

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen

### **Sitzungsniederschrift**

Der Bau- und Vergabeausschuss führte seine 122. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung am Mittwoch, dem 29.01.2014, in Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Bitterfeld, Markt 7, Rathausneubau, Beratungsraum 312, von 18:00 Uhr bis 20:28 Uhr, durch.

#### **Teilnehmerliste**

##### **stimmberechtigt:**

###### Vorsitz

Armin Schenk

###### Mitglied

Johanna Gotzmann

i. V. für Herrn Dr. Sendner

Bernd Kosmehl

Dieter Krillwitz

Uwe Kröber

Dietmar Mengel

Hans-Jürgen Präßler

i. V. für Herrn Müller

###### Mitarbeiter der Verwaltung

Herr Stefan Hermann

GBL Stadtentwicklung und Bauwesen

Thomas Guffler

SBL Hoch-/Tiefbau

Markus Rönneke

SBL Stadtplanung

Dirk Weber

FBL Stadtentwicklung

##### **abwesend:**

###### Mitglied

Mike Müller

Dr. Horst Sendner

Die Mitglieder waren durch Einladung auf Mittwoch, den 29.01.2014, unter Mitteilung der Tagesordnung geladen worden.

Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung waren öffentlich bekanntgegeben worden.

**Bestätigte Tagesordnung:**

1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit	
2	Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung	
3	Zurückstellung des Bauantrages 3. Bauabschnitt "BITZ" Errichtung Verbrauchermarkt mit Drogeriemarkt nach § 15 Abs.1 BauGB BE: GB Stadtentwicklung und Bauwesen	<b>Beschlussantrag 224-2013</b>
4	Informationen zum Stand der Hochwasserschutzmaßnahmen BE: GB Stadtentwicklung und Bauwesen	
5	Mitteilungen, Anfragen, Anregungen, Berichte	
6	Schließung des öffentlichen Teils	

<p><b>zu 1</b></p>	<p><b>Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit</b></p> <p>Der <b>Ausschussvorsitzende</b> eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Er fragt, ob es Einwände gegen die Ordnungsmäßigkeit der Einladung gibt. Da dies nicht der Fall ist, stellt er die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 7 stimmberechtigten Mitgliedern fest.</p>	
<p><b>zu 2</b></p>	<p><b>Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung</b></p> <p>Der <b>Ausschussvorsitzende</b> stellt fest, dass die Niederschrift vom 15.01.2014 noch nicht vorliegt und deshalb von der Tagesordnung genommen wird. Die Tagesordnungspunkte ändern sich dementsprechend. Danach lässt er über die so geänderte Tagesordnung abstimmen.</p> <p>Die Tagesordnung wird bestätigt.</p> <p style="text-align: right;">einstimmig mit Änderungen beschlossen</p>	<p>Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0</p>
<p><b>zu 3</b></p>	<p><b>Zurückstellung des Bauantrages 3. Bauabschnitt "BITZ" Errichtung Verbrauchermarkt mit Drogeriemarkt nach § 15 Abs.1 BauGB</b> BE: GB Stadtentwicklung und Bauwesen</p> <p>Der <b>Ausschussvorsitzende</b> bittet um Abstimmung, Herrn Röhlings und Herrn Dr. Holl, zum Tagesordnungspunkt zu hören.</p> <p>Ja: 7 Nein: 0 Enthaltungen: 0</p> <p><i>Beschluss:</i> Die Ausschussmitglieder beschließen, Herrn Röhlings und Herrn Dr. Holl, zum Tagesordnungspunkt zu hören.</p> <p>Der <b>Ausschussvorsitzende</b> führt aus, dass der Ortschaftsrat Bitterfeld eine Änderung im Antragsinhalt vorgenommen hat und geht auf diese ein. Die Zurückstellung des Bauantrages und die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens wurden durch den Ortschaftsrat letztlich aber nicht empfohlen.</p> <p><b>Herr Weber</b> stellt die Situation entsprechend der beigefügten Unterlagen (<i>Anlage 1</i>) dar. Hierbei erwähnt er auch, dass das Gegengutachten Kosten verursachen würde, weshalb er die Zurückstellung des Bauantrages empfiehlt.</p> <p><b>Herr Röhlings (Geschäftsführer der CMde Centermanager und Immobilien GmbH &amp; Co. KG)</b> stellt <b>Frau Fleischer (Vertreterin von Rewe)</b> und <b>Herrn Dr. Holl (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)</b> vor. Er äußert dabei, dass das Recht der Stadt und des Stadtrates, neue städtebauliche Zielstellungen zu entwickeln, nicht zu Lasten des Vorhandenen gehen sollte und stellt danach die Entwicklung des Standortes „BITZ“ dar. Sichtbar hierbei ist, dass es anhaltende Leerstände durch Vermietungsprobleme und Akzeptanzprobleme, was auch die Kundenfrequenz widerspiegelt, gibt. Zudem ist es schwer, mit den</p>	<p><b>Beschlussantrag 224-2013</b></p>

