



## Protokoll zur Sitzung des Technischen Ausschusses

**Sitzungsdatum:** 07.12.2023

**Beginn:** 17:30 Uhr bis 19:04 Uhr

**Ort:** Sitzungszimmer (Zimmer 204)

### Teilnehmer:

#### Vorsitzender

Bürgermeister Stefan Feustel,

#### Ausschussmitglieder

Uwe Eißmann, stellv. Bürgermeister Stefan Jung , Dietmar Kallweit , Joachim Kowalle , Matthias Metzling , Frank Möckel , Reinhard Röthig *Vertretung für Herrn Toni Reißmann*, Andreas Schwalbe *entschuldigt (andere ehrenamtliche Tätigkeit)*, Ronny Wild ,

#### Entschuldigt fehlen:

Uwe Eißmann *entschuldigt (private Gründe)*, Andreas Schwalbe *entschuldigt (andere ehrenamtliche Tätigkeit)* Toni Reißmann *entschuldigt (private Gründe)*,

#### Weiterhin waren anwesend:

Thomas Bigl (FBL30), Chiara Windisch (FB10 Presse- und Öffentlichkeitsarbeit), Frank Dörfelt (Freie Presse), Lukas Steinert (Protokollant)

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Protokolle der Sitzungen vom 19.10.2023 und 09.11.2023
3. Bauvoranfrage EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH, 08112 Wilkau-Haßlau, Zwickauer Straße 37, Flst.-Nr. 601/15 und 601/16, Gemarkung Niederhaßlau, Abriss und Neubau eines Lebensmittelmarktes und Erweiterung der Verkaufsfläche
4. Bauvoranfrage Dominique Möckel, 08112 Wilkau-Haßlau, Culitzscher Straße 40, Flst.-Nr. 180/5 Gemarkung Wilkau, Bau eines Bungalows von ca. 135 Quadratmetern als Wohnhaus
5. Informationen des Bürgermeisters
6. Anfragen der Ausschussmitglieder

## **Nichtöffentlicher Teil**

7. BV/056/2023 - BV/058/2023

7.1. Sanierung Rathaus – Vergabe Planungsleistungen

BV/056/2023

7.2. Vergabebeschluss zum Bauvorhaben Umverlegung Bürgermeisterkanal Am Schmelzbach

BV/057/2023

7.3. Sanierung Gründach Pestalozzi-Oberschule – Vergabe Planungsleistungen

BV/058/2023

## **Öffentlicher Teil**

zu 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Einschließlich des Vorsitzenden sind neun Mitglieder des Technischen Ausschusses anwesend.

Die Ausschussmitglieder Toni Reißmann, Uwe Eißmann und Andreas Schwalbe ist aus privaten Gründen entschuldigt. Ausschussmitglied Toni Reißmann wird durch Stadtrat Reinhard Röthig vertreten.

Die Ausschussmitglieder Ronny Wild und Dietmar Kallweit werden für die Sichtung und Unterzeichnung des Protokolls vom Vorsitzenden festgelegt.

Zur Tagesordnung gibt es keine Fragen oder Einwände. Sie wird einstimmig bestätigt.

zu 2 Bestätigung der Protokolle der Sitzungen vom 19.10.2023 und 09.11.2023

Die Protokolle der Ausschusssitzungen vom 19.10.2023 und 09.11.2023 gibt es weder Fragen noch Einwände. Sie werden einstimmig bestätigt.

zu 3 Bauvoranfrage EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH, 08112 Wilkau-Haßlau, Zwickauer Straße 37, Flst.-Nr. 601/15 und 601/16, Gemarkung Niederhaßlau, Abriss und Neubau eines Lebensmittelmarktes und Erweiterung der Verkaufsfläche

Der Vorsitzende trägt vor:

Die Antragsteller beabsichtigen, in Wilkau-Haßlau auf den Flurstücken 601/15 und 601/16 den Abriss und Neubau eines Lebensmittelmarktes und die Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf ca. 1.450 m<sup>2</sup> durchzuführen. Auf den benannten Flurstücken betreibt die Supermarktkette REWE einen Markt. Die Immobilie wurde zum Verkauf ausgeschrieben, wobei EDEKA Interesse aufgezeigt hat und folglich das Grundstück kaufte. REWE hatte kein Interesse am Kauf gezeigt. Der Mietvertrag der Immobilie für REWE läuft im kommenden Jahr aus.

