

Protokoll

Gremium: **Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung (ABS)**
Datum: **Mittwoch, 21. Juni 2023, um 17:00 Uhr**
Ort: **Kleiner Sitzungsraum des Rathauses Helmstedt, Markt 1,
38350 Helmstedt**



Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 20:25 Uhr

Anwesend:

Girod, Alexandra (Vorsitzende)
Romba, Christian (stellv. Vorsitzender) ab TOP 8 öffentliche Sitzung
Ahrendts, Tatjana
Blank, Christian (Berat. Mitgl. helmstedt aktuell)
Diedrich, Friedrich-Wilhelm
Flatt, Lorenz (Berat. Mitgl. Initiative Campus Helmstedt)
Fox, Andreas
Moshagen, Immo für Friedrich, Florian
Rohm, Herbert (Berat. Mitgl. Bürger-Aktion Alt-HE e.V.)
Reinhold, Stefan bis TOP 8 nichtöffentliche Sitzung
Rippel, Egbert
Schünemann, Clemens
Traumann, Claudius
Wendt, Karin
Von der Verwaltung:
Otto, Henning Konrad Otto (Erster Stadtrat)
Haaks, Christian (FBL 52)
Voigt-Melzer, Daniel (FB 52)
Trautmann, Lea (Protokollführerin)
Gäste:
1 Einwohner
1 Pressevertreter/in

Erster Stadtrat

Ausschussvorsitzende/r

Protokollführer/in

Tagesordnung - Öffentliche Sitzung

TOP 1		Eröffnung der Sitzung
TOP 2		Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
TOP 3		Feststellung der Tagesordnung
TOP 4		Einwohnerfragestunde
TOP 5		Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 15.03.2023
TOP 6	<u>V062/23</u>	Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. OTE 397 Schwarzer Berg 2. Änderung - Satzungsbeschluss
TOP 7	<u>V070/23</u>	Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan D389 "Auf der Klappe" - Aufstellungsbeschluss - Umlegungsanordnung -
TOP 8	<u>V085/23</u>	Bauleitplanung Helmstedt; Örtliche Bauvorschriften für den Helmstedter Altstadtbereich; - Satzungsbeschluss
TOP 9	<u>V092/23</u>	Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Steinmühlenkamp - Aufstellungsbeschluss
TOP 10	<u>V093/23</u>	Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. 17 Goethestr./Vorsfelder Str. - Aufstellungsbeschluss
TOP 11	<u>V089/23</u> <u>ANH012/23</u>	PV-Freiflächenkonzept für das Helmstedter Revier
TOP 12		Bekanntgaben
TOP 12.1	<u>B062/23</u> <u>ANH013/23</u>	Bericht Wohnungsleerstandsmonitoring 2022
TOP 13		Beantwortung von Anfragen aus vorherigen Sitzungen
TOP 14		Anfragen
TOP 15		Einwohnerfragestunde

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende Frau Girod begrüßt die Anwesenden und eröffnet den öffentlichen Teil des ABS.

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Frau Girod stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit des ABS fest.

TOP 3 Feststellung der Tagesordnung

Nachdem die Ausschussmitglieder und die Verwaltung keine Änderungswünsche zur Tagesordnung vorgetragen haben, stellt Frau Girod den öffentlichen Teil der Tagesordnung fest.

TOP 4 Einwohnerfragestunde

Den Einwohnern wird Gelegenheit gegeben, sich zu den Tagesordnungspunkten und zu sonstigen Angelegenheiten der Gemeinde zu äußern sowie Fragen an die Verwaltung und die Ausschussmitglieder zu stellen. Hiervon wird kein Gebrauch gemacht.

TOP 5 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 15.03.2023

Der ABS genehmigt einstimmig - mit 1 Enthaltung - den öffentlichen Teil des Protokolls über die Sitzung vom 15.03.2023.

TOP 6 Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. OTE 397 Schwarzer Berg 2. Änderung - Satzungsbeschluss

V062/23

Frau Girod verweist auf die schriftlich vorliegende Vorlage.