Bestandsmietern langfristige Mietverträge abzuschließen, wodurch dem Eigentümer wiederum keine langfristige solide Finanzierung möglich ist. Der Standort „BITZ“ nimmt die Funktion eines Ergänzungsstandortes wahr. Hierbei zitiert er folgendes aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK): „Ergänzungsstandorte übernehmen wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, insgesamt sollen nicht integrierte Ergänzungsstandorte aber zukünftig das Zentrengefüge weder dominieren noch auf irgendeiner Stufe gefährden. Folglich sind Entwicklungen an Ergänzungsstandorten, grundsätzlich nach ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten.“ Somit wäre seiner Meinung nach eine Entwicklung an diesem Standort möglich.

Im Weiteren geht Herr Röhlings auf die diesbezüglichen Gespräche mit der Verwaltung seit dem Sommer 2012 ein. Hier ist man von der ursprünglichen Idee, einen Elektrofachmarkt und einen Verbrauchermarkt zu etablieren, abgewichen und hat sich für die Ansiedlung von REWE und dm entschieden, wobei auch die angedachte zusätzliche Verkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> auf 2.350 m<sup>2</sup> reduziert wurde. Seitdem wurden intensivste Planungsarbeiten vorgenommen und über den Willen, dieses Vorhaben zu realisieren, informiert. Er bittet abschließend, beide Vorhaben, d. h. die Goitzsche-Arkaden und die Standortsicherung am Bitterfelder Einkaufszentrum, in der Stadt zuzulassen.

**Herr Dr. Holl** erklärt, dass sie die Frage der Überversorgung, was im Handel gut oder schlecht ist, des Kofferraumankaufes oder des fußläufigen Ankaufes nicht leitet, sondern, ob bezogen auf die vielfältige zentrale Struktur Rückwirkungen zu besorgen sind, die nicht überwiegend durch den Lebensmittelbereich oder den Drogeriemarktsektor geprägt sind. Er gibt in seinen Ausführungen auch zu bedenken, dass viele „Schlecker“-Märkte geschlossen haben und die Ansiedlung der bereits genannten Märkte insgesamt zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Stadtgebiet führen würde. Er sagt auch, dass noch einmal versucht wird, die Anregungen aufzunehmen, ein Gegengutachten aber nicht für notwendig erachtet wird.

Der **Ausschussvorsitzende** ist der Meinung, dass es sich hier um eine Entscheidung handelt, die insgesamt im Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen auf der Grundlage des B-Planes zu treffen ist. Er wirbt für eine Entscheidung im Stadtrat, weil die Angelegenheit Auswirkungen auf die gesamte Stadt Bitterfeld-Wolfen hat. Diese Entscheidung sollte auch schnell getroffen werden, um auch allen Investoren Klarheit zu verschaffen.

**Herr Weber** informiert, dass der B-Plan 02/2009 voraussichtlich am 02.04.2014 in den Stadtrat eingebracht wird.

Der **Ausschussvorsitzende** tendiert dazu, die Rückstellung zu bestätigen, bringt aber gleichzeitig zum Ausdruck, dass die 12 Monate nicht ausgeschöpft werden sollten. In dieser Zeit kann der Stadtrat dann über den B-Plan 02/2009 befinden. In diesem Zusammenhang verweist der Ausschussvorsitzende auch auf ein Gespräch mit Herrn Röhlings, in dem dieser die Markteröffnung bis zum Herbst 2015 als unproblematisch ansah.

**Ausschussmitglied Kröber** schließt sich der Meinung des Ausschussvorsitzenden an, ist aber gleichzeitig der Auffassung, dass die Ziffer 2 des Antragsinhaltes nur vom Stadtrat beschlossen werden kann.

**Herr Kosmehl** übergibt dem Ausschussvorsitzenden einen Antrag.

Der **Ausschussvorsitzende** teilt mit, dass der im Ortschaftsrat Bitterfeld eingebrachte Änderungsantrag hier von Herrn Kosmehl als Antrag in den Ausschuss eingebracht wird und verliert diesen.

**Ausschussmitglied Kosmehl** geht auf den Grund für den Inhalt des Änderungsantrages, insbesondere die Ziffer 3 betreffend, ein.

