

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen

### **Sitzungsniederschrift**

Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Vergabeausschuss führte seine 61. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung am Mittwoch, dem 03.05.2023 in Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Stadt Wolfen, Rathausplatz 1, Rathaus, Ratssaal von 18:00 Uhr bis 19:21 Uhr durch.

#### **Teilnehmerliste**

##### **stimmberechtigt:**

###### Vorsitz

Herr André Krillwitz

###### Mitglied

Herr Henning Dornack  
Herr Dr. Joachim Gülland  
Herr Dieter Krillwitz  
Herr Uwe Müller  
Herr Hans-Jürgen Präbller  
Herr Peter Schenk  
Herr Dr. Horst Sendner  
Herr Enrico Stammer

###### Mitarbeiter der Verwaltung

Frau Heike Edler  
Herr Stefan Hermann

SBL kaufmännisches Bauwesen  
AL Stadtentwicklung/Strukturwandel

###### Gäste

Herr Thomas Ehrlich  
Herr Gunnar John  
Herr Ingo Jung  
Herr Bernd Kosmehl  
Herr Imre Starke  
Herr Torsten Weiser

Firma Planen und Bauen GmbH  
kaufmännischer Geschäftsführer LMBV mbH  
Firma Planen und Bauen GmbH  
Stadtrat  
Ortsbürgermeister Reuden an der Fuhne  
Stadtrat

##### **abwesend:**

Die Mitglieder waren durch Einladung auf Mittwoch, den 03.05.2023, unter Mitteilung der Tagesordnung geladen worden.  
Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung waren öffentlich bekanntgegeben worden.

**Bestätigte Tagesordnung:**

1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der fehlenden Mitglieder und der Beschlussfähigkeit	
2	Entscheidung über Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung	
2.1	Errichtung eines Archäologischen Fensters auf dem Gehweg vor dem ehemaligen Reuter-Haus in 06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld, Burgstraße 6 BE: AfD-Fraktion	<b>Beschlussantrag 013-2023</b>
3	Abstimmung über die Niederschrift	
3.1	der Sitzung vom 22.03.2023	
3.2	der Sitzung vom 12.04.2023	
4	Einwohnerfragestunde	
5	Berichterstattung zum städtebaulichen Konzept Bitterfeld-Süd BE: Amt für Stadtentwicklung und Strukturwandel Herr John (kaufmännischer Geschäftsführer LMBV mbH) Herr Ehrlich und Herr Jung (Planen und Bauen GmbH)	
6	Ausbau und Lückenschluss im Fuhnetalweg mit Asphalt auf 100 m BE: Ortsbürgermeister Ortschaft Reuden an der Fuhne	<b>Beschlussantrag 054-2023</b>
7	Ermächtigung des Oberbürgermeisters zur Vergabe von Stromlieferleistungen BE: Amt für Bau und Kommunalwirtschaft	<b>Beschlussantrag 071-2023</b>
8	Informationen aus der Baugesuchsrunde vom 20.04.2023	
9	Aktueller Baubericht	
10	Mitteilungen, Berichte, Anfragen	
11	Schließung des öffentlichen Teils	