Der ABS fasst sodann einstimmig folgenden Empfehlungs-

Beschluss

1. Der Abwägung, der in der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3(1), 4(1) BauGB) vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (Anlagen 3).
 2. Der Abwägung, der in der öffentlichen Auslegung (§§ 3(2), 4(2) BauGB) vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (Anlagen 4).
 3. Der Bebauungsplan Nr. OTE 397 Schwarzer Berg wird gemäß § 10 BauGB beschlossen. (Anlage 1)
Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. OTE 397 Schwarzer Berg wird zugestimmt. (Anlage 2)
-

TOP 7 Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan D389 "Auf der Klappe" - Aufstellungsbeschluss - Umlegungsanordnung -

V070/23

Frau Girod verweist auf die schriftlich vorliegende Vorlage.

Der ABS fasst sodann einstimmig folgenden Empfehlungs-

Beschluss

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes D389 Auf der Klappe für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Gemäß § 46 Abs.1 Baugesetzbuch wird für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Auf der Klappe eine Umlegung angeordnet.
3. Die Übertragung der Umlegungsbefugnis gem. § 46 Abs. 4 BauGB auf das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wird beschlossen. Die Einzelheiten werden in einer Vereinbarung mit der Verwaltungsbehörde geregelt.

TOP 8 Bauleitplanung Helmstedt; Örtliche Bauvorschriften für den Helmstedter Altstadtbereich; - Satzungsbeschluss

V085/23

Frau Girod verweist auf die schriftlich vorliegende Vorlage.

Frau Wendt bittet um weitere Erläuterung der Vorlage.

Herr Otto antwortet, dass im vergangenen Jahr über die Gestaltungssatzung gesprochen wurde. Man ist der Auffassung das diese nötig ist, jedoch aber grundlegend neu gefasst werden muss. Im Frühjahr wurde der Vorschlag gemacht, die bestehende Gestaltungssatzung klarer fassen. Aufgrund dessen soll im §5 die Klarstellung der Denkmalrechtlichen Änderungen erfolgen, um zu zeigen, dass eine entsprechende Handlungsgrundlage vorliegt, auch wenn die Gestaltungssatzung noch nicht aufgestellt wurde.

Frau Wendt liest folgenden Ausschnitt aus der Vorlage vor: "Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 23.03.2023 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) der Begründung zugestimmt..." (Vorlage Seite 8, linke Spalte, Zeile 6) Sie erklärt, dass es so klingt, als wäre einem Satzungsentwurf zugestimmt worden, dies hat sie jedoch nicht. Am 23.03.2023 wurde der Änderung zugestimmt. Sie möchte nicht, dass man aufgrund dessen einen formellen Fehler macht.

Herr Fox weist auf redaktionelle Fehler in der Vorlage hin.

Die Verwaltung nimmt diese auf.

Herr Romba stellt den Antrag, die Vorlage zu ändern und den Beschluss aus der V039b/23 aufzunehmen, weiterhin soll die entsprechende Begründung und Synopse zu der derzeit gültigen Satzung einschließlich der Fundstelle im Amtsblatt für den Vergleich der Synopse aufgenommen werden.

Frau Girod lässt sodann über den Änderungsantrag abstimmen.

Die Mitglieder des ABS stimmen sich einstimmig dafür aus.

Es wird eine A-Vorlage mit den Änderungen erstellt.

TOP 9 Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Steinmühlenkamp - Aufstellungsbeschluss

V092/23

Frau Girod verweist auf die schriftlich vorliegende Vorlage.

Frau Wendt bittet um zusätzlichem Erläuterungsbedarf.

Herr Haaks antwortet, dass durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung gegen übermäßige Versiegelung vorgegangen werden kann. In Quartieren vor 1990 konnten Nebenanlagen und Stellplätze zu 100% asphaltiert werden, da diese nicht auf die Grundfläche angerechnet wurden. Dies stellt jedoch nicht das Ziel des Rates da. Der Rat der Stadt Helmstedt hat vorgegeben, gegen allgemein übermäßige Versiegelungen zu handeln. Die Änderung der Baunutzungsverordnung ist nur zu vollziehen, wenn die alte Verordnung in einem Änderungsverfahren aktualisiert wird. Dabei soll die

maximale Überschreitung von bis zu 50 % festgesetzt werden. Die restliche Fläche soll als Grünfläche erhalten bleiben.

