

Niederschrift

Öffentlicher Teil

Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss Quedlinburg

SI/BauQ/05/15

Sitzungstermin: Donnerstag, 24.09.2015 17:02 bis 19:26 Uhr
Ort, Raum: Ratssitzungszimmer des Rathauses, Markt 1

Beginn des öffentlichen Teils: 17:02 Uhr **Ende des öffentlichen Teils: 18:46 Uhr**

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender

Herr Dieter Schmidt

Stellv. Ausschussvorsitzender

Herr Peter Deutschbein

Ausschussmitglieder

Herr Jörg Pfeifer

Herr Udo Sporleder

Herr Christian Wendler

Schriftführer

Frau Stefanie Ott

Verwaltung

Herr Thomas Malnati

Frau Julia Rippich

Frau Susanne Krüger

Frau Kerstin Held

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Herr Rainer Gerdes

Herr Stefan Helmholz

Herr Tim Wiesenmüller-Kune

Gäste

Herr Sven Breuel

GF der Wohnungswirtschaftsges. mbH

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1** *Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit sowie der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung*
- TOP 2** *Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellen der endgültigen Tagesordnung*
- TOP 3** *Entscheidung über Einwendungen und Feststellung der Niederschriften*
- TOP 3.1** *Entscheidungen und Feststellung der Niederschrift vom 11.06.2015*
- TOP 3.2** *Entscheidungen und Feststellung der Niederschrift vom 13.08.2015*
- TOP 4** *Bericht der Verwaltung*
- TOP 4.1** *Bericht über die Ausführung gefasster Beschlüsse und Eilentscheidungen sowie Eilbeschlüsse des Oberbürgermeisters gemäß KVG LSA*
- TOP 4.2** *Bericht zu aktuellen Fragen und wichtigen Angelegenheiten*
- TOP 4.3** *Sachstandsbericht Nationale Projekte des Städtebaus*
- TOP 4.4** *Bericht Wettbewerbsergebnis Mut zur Lücke*
- TOP 5** *FA-Antrag Grüne/QfW: Fahrradfreundliche Stadt (Beschluss FA-StRQ/005/15)*

- vom 29.04.2015) – Impulsvortrag für eine Diskussion in den Ausschüssen
Vorlagen
- TOP 6**
- TOP 6.1** *Aufhebungsbeschluss über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 "Am Schwedderberg" der Welterbestadt Quedlinburg, Ortsteil Gernrode
Vorlage: BV-StRQ/060/15*
- TOP 6.2** *Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 42 "Am Schwedderberg" der Stadt Quedlinburg, Ortsteil Gernrode
Vorlage: BV-StRQ/059/15*
- TOP 6.3** *Höherstufung des Fördergebietes Quarmbeck in einen umzustrukturierenden Stadtteil mit vorrangiger Priorität
Vorlage: BV-StRQ/049/15*
- TOP 7** *Anträge der Fraktionen*
- TOP 8** *Anfragen*
- TOP 9** *Anregungen*
- TOP 10** *Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung*
- TOP 19** *Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse der heutigen Sitzung mit wesentlichem Inhalt*
- TOP 20** *Schließen der Sitzung*

Protokoll:

Öffentlicher Teil

- zu TOP 1** **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit sowie der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung**

Der Vorsitzende des Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschusses, **Herr StR Schmidt**, eröffnet 17:02 Uhr die Sitzung. Er begrüßt die anwesenden Stadträte und die Mitglieder der Verwaltung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die gegebene Beschlussfähigkeit fest.

Die Beschlussfähigkeit ist durch die Anwesenheit von 5 Mitgliedern gegeben.