Punkt der Tagesordnung	<b>Verhandlungsniederschrift und Beschluss</b>	
<b>I. Öffentlicher Teil</b>		
zu 1	<p><b>Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der fehlenden Mitglieder und der Beschlussfähigkeit</b></p> <p>Der <b>Ausschussvorsitzende</b> eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Er fragt, ob es Einwände zur Ordnungsmäßigkeit der Einberufung gibt. Da dies nicht der Fall ist, stellt er die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit mit 8 stimmberechtigten Mitgliedern fest.</p>	
zu 2	<p><b>Entscheidung über Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung</b></p> <p><i>Ausschussmitglied Stammer nimmt an der Sitzung teil. Somit sind 9 stimmberechtigte Mitglieder anwesend.</i></p> <p>Der <b>Ausschussvorsitzende</b> teilt mit, dass der Tagesordnungspunkt 6 „Errichtung eines Archäologischen Fensters auf dem Gehweg vor dem ehemaligen Reuter-Haus in 06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld, Burgstraße 6“ von der Tagesordnung genommen wird, weil der Beschlussantrag zurückgezogen wurde.</p> <p>Zum Tagesordnungspunkt 5 „Berichterstattung zum städtebaulichen Konzept Bitterfeld-Süd“ teilt der <b>Ausschussvorsitzende</b> mit, dass Herr John und Herr Merseburger von der LMBV mbH und Herr Ehrlich und Herr Jung von der Planen und Bauen GmbH anwesend sind. Auf die Nachfrage, ob es Einwände zum Rederecht gibt, regt sich kein Widerspruch.</p> <p>Weiterhin informiert der <b>Ausschussvorsitzende</b>, dass im Anschluss der Sitzung die beantragte Akteneinsicht von Herrn Weiser zum Thema „Grundstücksverkauf der Flächen WBG in Wolfen-Nord“ durchgeführt wird. Dafür ist Frau Edler (SBL kaufmänn. Bauwesen) vor Ort.</p> <p>Der <b>Ausschussvorsitzende</b> lässt über die so geänderte Tagesordnung abstimmen.</p>	<p style="text-align: right;">Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0</p>
zu 2.1	<p><b>Errichtung eines Archäologischen Fensters auf dem Gehweg vor dem ehemaligen Reuter-Haus in 06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld, Burgstraße 6</b> BE: AfD-Fraktion</p> <p style="text-align: right;">von der Tagesordnung genommen</p>	<b>Beschlussantrag 013-2023</b>
zu 3	<b>Abstimmung über die Niederschrift</b>	

<p><b>zu 3.1</b></p>	<p><b>der Sitzung vom 22.03.2023</b></p> <p><b>Ausschussmitglied Schenk</b> geht auf seine Anfrage unter dem TOP 10 ein und möchte wissen, ob es noch weitergehende Informationen vom Amt für Bau und Kommunalwirtschaft dazu gibt (Parkplatz Bitterfeld).</p> <p><i>Anfrage 22.03.2023</i>  <i>Ausschussmitglied Schenk möchte wissen, ob es möglich ist, dem Eigentümer aufzuerlegen, klar zu deklarieren, dass jemand ein Privatgrundstück betritt.</i></p> <p>→ <i>Zuarbeit Ordnungsamt: Wie Frau Heimrath bereits erläuterte, handelt es sich hier um ein Privatgrundstück.  Die Fläche ist nicht als Parkplatz gekennzeichnet und wird von einzelnen Verkehrsteilnehmern trotz offensichtlicher Unebenheiten als Stellfläche oder Querung zwischen Teichwall und Burgstraße genutzt. Der Grundstückseigentümer duldet dieses Verhalten und macht diese Privatfläche somit halb öffentlich. Sollten Verkehrsteilnehmer hier Schaden nehmen, ist der Schadenersatz ausschließlich über das BGB mit dem Grundstückseigentümer zu regeln.  Eine Kennzeichnung der Privatfläche wird aus Haftungsgründen dem Eigentümer empfohlen, eine Pflicht hierzu entsteht jedoch weder aus dem StVG, dem StG LSA noch aus der StVO.</i></p> <p>Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, lässt der <b>Ausschussvorsitzende</b> über die Niederschrift abstimmen.</p> <p style="text-align: right;">einstimmig beschlossen</p>	<p>Ja 9 Nein 0  Enthaltung 0</p>
<p><b>zu 3.2</b></p>	<p><b>der Sitzung vom 12.04.2023</b></p> <p><b>Ausschussmitglied Müller</b> tut kund, dass die Anfrage von Herrn Präbeler unter dem TOP 12 noch aussteht.</p> <p>→ Der <b>Ausschussvorsitzende</b> geht davon aus, dass der Beschlussantrag 044-2023 „Vergabe von landschaftsplanerischen Leistungen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 04-2015th "Wohngebiet am Brödelgraben" im OT Thalheim der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ bald wieder auf der Tagesordnung drauf ist und in diesem Zusammenhang die Fragen beantwortet werden.</p> <p>Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, lässt der <b>Ausschussvorsitzende</b> über die Niederschrift abstimmen.</p> <p style="text-align: right;">einstimmig beschlossen</p>	<p>Ja 8 Nein 0  Enthaltung 1</p>
<p><b>zu 4</b></p>	<p><b>Einwohnerfragestunde</b></p> <p>Es erfolgen keine Wortmeldungen.</p>	
<p><b>zu 5</b></p>	<p><b>Berichterstattung zum städtebaulichen Konzept Bitterfeld-Süd</b>  BE: Amt für Stadtentwicklung und Strukturwandel  Herr John (kaufmännischer Geschäftsführer LMBV mbH)  Herr Ehrlich (Planen und Bauen GmbH)  Herr Jung (J&amp;J Immobilien)</p>	

