



# N I E D E R S C H R I F T

zu der

**Fortsetzung der Sitzung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Zittau vom 27.02.2020**

**Dienstag, den 03.03.2020 18:00 Uhr**

**Bürgersaal im Rathaus**

---

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:22 Uhr

---

**Name der/des leitenden Vorsitzenden:  
Schriftführer/in:**

Thomas Zenker, Oberbürgermeister  
Simone Weichenhain

## **Anwesend**

### Vorsitzende/r

Thomas Zenker

### AfD-Fraktion

Jörg Domsgen  
Sabine Fiedler  
Frank Figula  
Steffen Kern  
Andreas Wiesner

### CFG-Fraktion

Matthias Böhm  
Dietrich Glaubitz  
Oliver Johne  
Andreas Mannschott  
Klaus Reepen  
Thorsten Walkstein  
Thomas Zabel

bis 19:00 Uhr anwesend

### FFF-Fraktion

Jörg Gullus  
Dr. Thomas Kurze  
Dietrich Thiele  
Wolfgang Wauer

ab 18:05 Uhr anwesend

### Zkm-Fraktion

Anke Zenker-Hoffmann  
Annekathrin Kluttig  
Martina Schröter  
Thomas Schwitzky

bis 19:15 Uhr anwesend

Die Linke.-Fraktion

Winfried Bruns  
Jens Hentschel-Thöricht  
Michael Schostek

bis 19:15 Uhr anwesend

Ortsbürgermeister

Sven Ehrig

Stadtverwaltung

Heike Barmeyer  
Kai Grebasch  
Elke Hofmann  
Uwe Pietschmann  
Michael Scholze

Gesellschaften

Susanne Mannschott

Anwesende Bürger: 5

**Abwesend**

AfD-Fraktion

Janine Dölle  
Rudolf Fraedrich

privat entschuldigt  
privat entschuldigt

Zkm-Fraktion

Ute Wunderlich

dienstlich entschuldigt

**TAGESORDNUNG**

**Öffentlicher Teil**

- |     |  |          |
|-----|--|----------|
| 20. | Beschlussantrag - Übernahme durch Fraktionen wegen Klärungsbedarf Stadt i.S. Grundstück Am Walde, Flurstück 2810/1 Gemarkung Zittau/ OT Eichgraben | 022/2020 |
| 15. | Beschluss zur öffentlichen Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Külzufer 17 aus Mitteln der Städtebauförderung             | 016/2020 |
| 17. | Diskussionsentwurf des Kapitels "StadtUmgebung" im Rahmenteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts   | 019/2020 |
| 18. | Diskussionsentwurf des Kapitels "StadtGrün" im Rahmenteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts   | 020/2020 |

Oberbürgermeister Zenker begrüßt alle Anwesenden zur Fortsetzung der Sitzung des Stadtrates vom 27.02.2020. Entschuldigt für die heutige Sitzung sind Stadträtin Wunderlich, Stadträtin Dölle und Stadtrat Fraedrich. Die Anwesenheit ergibt 24 Stadträtinnen und Stadträte einschließlich Oberbürgermeister.

Für die Protokollunterzeichnung sind, wie bereits am 27.02.2020 festgelegt, Stadträtin Schröter und Stadtrat Johne verantwortlich.

Herr Johne weist darauf hin, dass er heute die Sitzung ab 19:00 Uhr verlassen muss. Dann muss ab dem Zeitpunkt aus seiner Fraktion jemand neu festgelegt werden.

Zur Verfahrensweise die Tagesordnung betreffend schlägt OB Zenker vor:

Den Tagesordnungspunkt 20 als ersten zu behandeln, da hier der Vorhabenträger persönlich anwesend ist. Den Tagesordnungspunkt 15 im Anschluss daran zu bearbeiten und die beiden anderen Punkte sind Diskussionspunkte, wo ohnehin noch die öffentliche Debatte und Gremienarbeit erfolgt. Diese könnten auf einen anderen Zeitpunkt verschoben werden bzw. wird die Möglichkeit zur Fragestellung an Frau Mannschott eingeräumt.