Soll: 8
Ist: 5

- zu TOP 2** **Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellen der endgültigen Tagesordnung**

Es liegen keine Änderungsanträge für die Tagesordnung vor. Über die Tagesordnung wird ungeändert endgültig beschlossen.

ungeändert endgültig beschlossen

Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0

- zu TOP 3** **Entscheidung über Einwendungen und Feststellung der Niederschriften**

- zu TOP 3.1** **Entscheidungen und Feststellung der Niederschrift vom 11.06.2015**

Es gibt keine Einwände zur Niederschrift.

ungeändert endgültig beschlossen

Ja 4 Nein 0 Enthaltung 1 Mitwirkungsverbot 0

zu TOP 3.2

Entscheidungen und Feststellung der Niederschrift vom 13.08.2015

Es gibt keine Einwände zur Niederschrift.

Herr StR Wendler meldet sich zu Wort und erklärt, dass er über den Auswahlpunkt „Niederschriften“ (Mandatos) auf seinem iPad nicht die Niederschriften anschauen kann, sondern jedes Mal den Umweg über die letzte Sitzung nehmen muss. Er bittet darum, dass die Verwaltung sich darum kümmert, dass diese umständliche Verfahrensweise behoben wird.

Herr Malnati nimmt diesen Hinweis mit und wird ihn entsprechend an den zuständigen Fachbereich weiterleiten.

ungeändert endgültig beschlossen

Ja 4 Nein 0 Enthaltung 1 Mitwirkungsverbot 0

zu TOP 4

Bericht der Verwaltung

zu TOP 4.1

Bericht über die Ausführung gefasster Beschlüsse und Eilentscheidungen sowie Eilbeschlüsse des Oberbürgermeisters gemäß KVG LSA

Es wurden in der Zeit vom 11.06.2015 bis zum heutigen Tag keine Eilbeschlüsse gemäß KVG LSA durch den Oberbürgermeister gefasst.

zu TOP 4.2

Bericht zu aktuellen Fragen und wichtigen Angelegenheiten

Herr Malnati stellt anhand eines Lageplanes, welcher dem Protokoll als Anlage beigefügt wird, den Sachstand zur Philopharm dar.

Bauvoranfrage Nr. 1

Im Auftrag des Verkäufers ist im Mai 2014 eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von zwei leerstehenden Gebäuden auf dem Grundstück gestellt worden. Zwei ehemals gewerblich genutzte mehrgeschossige Gebäude sollten zum Wohnen umgenutzt werden. (siehe Nr. 1 im Lageplan)
Der LK Harz hat die Bauvoranfrage abgelehnt.

Bauvoranfrage Nr. 2

Im April 2015 wurde eine Bauvoranfrage zur Umnutzung vorhandener Gebäude gestellt (siehe Nr. 2 im Lageplan). Es handelt sich um zwei ehemalige eingeschossige Bürogebäude an der Nord-Ost-Seite des Grundstückes sowie eine ehemalige Produktionshalle. Die Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand und sollen wieder genutzt werden. In der Produktionshalle sollen Kunststoff-Kleinteile für die Zulieferindustrie hergestellt werden. Die Welterbestadt Quedlinburg und der LK Harz haben.

Bauvoranfrage Nr. 3

Ebenfalls im April 2015 wurde vom neuen Grundstückseigentümer eine

Bauvoranfrage zum Umbau und zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Verwaltungs- und Sozialgebäudes gestellt (siehe Nr. 3 im Lageplan). Die Kubatur und die bauliche Struktur sollen im Wesentlichen unverändert bleiben. Das Gebäude sollte gemäß Antrag zu einem Wohn- und Geschäftshaus entwickelt werden mit Wohnungen, Büros und Praxen. Die Welterbestadt Quedlinburg hat ihr Einvernehmen erklärt zu einer nichtstörenden, gewerblichen Nutzung aber nicht zum Wohnen mit folgender Begründung:

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und wird gemäß § 34 BauGB beurteilt. Danach ist ein Vorhaben u.a. dann zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich entlang der Straße vor dem Gröperntor Wohnhäuser. Die Flächen nördlich der Wohnbebauung und das gesamte Grundstück selbst wurden vor der Nutzungsaufgabe gewerblich genutzt. Der Bestandsschutz ist erloschen. Westlich des geplanten Bauvorhabens befindet sich ein Chemiebetrieb. Dieser Betrieb genießt Bestandsschutz und ist vor heranrückender schutzbedürftiger Bebauung zu schützen. Aus den wechselseitigen Einwirkungen benachbarter Grundstücke dürfen keine bodenrechtlichen Spannungen entstehen. Ein Aspekt dieser möglichen Spannungen ist das Rücksichtnahmegebot. Durch die neugeplante Wohnbebauung erhöht sich die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Konflikten mit dem Chemiebetrieb.

Beeinträchtigungen der künftigen Wohnnutzung können nicht ausgeschlossen werden. Daraus resultierende nachträgliche Anordnungen gem. BImSchG gegenüber dem Betrieb könnten mit betrieblichen Einschränkungen und mit finanziellen Einbußen für das Unternehmen verbunden sein.

Aus diesen Gründen sind auf dem Grundstück nur gewerbliche Nutzungen möglich, die das angrenzende Wohnen nicht stören.

Der LK Harz hat in seiner Genehmigung ebenfalls eine Wohnnutzung ausgeschlossen aber auch Arztpraxen. Gewerbliche Nutzungen, welche die entsprechende Rücksicht auf die anliegende Wohnbebauung nehmen, sich durch einen festen, abgrenzbaren Mitarbeiterstamm auszeichnen und lediglich einen beschränkten Kundenverkehr aufweisen, fügen sich entsprechend Bauvorbescheid des LK Harz in dem Bereich ein.

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde des LK Harz sollten die Flächen und die aufstehenden Gebäude daher durch ein sachkundiges und qualifiziertes Unternehmen auf das Vorhandensein von Altlasten überprüft werden.

Stadtentwicklungskonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Welterbestadt Quedlinburg (Beschlussfassung BV-StRQ/033/12 vom 18.04.2013) sind auf dem westlichen Teil Gewerbeflächen dargestellt, entsprechend der vorhandenen Nutzung. Auf dem östlichen Grundstücksteil sollen die Gewerbeflächen reaktiviert werden. Mit dieser Ausweisung wird das Ziel der Gewerbeflächenentwicklung verfolgt, die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung zu stellen durch Aktivierung von gewerblichen Bestandsflächen und Reaktivierung von Brachen vor einer Flächenneuentwicklung.

Die im Anschluss gestellten Fragen werden durch **Herrn Malnati** beantwortet und **Herr Vorsitzender StR Schmidt** ergänzt hierzu entsprechend noch.

Anschließend stellt **Frau Held** die Thematik um die Wordlinde vor und welche Baumpflegemaßnahmen dort vorgenommen müssen, die derzeit aus-geschrieben sind, um den Baum erhalten zu können. Sie betont, dass dieser Baum stadtbildprägend ist und der Erhalt solange wie möglich versucht werden soll, jedoch nicht garantiert werden kann, dass dies auch gelingt.

Auf Nachfrage von **Herrn StR Deutschbein**, ob man den Baum nicht lieber gleich weg nehmen sollte, erklärt **Frau Held**, dass die Quedlinburger ihren Baum brauchen.

zu TOP 4.3

Sachstandsbericht Nationale Projekte des Städtebaus

Herr Malnati stellt das Bauprojekt vor und veranschaulicht anhand von Fotografien den derzeitigen Stand sowie die baulichen Maßnahmen. Er weist auf die Schwierigkeiten hin, welche gerade mit der Beengtheit des Bauraumes einhergehen.

Auf den in der Baugrube gemachten Mauerfund, welcher aus archäologischer Sicht von großer Bedeutung ist, geht **Herr Malnati** ebenfalls ein. Die Mauer ist nachweislich aus dem 12. Jahrhundert und durch Archäologen wird ihre Entstehung und Funktion recherchiert.