**Herr Hermann** geht anhand einer Präsentation auf den Tagesordnungspunkt ein (siehe Anlage 1).

Anschließend stehen die Eigentümer für Fragen zur Verfügung.

**Herr Jung** findet eine gemeinschaftliche Umsetzung richtig. Die Frage ist nur, ob es besonders hochtrabend/schön oder zielführend umgesetzt werden soll. Wichtig ist bei so einem großen Baugebiet die Nahwärme. Es muss dringend eine zentrale Energieversorgung her. Dieser Stadtteil ist für die Entwicklung Bitterfeld-Wolfen extrem wichtig.

**Herr John** informiert, dass die LMBV durch die Diskussion zum Flächennutzungsplan darauf aufmerksam geworden ist, dass von Seiten der Stadt Bitterfeld-Wolfen der Wunsch bestand, sich mit der Fläche auseinanderzusetzen. Es hat in den letzten 1 ½ Jahren 3 Gespräche mit dem Oberbürgermeister gegeben und jetzt auch mit Herrn Hermann, wie die Fläche zu entwickeln ist.

**Herr John** möchte auf einen Punkt hinweisen, auf den Herr Hermann nicht eingegangen ist, den er aber bei der Erschließung angefragt hatte: Wer zahlt die Wasserdurchwegung (Kanal)? Seines Wissens nach, wurde darüber gesprochen, dass ein Antrag im Rahmen der „Kohleumstrukturierungsmittel“ gestellt werden soll und dass dort ein Teil der erhöhten Erschließungskosten, die sicherlich auch die Attraktivität dieses Gebietes ausmacht, darüber finanziert werden soll. Die kommunale Beteiligung ist dort relativ gering, das sind aber Dinge, wie zum Beispiel Erschließungskosten, die im Zweifelsfall von den unterschiedlichen Grundstückseigentümern möglicherweise mit zu zahlen sind. Die LMBV hat sich zum jetzigen Zeitpunkt darauf verständigt, dass sie sich an den Planungskosten, im Umfang ihrer Flächenanteile, beteiligen wird. Herr John erklärt, jederzeit für Fragen zur Verfügung zu stehen und fand die Zusammenarbeit mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen bis jetzt sehr konstruktiv.

**Herr Krillwitz, A.** erklärt nach kurzer Erläuterung, dass es politisch seitens seiner Fraktion Pro Wolfen nur ein Einverständnis geben wird, wenn die Stadt Bitterfeld-Wolfen an dieser Entwicklung partizipiert. Es wird also erwartet, dass aufgrund der Entwicklung der interessantesten Lage im Stadtgebiet Bitterfeld die Stadt an dieser Stelle mit profitiert. Er spricht ein Umlegungsverfahren an, welches jedoch nach einmaliger Ansprache nicht wieder aufgegriffen wurde.

**Herr Krillwitz, A.** stellt an die LMBV die Frage, wie die Stadt Bitterfeld-Wolfen diesbezüglich einen Mehrwert erzielen kann, wenn die Flächen der LMBV mit dem B-Plan „vergoldet“ werden?

Des Weiteren war in der Vergangenheit im Gespräch, dass eine städtische Gesellschaft dieses Grundstück kaufen sollte bzw. konnte. Diese Maßnahme wurde nicht vollzogen. Warum kann nicht jetzt zu den damaligen Konditionen eine städtische Gesellschaft dieses Grundstück erwerben?

**Herr John** äußert sich zunächst zu der letzten Frage. Nach seinem Kenntnisstand wurde von den Erwerbern Abstand genommen, die Fläche zu entwickeln, weil Unsicherheiten bezüglich Fundamenten und Mauern bestanden. Demnach ist, nach seinem Kenntnisstand, diese Maßnahme nicht durch die LMBV gescheitert.