Zur Verfahrensweise besteht kein Widerspruch.

---

**20. Tagesordnungspunkt**  
**Beschlussantrag - Übernahme durch Fraktionen wegen Klärungsbedarf Stadt i.S. Grundstück Am Walde, Flurstück 2810/1 Gemarkung Zittau/ OT Eichgraben**  
**Vorlage: 022/2020**

OB Zenker erläutert den Hintergrund des Antrages und die Übernahme durch alle Fraktionen. Er hat die Mitglieder des Ältestenrates darum gebeten, diesen Antrag des Ortschaftsrates Eichgraben zu übernehmen, damit nicht die Gefahr besteht, dass ein durchaus berechtigter Antrag, im politischen Geschäft in die Konflikte läuft. Dies wollte er damit vermeiden und dafür bedankt er sich bei allen Fraktionsvorsitzenden, dass sie das mitgetragen haben. Die Gesamtsituation ist bekannt und ist bereits in verschiedenen Ebenen diskutiert worden. Es geht hier um einen Versuch, irgendwann einen ordentlichen Bauantrag für ein Grundstück in einem Gebiet stellen zu können, wo es im Moment nicht zulässig ist. In diesem Gebiet möchte eine junge Eichgrabener Familie ein Einfamilienhaus bauen. Das Grundstück ist zwar voll erschlossen, liegt aber im Außenbereich der Stadt Zittau und somit darf dort nicht gebaut werden.

Durch das Fachamt wurde eine Stellungnahme erarbeitet, die als Anlage zur Beschlussvorlage beigelegt ist. Das zuständige Fachamt befürchtet hier eine Grundsatzentscheidung. Es wird auf den Begriff der Ausfaserung einer Stadt verwiesen. Das heißt, dass man auf einer Stelle baut, wo kein Baurecht ist. Wir sind aber dazu angehalten, die Städte zu konzentrieren. Die andere Debatte dazu sind die Kosten. Hier gibt es eine klare Forderung, dass der Vorhabenträger natürlich die Kosten übernehmen muss. Das Schwierige daran ist allerdings, dass die Kosten nicht ohne weiteres beziffert werden können. Es gibt theoretisch Möglichkeiten, jedoch wäre es aber eine politische Entscheidung des Stadtrates gegen das geltende Baurecht mit dem Willen, wir wollen das so, zu verändern. Es gibt zwei Möglichkeiten, einen B-Plan auf das Gebiet zu legen oder den bestehenden B-Plan zu verändern und in dem Sinne zu erweitern. Das Fachamt hat eine gesetzliche Prüfung durchgeführt, der steht aber die politische Entscheidung gegenüber. Die Planungshoheit hat die Kommune. Die Träger öffentlicher Belange müssen angehört werden. Deren Äußerungen können wir nicht vorwegnehmen, wenn es dazu kommt, dass wir einen B-Plan aufstellen und auslegen. Dann werden entsprechend dort die Äußerungen getätigt, wo im Stadtrat diese Argumente abgewogen werden.

Der Ortschaftsrat hat sich eindeutig dazu bekannt. Der TVA hat den Beschlussvorschlag mit 0:4:4 nicht empfohlen.

