Beschlussempfehlung

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

1.) Verkaufsverhandlungen mit einem Interessenten zu führen mit dem Ziel das Grundstück zu veräußern und den Garagenhof auf Kosten des Investors zu beseitigen.

Städtebauliches Ziel sind die Errichtung neuer Garagen unterschiedlicher Größe mit einer Photovoltaik-Anlage auf den Dachflächen und einer Entwässerungsanlage mit Regenrückhaltung.

2.) Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Interesse der aktuellen Eigentümer der Garagen an Mietgaragen, Mietstellplätzen und allgemeinen Stellplatzbedarfen abzufragen. Die Ergebnisse sind vorzustellen und bei Bedarf entsprechende zusätzliche Stellplatzangebote aufzuzeigen.

Abstimmung:

Stadträte	dafür: 13	dagegen: 0	Enthaltung: 0
Sachkundige Einwohner	dafür: 4	dagegen: 0	Enthaltung: 0

8. Bebauungsplan Nr. 44 „Garagenhof Selauer Straße“ im Ortsteil Bora; Aufstellungsbeschluss

(ab jetzt abwesend Hr. Kabisch-Böhme – 12 Stadträte)

Für das ehemalige Militärgelände gab es weder Genehmigungen noch einen Bestandsschutz, sodass ein nicht störendes Gewerbe mit reiner Garagennutzung im Rahmen des Flächennutzungsplanes denkbar ist, erläutert Herr Bumann.

Eine Wiedernutzbarmachung der Gebäude erfordert aufgrund des fehlenden Bestandsschutzes die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Investor ist bereit die Kosten für die Aufstellung zu tragen.

Auf Nachfrage teilt Herr Bumann mit, dass mit dem Bebauungsplan entstandene Konflikte gelöst und das Gebiet rechtlich abgesichert werden soll.

Herr Klitzschmüller hinterfragt, weshalb das Bebauungsplangebiet nicht auf die Tankstelle und den Waschhof ausgedehnt werden.

Die vorgenannten Bereiche sind genehmigt und damit ein Bebauungsplan nicht erforderlich.

Herr Wolter fragt an, weshalb eine Nutzung nun möglich ist und vor Jahren eine Photovoltaikanlage abgelehnt wurde.

Die damalige Planung für die Photovoltaikanlage befand sich auf einem Gebiet mit Bedenken zum Landschaftsschutz, informiert Herr Bumann.

Um Aussagen zur geplanten Zufahrt bittet Herr Günther.

Es ist eine Erschließung in Richtung Gerth Wohnmobile möglich oder über die private Straße zwischen Supermarkt-Tankstelle und Waschhof. Für die private Straße müssten Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Beschlussempfehlung

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Weißenfels, für den in der Anlage schwarz umrandeten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel und Zweck ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung der Fläche eines ehemaligen Kasernengeländes.

Abstimmung:

Stadträte	dafür: 11	dagegen: 0	Enthaltung: 1
Sachkundige Einwohner	dafür: 3	dagegen: 1	Enthaltung: 0

9. 2. Änderung Bebauungsplan Nr.20 "Friedrichsstraße/Schwedenstein/Niemöllerplatz" - Aufstellungsbeschluss

Der Burgenlandkreis hat für den Schulcampus einen höheren Platzbedarf ermittelt, der in der direkten Angrenzung zum Kloster nur mit einer Bebauung erreicht werden kann, informiert Herr Bumann. Aufgrund dessen wurde durch den Burgenlandkreis ein Änderungsantrag zu Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gestellt. Die Stadt Weißenfels hat großes Interesse an der Umsetzung des Vorhabens Schulcampus und wird den Landkreis unterstützen. Demzufolge trägt die Stadt die Kosten zur Änderung des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 7.000 Euro.

Frau Spiegelberg fragt an, inwieweit es für die Unterstützung der Stadt ein Entgegenkommen des Landkreises beispielsweise zum Thema Parkplätze Stadtratssitzungen gibt.

Herr Papke führt aus, dass das Parkplatzproblem gelöst ist und lediglich die Formalitäten und Versicherungsaspekte zu klären sind. Das Parken wird in einer Barockstadt immer ein Problem darstellen.

Herr Schmoranzler fragt, ob eine Rückzahlung von Fördermitteln für die Grüne Achse nötig wird. Dies bestätigt Herr Papke.

Herr Wolter fragt nach der Planung einer Turnhalle. Dazu meint Herr Bumann, dass das Thema Turnhalle durch den Burgenlandkreis zu planen ist.

Beschlussempfehlung

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Weißenfels, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20, „Friedrichsstraße / Schwedenstein / Niemöllerplatz“ der Stadt Weißenfels gemäß der Anlage 1 mit dem Ziel zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vorhaben Bildungscampus zu beschließen.

Abstimmung:

Stadträte	dafür: 12	dagegen: 0	Enthaltung: 0
Sachkundige Einwohner	dafür: 3	dagegen: 0	Enthaltung: 0

10. Beantwortung von Anfragen

Es liegen keine Beantwortungen von Anfragen vor.

11. Mitteilungen und Anfragen

Herr Wanzke drückt seinen Unmut zur Beendigung des Bebauungsplanes Nr. 31 aus. Die Entscheidung geht im Hinblick auf den Garagenhof in der Selauer Straße konträr. Eine Fortführung des Bebauungsplanes wäre für die Betroffenen vorteilhafter.

Weiter möchte er wissen, wie es mit den Arbeitsgruppen des Stadtrates weitergeht. Beispielsweise sollte die AG Stadtteilarbeit beim ISEK Neustadt einbezogen werden.

Herr Papke wird die Arbeitsgruppen mit der Hauptsatzung neu ordnen.

Dennoch wird die AG Stadtteil zum Workshop ISEK Neustadt eingeladen. Die AG Neustadt hat sich mittlerweile aufgelöst.

4. Schließung der Sitzung

Der Vorsitzende schließt die Sitzung.

Manfred Rauner
Vorsitzender

Anja Bechmann
Protokollführerin