Abschließend gibt **Herr Malnati** noch einige Fakten zu der Maßnahme bekannt. Die Fördersumme beträgt 2 Mio. EUR, derzeit verbaut wurden 400.000,00 EUR. **Herr StR Sporleder** möchte wissen, ob der zeitlich vorgegebene Rahmen eingehalten werden kann. Dieses wird durch **Herrn Malnati** bestätigt.

Anschließend trägt **Frau Krüger** zum Residenzbau vor, welcher ebenfalls im Rahmen einer Förderung saniert werden kann.

Anhand von Bildern veranschaulicht sie, welche Maßnahmen vorgesehen sind. Die in Aussicht gestellte Fördersumme beträgt 1,4 Mio. EUR.

Die Maßnahme unterteilt sich in fünf Abschnitte, welche **Frau Krüger** entsprechend bildlich aufzeigt. Das Turmzimmer stellt einen der Abschnitte dar und ist aufgrund der starken Kontamination nicht mehr für die Öffentlichkeit zugänglich. Sie geht auf die einzelnen Abschnitte und geplanten durchzuführenden Arbeiten ein. **Herr Malnati** ergänzt die Ausführungen entsprechend, dass das Turmzimmer explizit durch den Fördermittelgeber in den Mittelpunkt gerückt wurde.

zu TOP 4.4

Bericht Wettbewerbsergebnis Mut zur Lücke

Herr Malnati führt in das Thema ein und gibt einen Überblick über das Verfahren. Es waren 15 Architekturbüros aufgefordert, ihre Arbeiten einzureichen. Auf die Zusammensetzung der Jury geht Herr Malnati im Einzelnen namentlich ein.

Es wurden letztlich statt drei Preisträgern dann in Abstimmung mit der Jury doch vier festgelegt und somit vier Preise vergeben. Dies konnte deshalb so entschieden werden, da nur 14 Entwürfe statt der vorgesehenen 15 eingereicht wurden und somit das finanzielle Budget für einen vierten Preisträger noch vorhanden war.

Die Arbeiten sind im Palais Salfeldt ausgestellt und können dort besichtigt werden.

Herr Malnati trägt anschließend die Einschätzungen der Jury zu den vier Preisträgern vor und beginnt mit dem vierten, um mit dem ersten Preisträger zu enden. Abschließend benennt er die Architekturbüros namentlich. Er geht im Anschluss auf die vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe ein, die normalerweise untypisch ist, jedoch von der Jury für die Gesamtgestaltung befürwortet werden konnte.

Auf die anschließenden Fragen und Anmerkungen der Stadträte geht **Herr Breuel** als Geschäftsführer der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH, welcher ebenfalls zu diesem Thema erschienen ist, ausführlich ein und beantwortet diese, nachdem er hierzu durch den **Vorsitzenden Herrn StR Schmidt** Rederecht erteilt bekommen hat.

zu TOP 5

FA-Antrag Grüne/QfW: Fahrradfreundliche Stadt (Beschluss FA-StRQ/005/15 vom 29.04.2015) – Impulsvortrag für eine Diskussion in den Ausschüssen

Herr Vorsitzender StR Schmidt führt in die Thematik ein und weist darauf hin, dass diese bereits im Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss behandelt wurde.

Herr Malnati stellt anschließend anhand einer Power-Point-Präsentation die Gegebenheiten, insbesondere die Widrigkeiten für Fahrradfahrer in der Welterbestadt vor. Der Vortrag wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Anschließend an den Vortrag findet eine Diskussion statt bezüglich des R1 eine Alternativroute zu erschaffen, und eventuell hierfür den Boderadweg einzubeziehen.

Weiterhin wird durch **Herrn StR Wendler** die Thematik Shared Space angesprochen. Hierauf erwidert **Herr Malnati**, dass zunächst erst die Fahrradsituation als solches insgesamt gelöst werden sollte und dann im zweiten Schritt die Einrichtung solcher Zonen geprüft werden kann.