**Herr Krillwitz** kann die Aussage, dass der Standort „BITZ“ eine Gefährdung für die Goitzsche-Arkaden darstellen soll, nicht nachvollziehen. Weiterhin bringt er an, dass sich ihm gegenüber Bürger positiv zur Erweiterung dieses Standortes geäußert haben. Aus diesem Grund lehnt die Fraktion den Beschlussantrag ab.

**Herr Hermann** bestätigt, dass die Formulierung des Antragsinhaltes nicht ganz eindeutig ist und hierauf zukünftig noch mehr geachtet wird. Er betont nun, dass es sich bei dem Inhalt des Beschlussantrages nicht um die Willkür der Verwaltung handelt und verweist auf die zwei folgenden im EHZK definierten Grundsätze:

- In bestehenden Ergänzungsstandorten des Einzelhandels werden zentrenrelevante Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert bzw. bestehende planungsrechtliche Festsetzungen eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des EHZK orientieren sollen.
- In der wechselseitigen Standortentwicklung, zwischen den zentralen Bereichen (A-, B-Zentren) einerseits und den peripheren Einkaufszentren andererseits, sind mittelzentrale Versorgungsfunktionen als gemeinsames Standortprofil wahrzunehmen.

Im Umkehrschluss bedeutet das, dass ein Standort nicht von einem anderen losgelöst betrachtet werden kann. Die Weiterentwicklung als ein gemeinsames Standortprofil heißt, allen Standorten dieselbe Chance zu geben, keinen zu bevorzugen und zu benachteiligen. Auch war vereinbart, die Entwicklung des A-Zentrums abzuwarten, bevor der B-Plan 02/2009 beschlossen wird. Zudem sollte an Ergänzungsstandorten, wo noch keine planungsrechtliche Sicherheit besteht, diese erarbeitet werden. Die Verwaltung hat dabei den Willen, schnellstmöglich mit dem B-Plan weiterzukommen. Herr Hermann plädiert deshalb dafür, das Baugesuch vorzugsweise zurückzustellen. Er gibt abschließend den Hinweis, dass es hier nicht um den Erhalt, sondern die Erweiterung des Standortes geht.

**Herr Röhlings** sagt, dass es nicht hinnehmbar und akzeptabel ist, noch 12 Monate auf die Bestätigung des Vorhabens zu warten. Seiner Meinung nach sind die Voraussetzungen des BauGB erfüllt, sodass hier eine Entscheidung getroffen werden kann.

**Ausschussmitglied Krillwitz** erklärt, dass das EHZK kein Dogma sein sollte, da auch der Markt ständigen Veränderungen unterliegt. Des Weiteren hat die Fraktion rechtliche Bedenken, insofern heute ein für das Unternehmen negativer Beschluss gefasst wird.

**Herr Mengel** teilt mit, dass sich ihm gegenüber viele Bürger gegen die

Erweiterung ausgesprochen haben.

**Herr Mengel** und **Herr Kröber** stellen gemäß § 5 Abs. 5 der Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen den Antrag, dem Stadtrat die Ziffer 2 des Antragsinhaltes zur Beschlussfassung zu unterbreiten, wenn Ziffer 1 des Antragsinhaltes abgelehnt wird. Die Beschlussfassung sollte umgehend im Stadtrat erfolgen, gegebenenfalls noch vor dem B-Plan.

Der **Ausschussvorsitzende** stellt fest, dass der Antrag von einem Viertel der Mitglieder des Ausschusses gestellt wurde und somit dem zu entsprechen ist. Er unterbricht die Sitzung um 19:25 Uhr.

Der **Ausschussvorsitzende** setzt die Sitzung um 19:33 Uhr fort. Es sind 7 stimmberechtigte Mitglieder anwesend.  
Der Ausschussvorsitzende teilt mit, dass die Antragsteller Herr Mengel und Herr Kröber an ihrem Antrag festhalten.

**Herr Krillwitz** beantragt, dass der Bau- und Vergabeausschuss, entgegen dem gestellten Antrag, nach § 5 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen über die Ziffer 2 des Antragsinhaltes entscheidet.

Der **Ausschussvorsitzende** verweist auf die Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt, wonach dem Antrag von Herrn Mengel und Herrn Kröber zu entsprechen ist, da dieser von der erforderlichen Anzahl an Mitgliedern gestellt wurde.

**Ausschussmitglied Krillwitz** informiert, dass er dies von der Kommunalaufsicht prüfen lässt.

Der **Ausschussvorsitzende** lässt darüber abstimmen, den Änderungsantrag des Herrn Kosmehl als Antragsinhalt zu übernehmen.

Ja: 7  
Nein: 0  
Enthaltungen: 0

*Beschluss:* Der Änderungsantrag wird in den Antragsinhalt übernommen.

Der Ausschussvorsitzende bittet sodann um Abstimmung über die Ziffer 1 des Antragsinhaltes.