Es ist im gemeinsamen Interesse von vier Grundstückseigentümern, auch der Stadt, diese Fläche zu entwickeln. **Herr John** macht deutlich, dass die LMBV selbst Zeit in die Entwicklung stecken wird.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt haben mit der Stadt keine Gespräche bezüglich Gewinnabführungen etc. stattgefunden. Anhand der Planungen ist erkennbar, dass in dem Nord-Bereich für die Stadt-Flächen der Mehrwert bei den

attraktiven Lagen für die Mehrfamilienhäuser liegt. Für die LMBV-Flächen hingegen, stehen die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Vordergrund.

**Herr Hermann** ergänzt, dass angestrebt wird, einen gemeinsamen städtebaulichen Vertrag auf den Weg zu bringen. Dieser soll auf der Basis der bereits vorhandenen erarbeitet werden. Gespräche zu dieser Thematik müssen noch im Detail geführt werden.

**Herr Jung** widerspricht Herrn John. Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat in der Vergangenheit einen Kaufantrag für die LMBV-Flächen gestellt. Daraufhin wurde der Stadtentwicklungsgesellschaft ein Kaufangebot zur Verfügung gestellt. Dieses Kaufangebot, von 153.000 € bis 155.000 €, sollte von der WBG übernommen werden. Der Stadtrat wollte statt der WBG die STEG. Aus diesem Grund hat die LMBV das Angebot zurückgezogen. Danach hat eine Ausschreibung stattgefunden. Die WBG und zwei private Unternehmen haben sich beworben. Auch diese Ausschreibung wurde zurückgezogen. Der Verkauf wurde von der LMBV blockiert, um in der Zukunft Wertschöpfung zu erzielen.

**Herr Krillwitz, A.** möchte von den Grundstückseigentümern wissen, ausgehend vom Zeitplan mit dem Baurecht für 2025, ob die Absicht besteht, dass 2026 die Erschließung beginnt?

**Herr John** merkt an, dass es bei dem Prozess zur gemeinsamen Entwicklung einer Fläche, eine Verständigung der Kostentragung bei der infrastrukturellen Erschließung geben muss. Erschließungsfragen sollen, nach Anfertigung von Aufstellungsbeschlüssen, miteinander geregelt werden. Bei den Verträgen sollten Regelungen zur Zeitschiene mit der Planentwicklung einhergehen. Die Regelungen zur infrastrukturellen Erschließung müssen noch abgeschlossen werden.

**Herr Jung** äußert seine Kritik zu dem Zeitplan. Für seine Gemarkung Holzweißig, welche in dem B-Plan dargestellt wird, wäre nach der Erteilung des Baurechts eine Erschließung möglich. Die Kosten für die Erschließung des Gesamtteiles sind jedoch sehr hoch.

**Herr Krillwitz, A.** teilt mit, dass dieses Thema bei der nächsten Sitzung nochmals auf die Tagesordnung soll. Eine weitere Verfahrensweise soll dann besprochen werden.

**Herr John** hat noch eine Bemerkung zu der städtebaulichen Diskussion. Er verdeutlicht, dass die LMBV keine Absicht verfolgt, auf ihren Flächen eine autofreie Zone zu schaffen. Dies ist die Angelegenheit der Stadt. **Herr John** legt dar, dass es in anderen Bundesländern definitiv eine Nachfrage zu autofreien Gebieten gibt.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

zu 6

**Ausbau und Lückenschluss im Fuhnetalweg mit Asphalt auf 100 m**  
BE: Ortsbürgermeister Ortschaft Reuden an der Fuhne

**Beschlussantrag**  
**054-2023**

**Herr Starke** geht auf den Beschlussantrag ein.

Nachdem sich die Mitglieder ausführlich über den Beschlussantrag ausgetauscht haben, einigen sie sich darauf den Beschlussantrag im Antragsinhalt zu erweitern:

*Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen beauftragt den Oberbürgermeister, ein Konzept*