Da für den Standort „Zwickauer Straße“ kein Bebauungsplan vorliegt und sich der Standort somit im „ungeplanten Innenbereich“ befindet, wird eine Beurteilung des Vorhabens gemäß §34 Baugesetzbuch erforderlich.

Laut dem existierenden Flächennutzungsplan ist dies als Mischgebiet ausgewiesen.

Der geplante Neubau von EDEKA an der B93/Zwickauer Straße soll ein neues Einkaufserlebnis für den Kunden vermitteln, mit niedrigeren Warenregalen, breiten Gängen, helle Beleuchtung und einem breiten Warenangebot, wovon nicht nur die Einwohner von Wilkau-Haßlau, sondern auch die Pendler der umliegenden Gemeinden entlang der B93 ohne Supermarkt, profitieren. Im Markt wird unter anderem auch eine Bäckerfiliale und eine Apotheke zu finden sein, letztere ist bisher schon im REWE Markt zu finden. Aus verkehrlicher Sicht, ist der Standort über die Zwickauer Straße gut zu erreichen. Dies spiegelt sich durch das bestehende Fußwegenetz bzw. die vorhandene Bushaltestelle des ÖPNV in direkter Lage zum Markt wieder.

Gemäß den Prämissen des §34 Baugesetzbuch ist bei einem Neubau mit Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes an einem Standort im ungeplanten Innenbereich zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde bzw. den umliegenden Städten und Gemeinden auftreten.

Hierbei sind vor allem die Auswirkungen im Sinne des §34 Abs.3 BauGB auf die Innenstadt von Wilkau-Haßlau zu prüfen.

Durch die Erweiterungen prognostizierter Zusatzumsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichwertigen Angebotsformaten treffen.

Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind insgesamt nicht zu erwarten.

Auf Grund geringer Umsatzverteilungseffekte sind keine negativen städtebaulichen Effekte und spürbare Umsatzverluste der Wettbewerber zu erwarten.

Ergänzend hierzu sei auf die Stellungnahme zum Brandschutz verwiesen, in der das Vorhaben ebenfalls als durchführbar angesehen wird.

Im Besonderen auf die ausreichende Löschwasserversorgung wird hierbei verwiesen. Die hierzu erforderliche Aussage der Wasserwerke steht noch aus und kann nachgereicht werden.

Wortmeldungen:

SR Wild möchte wissen, ob es bei dem Bau des neuen Marktes ebenso „Probleme“ bei der Stellungnahme geben könnte, wie bei der damaligen, geplanten Vergrößerung des REWE-Marktes.

Der Vorsitzende sieht dieses Mal keine Probleme bei der Stellungnahme.

SR Röthig, schätzt den geplanten Bau als positiv ein, jedoch sollte das Parkplatzkonzept überarbeitet werden. Eine Schaffung einer Verbindung zwischen beiden Märkten wäre sinnvoll.

Der Vorsitzende erklärt, dass auch er solch eine Verbindung als sinnvoll betrachte, allerdings die Schaffung der fußläufigen Verbindung beider Märkte damals schon schwierig gewesen war.

SR D. Kallweit erklärt, dass die Stadt derzeit sechs Märkte habe und die Anzahl der Märkte in keinem Verhältnis zur Einwohnerzahl stehe, prinzipiell habe er aber kein Problem mit dem Bau des Marktes.

SR Metzging erklärt, dass ihm bekannt sein, dass es eine Kennzahl von einem Markt pro 5000 Einwohner gäbe.

Der Vorsitzende erklärt, dass diese Kennzahl nicht mehr aktuell ist und der Markt nicht nur für die Stadt den Bedarf abdecke, sondern auch für ein erweitertes Einzugsgebiet entlang der B93.

SR Kowalle spricht an, dass die Supermärkte sich alle im Stadtgebiet Wilkau-Haßlau befinden, in den Ortsteilen gebe es jedoch keine Lebensmittelmärkte und sieht dies gerade für ältere Bürger als Problem.