Ortsbürgermeister Ehrig ergänzt, dass es sogar drei Möglichkeiten gäbe, um dort Baurecht zu schaffen. Die erste ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, wo grundsätzlich der Vorhabenträger die Kosten trägt. Die zweite ist die Erweiterung des drei Meter weiter anliegenden B-Planes mit der entsprechenden Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Hier wäre vorab mit dem Vorhabenträger ein Abschluss eines sogenannten städtebaulichen Vertrages notwendig, der beinhaltet, dass er die Kosten trägt. Die dritte Möglichkeit wäre, dass die Stadt Zittau eine sogenannte Außenbereichssatzung gemäß 35 Abs. 6 BauGB erlässt. Diese Möglichkeit lehnt der Ortschaftsrat allerdings ab. Es soll hier nur um dieses einmalige Ermöglichen zum Einfamilienhaus sein. Zur Stellungnahme des Referates Stadtplanung erklärt er, dass dem Ortschaftsrat sehr bewusst ist, dass das benannte Grundstück planungsrechtlich kein Wohngebiet ist, aber es wird durch Anwohner und Außenstehende so

empfunden und so war es auch gemeint. Weiterhin wird sich auf ein Wochenendhaus der Familie bezogen. Dies muss verneint werden. Das war über Jahrzehnte das Wohngrundstück der Familie, welches in den siebziger Jahren zum Eigenheim mit entsprechender Baugenehmigung der Staatlichen Bauaufsicht des Rates des Kreises Zittau am 07.03.1976 (Folie wird angezeigt) umgebaut wurde. Momentan wird dieses Haus als Eigenheim durch eine Immobilienfirma zum Verkauf angeboten, was aufgrund der Lage sich als sehr schwierig gestaltet. Ein Sachverständiger für Natur und Umwelt hat ein positives Gutachten für das Grundstück erstellt. Dieses liegt beim Ortsbürgermeister zur Einsicht vor. Der Ortschaftsrat Eichgraben ist durchaus mit einer Präzisierung zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder einer Erweiterung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Bebauungsplanes mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes, Voraussetzung hier Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zur Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger, einverstanden. Der Vorhabenträger hat sich bereiterklärt, diese Kosten für dieses Verfahren zu übernehmen.

OB Zenker bittet, wenn dies heute bestätigt wird, diese Änderung zum ursprünglichen Antrag zu übernehmen. Er verweist darauf, dass ein Teil des Prozedere die Anhörung der Träger der öffentlichen Belange ist. Dieses Risiko geht der Vorhabenträger damit auch ein und dies ist ihm auch klar. Ein Gutachten ist noch keine Entscheidung der entsprechenden Behörde.

Stadtrat Wauer spricht sich für den Antrag aus. Er hat sich das Grundstück Vorort angesehen. Dabei konnte er feststellen, dass sich die geplante Baufläche in die bereits bestehenden Häuser einreihen würde. Er ist dafür, dies zu genehmigen, zumal der Vorhabenträger bereit ist, die Kosten zu tragen. Er sieht keine Ausfaserung, sondern im Gegenteil ein Schluss in der Lücke.

Stadtrat Böhm spricht sich gegen den Bauantrag aus, weil er eine Erweiterung des Bebauungsplanes für nicht gut hält. Es geht hier nicht nur um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Flächenversiegelung, sondern um höherwertige Dinge der Daseinsvorsorge.

Bitte sehen Sie davon ab, persönliche Einschätzungen von Baugebieten abzugeben, ermahnt OB Zenker. Es geht hier nicht darum, wie jeder es sieht, sondern es gibt hier gesetzliche Grundlagen und es sind dafür Baugebiete vorgesehen. Die Außenbereiche sind klar definiert. Wir können uns als Stadtrat darüber hinwegsetzen und unserer Verwaltung den Auftrag erteilen. Allerdings kommt sie in der Diskussion mit übergeordneten Behörden genau in diese Bredouille.

Stadtrat Domsgen schließt sich der Meinung des Oberbürgermeisters in der Sache an, die persönliche Grundstücksbewertung wegzulassen. Allerdings persönlich ist er der Auffassung, dass sich die Stadträte der Stadt Zittau durchaus an dem Willen des Ortschaftsrates zu orientieren haben, der den wesentlich tieferen Einblick in die Gestaltung der Belange dieser Ortschaft Eichgraben hat und per Entscheidung dies empfohlen hat. Ein zweiter ausschlaggebender Punkt ist für ihn die Tatsache, dass ein solches Begehren einer einzelnen Familie natürlich nicht zu Lasten des Stadthaushaltes gehen kann. Was er kritisiert, ist die einseitige Erklärung des Fachreferates und nicht die Möglichkeit, sich mit der Familie in Verbindung zu setzen, was gehen könnte.