	<p>im Jahr 2023 zu erstellen, um den Ausbau und Lückenschluss im Fuhnetalweg (von Reuden an der Fuhne bis zur Lutz-Born-Straße nach Wolfen) zu realisieren. Die dafür erforderlichen Kosten sind im Haushalt 2024 einzuplanen. Es ist außerdem zu prüfen, ob Fördergelder dafür beantragt werden können, z. B. über das Dorferneuerungsprogramm. Der Ausbau ist im gleichen Jahr umzusetzen.</p> <p>Nachdem Herr Starke dem zugestimmt hat, lässt der <b>Ausschussvorsitzende</b> über den Beschlussantrag abstimmen.</p> <p style="text-align: right;">einstimmig empfohlen</p>	<p>Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0</p>
zu 7	<p><b>Ermächtigung des Oberbürgermeisters zur Vergabe von Stromlieferleistungen</b> BE: Amt für Bau und Kommunalwirtschaft</p> <p>Der <b>Ausschussvorsitzende</b> lässt über den Beschlussantrag abstimmen.</p> <p style="text-align: right;">einstimmig empfohlen</p>	<p><b>Beschlussantrag 071-2023</b></p> <p>Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0</p>
zu 8	<p><b>Informationen aus der Baugesuchsrunde vom 20.04.2023</b></p> <p><b>Herr Hermann</b> berichtet von der aktuellen Baugesuchsrunde vom 20.04.2023 (siehe Anlage 2).</p>	
zu 9	<p><b>Aktueller Baubericht</b></p> <p><b>Frau Edler</b> berichtet über den aktuellen Sachstand der laufenden Bauprojekte (siehe Anlage 3).</p>	
zu 10	<p><b>Mitteilungen, Berichte, Anfragen</b></p> <p><b>Herr Hermann</b> geht kurz auf den ausgeteilten Flyer „Tag der Städtebauförderung“ ein.</p> <p>Weiterhin teilt <b>Herr Hermann</b> mit, dass in der vergangenen Woche die Leader-Management Sitzung in der Dübener Heide stattfand. Der Leader-Aktionsplan, der im vergangenen Jahr erarbeitet wurde, ist zwischenzeitlich vom Land bestätigt. Die Arbeitsgrundlage fehlt noch, d. h. die Leader-Management Gruppen sind erst dann arbeitsfähig wenn es die entsprechende Richtlinie zur Umsetzung des Leader-Managements gibt. Da muss kritisch angemerkt werden, dass es seitens des Landes bisher nicht auf die entsprechenden „Gleise“ gelegt worden ist. Der Entwurf liegt seit Anfang dieser Woche den Landkreisen vor, weil diese Träger des Leader-Managements sind und sie die entsprechenden Ausschreibungen vorbereiten müssen. Die Verwaltung geht davon aus, dass eine Auftragserteilung nicht vor Ende dieses Jahres erfolgen kann.</p> <p><b>Ausschussmitglied Schenk</b> geht auf die Leuchtreklame von „Onkel Apo“ ein. Es gab Beschwerden von Bürgern, dass die Reklame flackert und beim Schlafen gestört hat. Die Verwaltung teilt mit, dass es dem Landkreis angezeigt wurde. Es gibt jetzt ein neues Logo und er möchte wissen, ob dieses genehmigt ist.</p> <p>➔ <i>Zuarbeit Amt für Stadtentwicklung/Strukturwandel: Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter LK (BOA) teilte dieser mit, dass dem Betreiber des o.g. Döner Imbisses vor geraumer Zeit bereits</i></p>	

	<p><i>aufgelegt wurde, für die Leuchtwerbeanlage - auch für die zwischenzeitliche Kompromisslösung „Versetzung der Werbeanlage in die Fenster“ -, einen Bauantrag einzureichen. Dieser Antrag wurde bisher nicht erbracht. Hr. Sachse hat jedoch versichert, dass er die Problematik nunmehr erneut mit Nachdruck anschieben werde.</i></p> <p>Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.</p>	
<b>zu 11</b>	<b>Schließung des öffentlichen Teils</b>  Der <b>Ausschussvorsitzende</b> schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.	

gez.  
André Krillwitz Imre Starke  
Ausschussvorsitzender Ortsbürgermeister

gez.  
Eyleen Helbing  
Protokollantin

**Anlagen:**

- Anlage 1 – Präsentation zum städtebaulichen Konzept Bitterfeld-Süd
- Anlage 2 - Informationen aus der aktuellen Baugesuchsrunde vom 20.04.2023
- Anlage 3 – aktueller Baubericht