

Niederschrift zur außerordentlichen Stadtratssitzung der Stadt Lengenfeld vom 29.01.2024

2. Öffentlicher Teil

Beginn: 19:16 Uhr
Sitzungsort: Ratssaal

Vorsitzender:	Herr Bachmann	Bürgermeister
Schriftführer:	Frau Gruschwitz	Sekretärin Bürgermeister
Anwesende:	16 Stadträte	(siehe Anwesenheitsliste)
	4 Ortsvorsteher	(siehe Anwesenheitsliste)
	Frau Göpfert	Hauptamtsleiterin
	Herr Brandt	Bauamtsleiter
	Herr Grenzendörfer	SGL Ordnung und Sicherheit
	Frau Borgmann	Gleichstellungsbeauftragte
Abwesende:	Herr Lewek	(privat)
	Herr Heyne	(privat)

TOP2.1.) Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

Herr Bachmann begrüßt alle anwesenden Bürger, Stadträte, die Mitarbeiter der Verwaltung sowie Frau Fontao, Projektentwicklerin des Edeka-Neubaus, zur heutigen Stadtratssitzung.

TOP2.2.) Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die Einladung ging den Stadträten ordnungsgemäß zu. Die Anwesenheit ist der Anwesenheitsliste zu entnehmen. Die Beschlussfähigkeit kann festgestellt werden.

TOP2.3.) Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung ging den Stadträten mit der Einladung zu. Der Bürgermeister bittet um Abstimmung zur Bestätigung der heutigen Tagesordnung.

Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:
Anwesend: 16+1	17	0	0

TOP2.4.) Benennung von zwei Stadträten zur Protokollunterzeichnung

Stadträtin Zisowsky und Stadtrat Frank werden zur Unterzeichnung des Protokolls benannt.

TOP2.5.) Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger

Es gibt keine Wortmeldungen.

TOP2.6.) Beratung und Beschlussfassung:

**V 001/2024 Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache
Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt
mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün**

Hier: Aufstellungsbeschluss

Herr Bachmann teilt den anwesenden Bürgern mit, dass Frau Fontao als Projektträgerin im Auftrag eines Investors für Neubau des Edeka-Marktes auf der Polenzstraße tätig ist. Frau Fontao hat den Stadträten das Projekt im vorangegangenen nichtöffentlichen Teil bereits vor-



gestellt. Er spricht die entstandene Aufregung der Bürger sowie Gewerbetreibenden zum Projekt und auch die konstruktive Veranstaltung des Gewerbevereins am vergangenen Montag an. Die von Frau Krauthahn, Vorsitzende des Gewerbevereins, genannten Bedenken zum Edeka-Neubau, sprächen vielen aus der Seele. Man werde als Stadt versuchen, die Grundlagen für den Einzelhandel in der Innenstadt zu verbessern. Herr Bachmann bedankt sich bei Stadtrat Böttger für die Arbeit auf den Social-Media-Kanälen zur Thematik. Frau Fontao als Projektentwicklerin werde versuchen, Fragen, Anregungen und Zweifel der Bürger aus den Veranstaltungen vom 15.01.2024 sowie 23.01.2024 zu beantworten und in die Projektplanung aufzunehmen. Gern können auch künftig Vorschläge zur Unterstützung des Einzelhandels in Lengenfeld abgegeben werden.

Herr Bachmann übergibt das Wort an Frau Fontao, die das Projekt nochmals kurz vorstellt. Zunächst erklärt sie die Gründe für das Projekt.

Eine Verlagerung des Edeka-Marktes sei zwingend notwendig, da das Bestandsgebäude auf der Zwickauer Straße nicht vergrößert werden kann. Die Grundversorgung der Stadt und auch Lengenfelds Wettbewerbsfähigkeit müsse sichergestellt werden. Die Industriebranche im Ortseingangsbereich könnte beseitigt, das Quartier im Ortsteil Grün aufgewertet sowie die Wahrnehmung der Stadt an der Bundesstraße verbessert werden.

Aufgrund der Dringlichkeit des Projektes sind bereits folgende Aufgaben abgearbeitet:

- Städtebauliche Analyse und Aufmaß des Gebäudes
- Aufmaß der Fassaden für Archiv der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Baugrundgutachten
- Auswirkungsanalyse und Umweltverträglichkeitsvorprüfung
- Lärmschutzgutachten und Entwässerungsgesuch
- Vorplanung und statische Vorbemessung
- Vorgespräche mit Unterer Denkmalschutzbehörde, Landesamt für Denkmalpflege, Unterer Wasserbehörde, Vogtlandkreis und Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Zahlreiche Begehungen mit Fachplanern, Gutachtern, Sanierungs- und Abrissfirmen

Für das Projekt habe Frau Fontao auch seitens der Behörden viel Zuspruch erhalten, was selten der Fall sei.