Durchaus ist man mit dem Vorhabenträger im Gespräch und es ist aufgezeigt worden, dass es nur mit einem Stadtratsbeschluss geht, erwidert darauf OB Zenker.

Stadtrat Schostek hat erhebliche Bedenken gegen den Beschluss und dass damit Tür und Tor für weitere derartige Bauanträge geöffnet werden.

Stadtrat Johne hat die Stellungnahme des Fachreferates nicht als Ablehnung gelesen, sondern darin steht eindeutig, dass die Erfolgsaussichten für diesen B-Plan nicht besonders hoch sind. Der Stadtrat ist jetzt in der Situation eine Entscheidung darüber zu fällen, ob er es unterstützt oder nicht. Der Vorhabenträger trägt die Kosten. Wenn ein negativer Bescheid erfolgt, dann ist es so. Er kann es unterstützen, den B-Plan für den Vorhabenträger einzureichen.

Stadtrat Dr. Kurze sieht es ähnlich wie Herr Johne. Es sollte die Betrachtungsweise umgedreht werden. Wenn der Beschluss dazu geeignet ist, sollte das Fachamt beauftragt werden, den entsprechenden Weg dafür aufzuzeigen, wie der Bauwillige dort zu seinem Ziel kommen kann. Es wäre ein Signal dafür, dass sich Zittau gegenüber einer Ansiedlung positiv zeigt.

Stadtrat Domsgen erklärt, dass es dann nur der Verlesung des Änderungsantrages der AfD-Fraktion bedarf.

OB Zenker erklärt, dass er zum Änderungsantrag der Fraktion AfD sogar in Widerspruch gehen müsste. Er schlägt zur weiteren Verfahrensweise vor, den Antrag, der ursprünglich vom Ortschaftsrat

Eichgraben eingebracht wurde, zu qualifizieren, um das, was vom Fachamt empfohlen wurde. Dann wäre auch der Antrag der AfD-Fraktion damit abgedeckt.

Herr Ehrig, Ortsbürgermeister von Eichgraben, bittet die AfD-Fraktion, den Änderungsantrag zurückzuziehen und der Präzisierung zuzustimmen.

Stadtrat Gullus meint, dass, wenn der Ortschaftsrat einschätzt, es soll dort etwas passieren, sollte sich der Stadtrat nicht gegen den Ort wenden. Wir haben kein Risiko dabei, sondern wir machen einer Familie Mut, sich dort anzusiedeln. Deswegen sollte Herr Ehrig mit seinem Antrag unterstützt werden.

Stadtrat Hentschel-Thöricht erläutert seine Bedenken und erklärt, dass sie dem Antrag gegenüber abgeneigt sind, weil der Naturschutz dort überwiegt.

Für Stadtrat Mannschott stellt sich die Frage, ob wir es wirklich zulassen wollen, im Außenbereich eine weitere Bebauung zuzulassen. Wenn ja, würden wir hier einen Präzedenzfall schaffen. Da kenne er mindesten noch zwei Bürger, die angrenzend an ein Wohngebiet bauen würden.

OB Zenker bittet um eine Auszeit, um eine kurze Abstimmung mit den Ältestenrat zu führen. Hierzu besteht kein Widerspruch.

Die Auszeit ist beendet.

OB Zenker bittet zunächst Herrn Reepen für die Protokollunterschrift, da Herr Johne bereits die Sitzung verlassen hat. Hierzu besteht Einverständnis.

OB Zenker verweist darauf, dass das Risiko beim Vorhabenträger liegt. Er wird sich der Stimme enthalten, weil er sein Fachamt nicht schwächen wird.