Frau Wendt fragt dazu nach, wie sich die 50% Überschreitung darstellt.

Herr Haaks antwortet, dass man vorher 100% versiegeln konnte, jetzt ist nur noch die Hälfte erlaubt.

Herr Otto fügt hinzu, dass man den Steinmühlenkamp aufgrund eines Anlasses auf die Tagesordnung gesetzt hat. Hier ist es so, dass jemand auf seinem Grundstück eine übermäßige Versiegelung vornehmen möchte. Es ist somit ein konkretes Vorhaben, welches den übergeordneten Planerischen Zielen der Stadt entgegensteht. Die konkrete satzungsrechtliche Grundlage ist in dem angesprochenen Bereich jedoch noch nicht aktualisiert. Für den Antrag des Antragstellers würde dies bedeuten, dass der Antrag zunächst zurückgestellt werden würde und das Planungsverfahren abzuwarten wäre, bevor eine Entscheidung getroffen werden könnte.

Der ABS fasst sodann einstimmig folgenden Empfehlungs-

Beschluss

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Steinmühlenkamp für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet wird gem.§2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

TOP 10 Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. 17 Goethestr./Vorsfelder Str. - Aufstellungsbeschluss

V093/23

Frau Girod verweist auf die schriftlich vorliegende Vorlage.

Der ABS fasst sodann einstimmig folgenden Empfehlungs-

Beschluss

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 Goethestr./Vorsfelder Str. für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet wird gem. §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

TOP 11 PV-Freiflächenkonzept für das Helmstedter Revier

V089/23

ANH012/23

Frau Girod verweist auf die schriftlich vorliegende Vorlage.

Die Potenzialstudie kann unter dem Anhang **ANH 012/23** eingesehen werden.

Der ABS fasst sodann einstimmig folgenden Empfehlungs-

Beschluss

Das vorliegende Konzept zur Steuerung von Freiflächenphotovoltaikanlagen wird für den Teilbereich des Helmstedter Revieres beschlossen.

TOP 12 Bekanntgaben

TOP 12.1 Bericht Wohnungsleerstandsmonitoring 2022

B062/23

ANH013/23

Frau Girod verweist auf die schriftlich vorliegende Bekanntgabe.

Herr Voigt-Melzer erläutert diese anhand einer PowerPoint Präsentation und stellt die Einwohnerentwicklung, Demographie und den Wohnungsleerstand in Helmstedt vor.

Die Präsentation ist dem Anhang **ANH 013/2023** und auf der Homepage der Stadt Helmstedt zu entnehmen.

Herr Fox zeigt sich erfreut über die positive Entwicklung. Er fragt nach, welcher 50% Leerstand in dem integrierten Stadtentwicklungskonzept angesprochen wurde.

Frau Girod fügt hinzu, dass es sich dabei um leerstehende Denkmäler handelt.

Herr Otto erklärt, dass man weiterhin damit zu kämpfen hat, die Leerstandsquote bei den Denkmälern zu verringern. Man lag hier bei einer doppelt so hohen Leerstandsquote, also bei fast 50% Leerstand in der Altstadt. Dabei sind zunehmend Gebäude, welche in die Sanierung genommen werden. Es ist somit davonauszugehen, dass sich dieser Leerstand verringern wird.

Herr Romba fragt, ob eine solche Aufstellung auch für die Denkmäler in der Altstadt dargestellt werden kann.

Protokollnotiz:

Die Auswertung des Denkmalleerstand wird im Zuge des nächsten Monitoring aufgegriffen, zusätzlich wird die Entwicklung in den Sanierungsgebieten ausgewertet.

Frau Wendt fragt, ob die Fördermittel zur Sanierung für den Altstadtbereich ein Grund für die Verringerung des Leerstandes sind.

Protokollnotiz:

Die Sanierungsgebiete Nordwestliche Altstadt und Conringviertel sind gerade erst angelaufen. Die Darstellung etwaiger Zusammenhänge von Fördermitteln und Verringerung des Leerstandes wird für das Monitoring im kommenden Jahr berücksichtigt.