Es erfolgten bereits mehrere Begehungen mit der Denkmalschutzbehörde und in Rekordgeschwindigkeit wurde am 09.01.2024 ein Ergebnisprotokoll erarbeitet. Die Auflagen beinhalten:

- Sanierung der Außenwand/Klinkerfassade
- Erhalt von 24 gusseisernen Stützen und der zugehörigen Unterzüge
- Neuerrichtung des nicht zu rettenden Sheddaches im zukünftigen Verkaufsbereich
- Wiederöffnung der Rundbogenausgänge in Richtung Polenzstraße und zukünftige Nutzung als Notausgänge
- Erhalt des Schornsteins durch Sanierung, dabei Rückbau des oberen Drittels (ggf. über Fördermittel möglich)

Frau Fontao ergänzt noch, dass auf dem rekonstruierten Sheddach Photovoltaikanlagen in Richtung Süden zur Stromgewinnung angebracht werden sollen.

Zur möglichen Nachnutzung erklärt Frau Fontao, dass sich Edeka in einem Mietvertragsverhältnis mit dem Eigentümer des Bestands-Gebäudes befindet. Der Nachbarkomplex mit Diska und Tedi besitzt wiederum einen weiteren Eigentümer. Beide Eigentümer sind im Projekt zum Neubau auf der Polenzstraße nicht involviert.

Bereits vor der Stadtratssitzung am 15.01.2024 habe sich Frau Fontao mit Expansions- und Regionalleitern elf verschiedener Unternehmen und -ketten bzgl. einer möglichen Nachnut-



zung in Verbindung gesetzt. Um Verhandlungen starten und konkrete Aussagen liefern zu können, seien jedoch verbindliche Zusagen zum Projekt erforderlich. Erst dann könnten auch verbindliche Aussagen zur Nachnutzung folgen. Sie stellt nochmals die Nachnutzungsmöglichkeiten und die entsprechenden Flächenaufteilungen anhand des Lageplanes des Bestands-Marktes vor. Folgende Varianten wären denkbar:

Variante 1: Drogeriefachmarkt und Textil- oder Kinderbekleidung (z.B. Ernsting`s Family)

Variante 2: Lifestyle- und Homeartikel (z.B. Woolworth) und Textil- oder Kinderbekleidung

Variante 3: Multisortimentsmarkt (z.B. Action) und Textil- oder Kinderbekleidung

Variante 4: Schuhhandel, Textilhandel und Kinderbekleidung

Variante 5: Einrichtungsfachmarkt (z.B. Jysk)

Variante 6: Fachbaumarkt

Variante 7: Fachbaumarkt und weiterer Mieter

Sobald Interessenbekundungen vorliegen, werde Frau Fontao alle Informationen über die Stadtverwaltung an die Stadträte weiterleiten.

Frau Fontao erwähnt auch Vorschläge zur Stärkung des Lengenfelder Zentrums. Im Zuge der Baumaßnahme bietet der Investor an, Werbemöglichkeiten für die Stadt zu schaffen. So soll die Eisenkonstruktion, die über die Bundesstraße führt, erhalten bleiben und als Wegweiser ins Stadtzentrum dienen. Der Schornstein sowie eine neu errichtete Werbefläche auf dem Kundenparkplatz sollen genutzt werden können. Ebenso ist angedacht an der Grüner Kreuzung einen Wegweiser o. Ä. zu bauen.

Herr Bachmann informiert noch über die Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr. Sowohl die Buslinie 10 des Verkehrsverbundes Vogtland (stündlich) als auch der Bürgerbus fahren die Haltestellen in der Nähe des neuen Standortes an.

Herr Bachmann sich bei Frau Fontao für die nochmalige Zusammenfassung und eröffnet die Fragerunde.