Ja: 3  
Nein: 3  
Enthaltungen: 1

*Beschluss:*

Der Bau- und Vergabeausschuss beschließt, den Bauantrag für das Bauvorhaben „3. Bauabschnitt BITZ, Errichtung eines Verbrauchermarktes mit Drogeriemarkt auf dem Areal Brehnaer Straße / Ecke Elektronstraße“ gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für 12 Monate zurückzustellen.

abgelehnt Ja 3 Nein 3  
Enthaltung 1

Der Ausschussvorsitzende stellt fest, dass die Ziffer 2 durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu entscheiden ist. Dies soll schnellstmöglich

	<p>erfolgen.</p> <p>Der Ausschussvorsitzende gibt danach zu Protokoll, dass der Ausschuss darum bittet, ein Gespräch zwischen der Verwaltung, dem Investor und dem Gutachter zu veranlassen, um die Sachlage zu erörtern und unter Umständen einen Kompromiss abzuleiten, welcher dem Stadtrat die Entscheidung einfacher macht.</p> <p><b>Herr Röhlings</b> sagt, dass ihm die Hinterfragung schriftlich zugearbeitet werden kann, damit eine fundierte Beantwortung vor Ort möglich ist.</p>	
<b>zu 4</b>	<p><b>Informationen zum Stand der Hochwasserschutzmaßnahmen</b> BE: GB Stadtentwicklung und Bauwesen</p> <p><b>Herr Hermann</b> informiert, dass neben der Stadt Bitterfeld-Wolfen auch die Bürgerinitiative „Hochwasser“ und der Landkreis Anhalt-Bitterfeld einen Maßnahme- bzw. Forderungskatalog erarbeitet und dem Land übergeben hat. Im November 2013 tagte hierzu im Historischen Rathaus die länderübergreifende Arbeitsgruppe „Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt/Sachsen“. Hier wurden z. B. die bereits eingeleiteten Maßnahmen vorgestellt. Das Protokoll hierzu steht noch aus. Er geht nun auf den derzeitigen Stand der Hochwasserschutzmaßnahmen (<i>Anlage 2</i>) ein. Dabei erwähnt er auch, dass das Land zugesagt hat, dass die gesamte Hochwasserkonzeption 2020 schnellstmöglich überarbeitet wird. Zu den beim Land angemeldeten Sofortmaßnahmen sagt er, dass neben dem Fördermittelbescheid für den Beachvolleyballplatz heute noch die Bescheide für die Reparatur der Jeßnitzer Straße (rund 4.000 €), die Instandsetzung der Elektranen- und Abwasserhebeanlage im Stadthafen in Bitterfeld (ca. 9.800 €) sowie sämtliche Brückensonderprüfungen der Leine-Brücke, Goldene Aue, Berliner Straße, Puschkinstraße, Strengbach, Brücke Saarstraße, Glück-Auf-Straße und der Bauernsee-Brücke in Bobbau eingegangen sind.</p>	
<b>zu 5</b>	<p><b>Mitteilungen, Anfragen, Anregungen, Berichte</b></p> <p><b>Ausschussmitglied Kröber</b> teilt mit, dass er bezüglich des Lärmschutzes an der Bahnstrecke in Holzweißig mit dem Projektleiter gesprochen hat. Dieser informierte ihn darüber, dass für den Ausbau der Strecke Halle-Bitterfeld von Kilometer 130,4 bis 158,5 ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Hiervon sind der Ortsteil Holzweißig und teilweise der Ortsteil Bitterfeld betroffen.</p> <p><b>Herr Hermann</b> erklärt, insofern es zum Planfeststellungsverfahren kommt, der Verwaltung die Unterlagen zur Auslegung übergeben werden, sodass die Bürger und die Verwaltung dazu Stellung nehmen können.</p> <p><b>Herr Kröber</b> erbittet erneut um Klärung, ob der Betreiber des Ratskellers die Vermietung des Ratssaals des Rathauses in Holzweißig übernehmen kann. Zudem informiert er, dass er in der Jahreshauptversammlung der Feuerwehr in Holzweißig erfahren hat, dass seit der Verfüllung des Noteinstieges und der Schließung des Daches Wasser im Keller steht. Er bittet um Prüfung des Sachverhaltes.</p> <p><b>Herrn Guffler</b> ist dieses Problem nicht bekannt, wird dies aber in der Verwaltung weitergeben.</p>	

<b>zu 6</b>	<b>Schließung des öffentlichen Teils</b>  Der <b>Ausschussvorsitzende</b> schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:07 Uhr.	
-------------	--	--

gez.  
Armin Schenk  
Ausschussvorsitzender

gez.  
Manuela Zimmermann  
Protokollantin