Herr StR Deutschbein meldet sich ebenfalls zu dieser Thematik und regt an, dass man sich doch intensiver mit der Einrichtung einer solchen gleichberechtigten Zone beschäftigen sollte und drückt nochmals aus, dass es auch für die Welterbestadt eine besondere Entwicklung darstellen könnte.

Herr StR Wendler würde sogar noch einen Schritt weiter gehen und spricht abschließend die Option an, ob man sich vorstellen könnte die Innenstadt komplett schilderfrei zu gestalten. Dies könnte möglicherweise im Rahmen einer Masterarbeit geprüft und dargestellt werden.

Herr Vorsitzender StR Schmidt lässt über eine Willensbekundung des Ausschusses abstimmen, wonach es eine Alternative zum R1 geben soll, welche durch die Welterbestadt verlaufen soll.

Diese **Willensbekundung** wird durch den Ausschuss in einer Abstimmung **einstimmig** zum Ausdruck gebracht.

Anschließend wird um 18:08 Uhr der **TOP Einwohnerfragestunde** aufgerufen.

Es ist kein Bürger anwesend.

zu TOP 6 **Vorlagen**

zu TOP 6.1 **Aufhebungsbeschluss über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 "Am Schwedderberg" der Welterbestadt Quedlinburg, Ortsteil Gernrode
Vorlage: BV-StRQ/060/15**

Herr Malnati führt kurz in die Vorlage ein und geht auf die dazu vorliegenden Unterlagen ein. Er verweist auf den inhaltlichen Zusammenhang mit dem folgenden TOP. Hintergrund ist, dass der dortige Betreiber ein neues Konzept vorgelegt hat, welches die Aufteilung des gesamten Grundstückes in Einzelgrundstücke vorsieht.

Die Vorberatung im Ortschaftsrat ist mit einem einstimmigen Ergebnis erfolgt.

Es erfolgt sodann die Abstimmung.

vorberatend zugestimmt

Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0

zu TOP 6.2 **Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 42 "Am Schwedderberg" der Stadt Quedlinburg, Ortsteil Gernrode
Vorlage: BV-StRQ/059/15**

Herr Malnati geht auf die vorliegenden Unterlagen, insbesondere das vorgelegte Konzept zur Beschlussvorlage ein.

Die Nachfrage von **Herrn StR Deutschbein** bezüglich der Kostenfrage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wird durch **Frau Rippich** abschließend beantwortet.

Es kommt sodann zur Abstimmung über die Weiterleitung in den Stadtrat.

vorberatend zugestimmt

Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0

zu TOP 6.3 **Höherstufung des Fördergebietes Quarmbeck in einen umzustrukturierenden Stadtteil mit vorrangiger Priorität
Vorlage: BV-StRQ/049/15**

Herr Malnati stellt die Beschlussvorlage vor und geht auf den in Quarmbeck bevorstehenden Rückbau ein. Aufgrund der erforderlichen, in Anspruch zu nehmenden Fördermittel ist es notwendig das Gebiet Quarmbeck wieder hoch zu stufen und hierüber einen Beschluss zu fassen. Die Änderung bezüglich des derzeitigen auf den höherwertigen Status ist in den der Beschlussvorlage beigefügten Anlagen dargestellt.

Herr StR Deutschbein meldet sich zu Wort und drückt seine ausdrückliche Befürwortung hierfür aus.

Es kommt sodann zur Abstimmung über die Weiterleitung in den Stadtrat.

vorberatend zugestimmt

Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0

zu TOP 7

Anträge der Fraktionen

Es werden keine schriftlichen oder mündlichen Anträge gestellt.

zu TOP 8

Anfragen

Herr StR Pfeifer möchte wissen, ob der Verwaltung bekannt ist, dass die Straßenbeleuchtung im Rambergweg defekt ist.