Dem Vorsitzenden ist dies bekannt und möchte eine Art Liefer- und Abholservice als Idee einbringen und Gespräche dafür suchen. Einen Modellversuch mit einem Lebensmittelwagen im Ortsteil Culitzsch wurde von deren Bürgern nicht angenommen und eine Supermarktkette, die im Ortsteil Silberstraße einen Supermarkt bauen wollte, habe sich mit dem Eigentümer des Flurstückes nicht einigen können.

SR Metzging fragt, ob der Hochwasserschutz neu bewertet wurde?

Der Vorsitzende erklärt, dass dieser neu bewertet wurde.

SR Jung bittet um eine positive Stellungnahme der Stadt, die Hochwasserproblematik sieht er nicht als Problem.

Beschluss: Der Technische Ausschuss der Stadt Wilkau-Haßlau stimmt dem Antrag auf Vorbescheid nach § 75 SächsBO zum „Abriss und Neubau eines Lebensmittelmarktes und Erweiterung der Verkaufsfläche“ auf den Flurstücken 601/15 und 615/16 der Gemarkung Niederhaßlau gemäß den vorgelegten Unterlagen zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	-
Enthaltung:	-

zu 4 Bauvoranfrage Dominique Möckel, 08112 Wilkau-Haßlau, Culitzscher Straße 40, Flst.-Nr. 180/5 Gemarkung Wilkau, Bau eines Bungalows von ca. 135 Quadratmetern als Wohnhaus

Der Antragsteller beabsichtigt in Wilkau-Haßlau auf dem Flurstück 180/5 der Gemarkung Wilkau die Errichtung eines Wohnhauses als Bungalowbau mit einer Fläche von ca. 135 m<sup>2</sup> auf einer bisherigen Freifläche eines größeren privaten Flurstückes durchzuführen. Dort ist aktuell ein Dreiseitenhof zu finden. An der Südseite grenzt die Baufläche an den örtlichen

Friedhof, nordwestlich an das Wohngebiet Cainsdorfer Straße. Das Vorhaben liegt bauordnungsrechtlich im Innenbereich der Stadt Wilkau-Haßlau und ist im Flächennutzungsplan als Wohngebietsfläche ausgewiesen.

Nach Abwägung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken für die Ausführung dieses Baustils und Größe auf dem bezeichneten Grundstück.

Auswirkungen auf vorhandene Nutzungsbereiche und nachbarrechtliche Belange sind nicht zu erwarten. Die Anbindung mit Versorgungsmedien besteht bzw. wird als machbar angesehen, gemäß Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung am Standort ist über das Hydrantennetz der Wasserwerke Zwickau gesichert (siehe vorliegende Stellungnahme v. 15.08.2023). Die Zufahrt ist über die Anbindung an die Culitzscher Straße ebenfalls sichergestellt.

Die Stellungnahme zum Brandschutz bestätigt die Durchführbarkeit des Vorhabens. Es ist jedoch mit allergrößter Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass seitens der Bauaufsicht zunächst eine Planung zur Schaffung von Baurecht verlangt wird, da die Fläche insgesamt relativ groß ist und sicherlich als „Außenbereich im Innenbereich“ bewertet wird.

Legt man die bisherigen Erfahrungen zugrunde, wurden schon bei anderen Vorhaben entsprechende Planungen verlangt

Für die bauplanungsrechtliche Abklärung wird ein Antrag auf Vorbescheid gem. § 75 SächsBO gestellt. Eine positive Stellungnahme wird erbeten

Beschluss: Der Technische Ausschuss der Stadt Wilkau-Haßlau stimmt dem Antrag auf Vorbescheid „Bau eines Bungalow von ca. 135 m<sup>2</sup> als Wohnhaus“ auf dem Flurstück 180/5 der Gemarkung Wilkau gemäß den vorgelegten Unterlagen vom 10.10.2023 zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	-
Enthaltung:	-

### zu 5 Informationen des Bürgermeisters

Der Vorsitzende informiert:

1. Der Winterdienst im Stadtgebiet verläuft ohne besondere Vorkommnisse. Probleme bereiten dem Winterdienst einige Verkehrsteilnehmer, die Fahrzeuge ungünstig, z. B. im Kreuzungsbereich abstellen. Der gemeindliche Vollzugsdienst ist informiert und reagiert entsprechend.
2. Die Straßenbauarbeiten ruhen aktuell aufgrund der Witterungsverhältnisse. Sobald diese wieder besser verlaufen, werden die Bauarbeiten wieder aufgenommen. Bei den Baumaßnahmen im Ortsteil Culitzsch, B39 Schneeberger Straße und in der Karl-Liebknecht-Straße fehlt gegenwärtig noch die Deckschicht.
3. Die Vorbereitungen für den diesjährigen Weihnachtsmarkt, welcher am 16./17.12.2023 im neuen Stadtzentrum stattfinden wird, laufen auf Hochtouren und planmäßig.

4. Ein Bürger hatte angefragt, weshalb die Stadt mit Baumaßnahmen nicht eher beginnt, um die Witterungsverhältnisse im Herbst/ Winter zu umgehen. Der Vorsitzende antwortet, dass die Maßnahmen erst dann ausgeschrieben werden können, sobald ein genehmigter Haushalt für die Stadt vorliegt, ebenso muss auf Zusagen der Fördermittelgeber abgewartet werden
5. Der Eigentümer der Herberge Lutherhöhe hat ein Planungsbüro beauftragt um bei der Thematik Brandschutz entsprechend der Vorgaben nachzuarbeiten. Die Stadt Wilkau-Haßlau und die Gemeinde Reinsdorf sprechen sich weiterhin gegen eine Unterbringung von Jugendlichen in der Einrichtung aus. Sollte ein Bauantrag für einen Umbau gestellt werden, wird die Stadt bzw. Gemeinde eine entsprechende Stellungnahme abgeben.

#### zu 6           Anfragen der Ausschussmitglieder

SR Kallweit, D. fragt, inwiefern die GEMA-Kosten der Stadt aktuell und zukünftig beziffert werden könne? Hintergrund seien die Gebührenanpassungen der GEMA.

Der Vorsitzende antwortet, dass bspw. die genauen GEMA-Kosten erst nach dem Weihnachtsmarkt beziffert werden können. Man versuche die Kosten so niedrig wie möglich zu halten, allerdings möchte man den Besuchern auch eine gute Musikauswahl bieten. Der bestehende Sondervertrag mit der GEMA wird jedoch im nächsten Jahr teurer, Infos dazu folgenden voraussichtlich im Januar kommenden Jahres.

SR Jung fragt, ob im Bereich Mühlweg/Eichelberg eine sogenannte Hundetoilette aufgestellt werden könne? Wünsche gab es hierbei von Anwohnern.

Der Vorsitzende antwortet, dass unter Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse, solch eine aufgestellt wird. Im Übrigen werden diese im gesamten Stadtgebiet gut angenommen.

Der Vorsitzende trägt eine Anfrage von SR Metzging vor, die schriftlich eingegangen war und den Stadträten vorliegt.

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Die Mitarbeiter des städtischen Bauhofes besitzen die nötigen Berechtigungen, Fahrerlaubnis und Erfahrung, solch ein Fahrzeug nutzen und bedienen zu können.
2. Auseinandersetzungen zwischen Verkehrsteilnehmer sind kein Thema für eine Ausschusssitzung und werden daher auch nicht weiter bewertet.

SR Wild weist auf die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer laut Straßenverkehrsordnung (StVO) hin und merkt an, dass ein LKW aufgrund der schweren Last nicht auf einen Gehweg fahren kann, da dieser nicht dafür ausgelegt ist und im Falle eines Schadens, der Fahrzeugführer die Verantwortung dafür tragen müsse.

SR Jung sieht auch keine weitere Veranlassung für eine Diskussion des Themas in der Ausschusssitzung vor.

- Ende des öffentlichen Teils

f.d.R.d.A.

Lukas Steinert  
Protokollführer

F e u s t e l  
Bürgermeister

---

Dietmar Kallweit

Ronny Wild

Mitglied Technischer Ausschuss

Mitglied Technischer Ausschuss