- Stadträtin Franzke erinnert noch an den Radweg. Herr Bachmann erklärt, dass im Zuge der Baumaßnahme der zum Areal gehörende Teil des Göltzschtalradweges ausgebaut und zusätzlich ein Rastplatz mit Sitzgelegenheit errichtet werden soll.
- Herr Zöbisch, Stadtrat, möchte wissen, welche Hochwasserschutzmaßnahmen im Bauvorhaben berücksichtigt wurden. Frau Fontao erklärt, dass der Hochwasserschutz einen wichtigen Stellenwert in der Planung besitze. Es wurde ein Entwässerungsplaner beauftragt und ein Entwässerungsgesuch in Absprache mit den Wasserbehörden erarbeitet. Das Projekt sei den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Freigaben durch die Wasserbehörden wurden für das Konzept bereits eingeholt.
- Frau Franzke fragt nach, ob die Brache unbekannte Altlasten und Risiken im Baugrund mit sich bringe und dies dem Investor bekannt sei. Frau Fontao informiert, dass ein Baugrundgutachten mit Altlastenabklärung erstellt wurde. Es erfolgten Bohrungen ohne irgendwelche Auffälligkeiten. Es sei jedoch noch nicht mit Sicherheit zu sagen, ob während des Abrisses und der Bodenmaßnahmen keine Altlasten mehr zum Vorschein kommen. Zusätzliche Deponiekosten seien möglich. Der Investor habe allerdings bereits Erfahrungen mit Industriebrachen.
- Herr Weichold, Ortsvorsteher, wünscht noch eine Information, ob auch die alten Gebäude auf der anderen Seite der Förderbrücke/Göltzsch abgerissen werden. Dies wird von Frau Fontao bejaht.

Herr Bachmann bedankt sich nochmals bei den Stadträten für den verantwortungsvollen Umgang mit dem Projekt. Es kommt zur Beschlussfassung.

Wie von den Stadträten bereits im nichtöffentlichen Teil gefordert, erfolgt die Beschlussfassung entgegen der ausgehändigten Begründung. Es werden die von Frau Fontao genannten Vorschläge zur möglichen Nachnutzung (siehe Seite 3 des vorliegenden Protokolls) auf Seite 2 der Beschlussvorlage aufgenommen. Der Teil „Eine Nachnutzung des Objektes Zwickauer Straße 8 kann durch einen Getränkemarkt oder Non-Food-Handel erfolgen.“ wird dabei ersetzt.

Beschluss 001/2024:				
1. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld beschließt in öffentlicher Sitzung am 29.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 16+1	15	2	0	0
2. Die durchgeführte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG) hat keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben. Daher wird der Bebauungsplan als angebotsbezogener B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB erstellt.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 16+1	15	2	0	0

TOP2.7.) Beratung und Beschlussfassung:

V 007/2024 Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün

Hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss

Stadtrat Troidl weist darauf hin, dass vor Beschlussfassung der textliche Teil im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 entsprechend der vom Investor und von Frau Fontao angebotenen Werbemöglichkeiten angepasst werden müsse. Dem wird zugestimmt.

Der Beschluss wird unter Streichung des Punktes 2.1 (1) Örtliche Bauvorschriften, Werbeanlagen: „Werbeanlagen sind nur für Eigenzwecke der im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsunternehmen zulässig.“ gefasst. Die Eisenkonstruktion über der Bundesstraße ist außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, so Herr Brandt, Bauamtsleiter.

Beschluss 007/2024:				
1. Der Stadtrat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün, Fassung Januar 2024, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil zu. Die Begründung und die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) werden gebilligt.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 16+1	15	2	0	0



2. Der Stadtrat bestimmt die Entwurfsunterlagen zur förmlichen Veröffentlichung im Internet und ergänzend zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 16+1	15	2	0	0

TOP2.8.) Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher

Herr Bauer, Ortsvorsteher, lobt die Arbeit und Vorträge von Frau Fontao. Die anderen Stadträte und auch die Stadtverwaltung schließen sich dem Lob an.

Es gibt keine weiteren Anfragen.

TOP2.9.) Sonstiges

Herr Bachmann erklärt noch, dass in der nächsten Stadtratssitzung am 05.02.2024 drei Beschlussvorlagen zur Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“, Ortsteil Abhorn als Tischvorlage behandelt werden müssen. Der städtebauliche Vertrag liege noch nicht vor und die entsprechenden Unterlagen könnten erst kurzfristig übermittelt werden. Es erfolgen lediglich kleine textliche und vereinbarungstechnische Anpassungen im Gegensatz zu den Unterlagen vom 16.10.2023. Er bittet um kurze Abstimmung zum Einverständnis der Stadträte. Die Zustimmung erfolgt einstimmig per Handzeichen.

Herr Bachmann bedankt sich nochmals bei Frau Fontao und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:53 Uhr. Der zweite nichtöffentliche Teil wird von der Tagesordnung genommen.

Lengenfeld, den 29.01.2024

angefertigt:

Gruschwitz
Schriftführerin

bestätigt:

Bachmann
Bürgermeister

Zisowsky
Stadträtin

Frank
Stadtrat