Herr Malnati erklärt hierzu, dass es bekannt ist, dort jedoch u. a. das Problem besteht, dass die Technik veraltet ist. Trotz Einsatz energiesparender LEDs konnten die Kosten für Straßenbeleuchtung bisher nicht spürbar gesenkt werden.

Frau Krüger ergänzt, dass die finanziellen Mittel für Reparaturarbeiten in der entsprechenden Buchungsstelle aufgebraucht sind und derzeit an einer Lösung gearbeitet wird, um aus anderen Stellen Mittel für Reparaturmaßnahmen bereit stellen zu können.

Die Anfrage ist damit beantwortet.

Herr StR Sporleder möchte wissen, ob bezüglich der Instandsetzung des Ziegelhohlweges etwas in Planung ist. Er kennt jemanden, der sich an den Kosten hierfür beteiligen würde.

Herr Malnati erklärt, dass die ursprüngliche Planung im Rahmen des Ver-nässungsprogramms die Instandsetzung des Bornholzweges vorgesehen hat. Die Idee, dieses Programm auf den Ziegelhohlweg anzuwenden, konnte jedoch aufgrund der zu erfüllenden Bedingungen nicht realisiert werden. Die Maßnahme Ziegelhohlweg hätte weitreichendere finanzielle Folgen als nur den Ausbau der Straße an sich. Die Kostenschätzung beläuft sich auf eine beträchtliche Höhe.

Frau Krüger ergänzt, dass die Entwässerung eine erhebliche planerische Leistung darstellt, da das Niederschlagswasser bis in den Mühlgraben geleitet werden müsste.

Herr StR Deutschbein fragt einwerfend, ob es nicht möglich ist die Straße ohne einen Kanal zu bauen. Dies wird von **Frau Krüger** verneint.

Die Anfrage ist damit beantwortet.

Herr StR Wendler hat gehört, dass der Bereich der Kaplanei ausgebaut werden soll und möchte wissen, ob es eventuell in der Ballstraße bzw. anderen Straßen dann auch weiter geht.

Herr Malnati antwortet hierzu, dass der Ausbau über die Ausgleichsbeträge erfolgen soll. **Frau Rippich** und **Frau Krüger** ergänzen weiter, dass es sich um eine Gemeinschaftsmaßnahme mit Versorgungsträgern handelt.

Die Anfrage ist damit beantwortet.

Herr StR Wendler möchte dann noch wissen, ob mit dem Ausbau der Bahnhofstraße in absehbarer Zeit gerechnet werden kann.

Herr Malnati erklärt hierzu, dass die Instandsetzung über das Entflecht-mittelgesetz angestrebt war, jedoch die Beantragung beim Landkreis Harz, welcher seit jüngster Zeit über die Bereitstellung der Mittel verfügt, abschlägig beschieden wurde. Somit ist vorläufig ein Ausbau der Bahnhofstraße nicht vorgesehen

Die Anfrage ist damit beantwortet.

zu **TOP 9** **Anregungen**

Es gibt keine Anregungen im öffentlichen Teil.

zu **TOP 10** **Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung**

Der Vorsitzende, Herr StR Schmidt, schließt um 18:45 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

zu **TOP 19** **Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse der heutigen Sitzung mit wesentlichem Inhalt**

Es wurden keine nicht öffentlich gefassten Beschlüsse mit wesentlichem Inhalt beschlossen.

zu **TOP 20** **Schließen der Sitzung**

Der Vorsitzende des Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschusses, **Herr StR Schmidt**, schließt um 19:26 Uhr die Sitzung.

gez. Schmidt
Dieter Schmidt
Vorsitzender
des Bau-, Stadtentwicklungs- und
Sanierungsausschusses Quedlinburg

gez. Th. Malnati
Thomas Malnati
Fachbereichsleiter Bauen

gez. Ott
Ott
Protokollantin