Stadtrat Domsge erklärt, dass er den Änderungsantrag der AfD-Fraktion zurückzieht.

Stadtrat Mannschott erklärt sich befangen, weil er vielleicht der Nächste sein wird, der einen Antrag stellt.

Stadtrat Schwitzky stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Schluss der Aussprache.

Für oder Wider zum Geschäftsordnungsantrag gibt es nicht und OB Zenker lässt darüber abstimmen. Mit 21:1:0 ist er angenommen. Es gibt noch eine Wortmeldung von SR Thiele, die noch abgearbeitet werden muss.

Stadtrat Thiele bittet um Zustimmung des Antrages für den Bau der jungen Familie.

OB Zenker erklärt, dass das Fachamt eine Empfehlung abgegeben hat und schlägt den Beschlussantrag der Ortschaft mit folgender Präzisierung vor:

*Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt, dass die Verwaltung der Stadt Zittau für das Gebiet (Grundstück) 02763 Zittau / OT Eichgraben Am Walde 4, Gemarkung Zittau/Eichgraben, Flurstück 2810/1 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen lässt. Dieser dient der Schaffung von Baurecht für ein konkretes Vorhaben. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.*

Die Abstimmung erfolgt per Abstimmgeräte.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt, dass die Verwaltung der Stadt Zittau für das Gebiet (Grundstück) 02763 Zittau / OT Eichgraben Am Walde 4, Gemarkung Zittau/Eichgraben, Flurstück 2810/1 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen lässt. Dieser dient der Schaffung von Baurecht für ein konkretes Vorhaben. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

#### **Abstimmung:**

**Ja 15 Nein 4 Enthaltung 1  
Der Beschluss ist: mehrheitlich beschlossen.**

Stadtrat Mannschott erklärt sich für befangen.

---

### **15. Tagesordnungspunkt**

#### **Beschluss zur öffentlichen Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Külzufer 17 aus Mitteln der Städtebauförderung Vorlage: 016/2020**

Frau Mannschott erläutert den Sachverhalt. Die Beschlussvorlage befasst sich mit einer Förderung der Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahme eines Eckgebäudes gelegen an der Hochwaldstraße/Ecke Külzufer. Dieses Gebäude befindet sich stadtauswärts auf der rechten Seite und ist Bestandteil des Gebäudeensembles, was von größerer städtebaulicher Bedeutung ist, weil es eine Besonderheit in der Stadt Zittau darstellt. Die Gesamtkosten für die geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme belaufen sich auf 2,1 Mio. €. Es ist geplant das Gebäude für eine Wohnnutzung zu ertüchtigen.

Der TVA hat mit 8:0:0 den Beschlussvorschlag empfohlen, ergänzt Herr Domsgen.

Es besteht kein Diskussionsbedarf und die Abstimmung erfolgt über die Abstimmgeräte.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die öffentliche Förderung der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Külzufer 17 in der Höhe der unrentierlichen Kosten nach Kostenerstattungsbetragsberechnung von 40% der förderfähigen Gesamtbaukosten zum Zeitpunkt der Fertigstellung, jedoch maximal in Höhe von 844.900,00 €.

**Abstimmung:**

**Ja 20 Nein 0 Enthaltung 1  
Der Beschluss ist: mehrheitlich beschlossen.**

---

### **17. Tagesordnungspunkt**

#### **Diskussionsentwurf des Kapitels "StadtUmgebung" im Rahmenteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Vorlage: 019/2020**

Anfragen gibt es keine.

---

### **18. Tagesordnungspunkt**

#### **Diskussionsentwurf des Kapitels "StadtGrün" im Rahmenteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Vorlage: 020/2020**

Anfragen gibt es keine.

OB Zenker beendet die Sitzung.

Thomas Zenker  
Oberbürgermeister

Klaus Reepen  
Stadträtin/Stadtrat

Martina Schröter  
Stadträtin/Stadtrat

Simone Weichenhain  
Schriftführer/in