Herr Moshagen fragt, was man als eine normale Leerstandsquote betrachten würde und ob es sich mit anderen Städten vergleichen lässt.

Herr Voigt-Melzer antwortet, dass er zukünftig einen Vergleich mit Städten ähnlicher Strukturen aufnehmen wird. Weiterhin kann man durch genaue Zählung für die vorherigen Jahren vergleichen, inwieweit sich der Leerstand in Denkmälern verringert oder verschlechtert hat.

Herr Otto fügt hinzu, dass die genauen Zahlen der Denkmäler noch nicht genannt werden können, diese werden nachgereicht. Im Bereich Conringviertel hat man bereits viele Anträge auf Fördermittel, diese werden teilweise grundhaft saniert. Es ist daher davon auszugehen, dass diese bei Fertigstellung einer neuen Nutzung zugeführt werden. In der Nordwestlichen Altstadt hat man bisher vergleichsweise wenig Anträge.

Die Mitglieder des ABS nehmen die Bekanntgabe sodann zur Kenntnis.

TOP 13 Beantwortung von Anfragen aus vorherigen Sitzungen

Es liegen keine Anfragen aus vorigen Sitzungen vor.

TOP 14 Anfragen

Herr Fox fragt an, ob es Klagen, aufgrund der Aufforderung den Schottergarten zu entfernen, von Eigentümern gibt.

Herr Otto antwortet, dass ihm keine Klagen bekannt sind.

Herr Haaks fügt hinzu, dass die Frist für die Aufforderung bei einigen Beteiligten noch bis September läuft. Widersprüche oder Klagen sind ihm bisher auch nicht bekannt.

Herr Otto antwortet, dass ab Oktober diejenigen, die bisher untätig geblieben sind, Rückbaubescheide bekommen. Erst dann sind Klagen zu erwarten.

Frau Ahrendts fragt an, ob der Bär in Bad Helmstedt repariert wird.

Protokollnotiz:

Die Reparatur ist seit längerem beauftragt. Leider hatte die Restauratorin bisher keine Zeit für das Objekt. Aktuell sucht man nach einem anderen fachkundigen Unternehmen dafür.

Herr Romba fragt, wie viele Anträge auf Photovoltaik im Bereich der Altstadt im letzten Jahr gestellt wurden. Weiterhin fragt er bezüglich der Hauptsatzung der Stadt Helmstedt nach, nach §13 Abs 1 müssen Satzungen im Amtsblatt veröffentlicht werden. Weiterhin müssen nach §13 Abs 5 dass die Verkündungen auch auf der Homepage der Stadt Helmstedt veröffentlicht werden. Es soll geprüft werden, ob die neuen B-Pläne in die Ortsrechtssammlung aufgenommen werden können.

Herr Otto antwortet, dass dies bisher noch nicht vollständig ist, liegt daran, dass die Kapazitäten fehlen. Die digital vorliegenden Pläne sollen zukünftig aufgenommen werden.

Herr Haaks fügt hinzu, dass diese im Internet zu finden sind. Diese sind im Programm Globe aufgenommen.

Herr Fox spricht die im letzten Jahr aufgenommenen Luftbildaufnahmen Helmstedts an, woraufhin sich eine neue Erfassung der Flächen ergeben hat. Er fragt wie weit die Auswertung ist.

Herr Otto antwortet, dass die Auswertung einerseits von der AEH für die Regenentwässerung vorgenommen wird. Die Daten stehen der übrigen Verwaltung zur Verfügung, die Auswertung weiterer Flächen wird nach den Bescheiden Schottergärten, erfolgen.

Herr Moshagen fragt, wann mit dem Baubeginn Höltgeberg zu rechnen ist.

Herr Otto antwortet, dass die Vermarktung voraussichtlich im Herbst beginnen wird. Der Baubeginn frühestens im Frühjahr 2024.

Frau Wendt fragt bezüglich der ehemaligen Treppe am Wasserhäuschen Leipziger Straße / Ecke Brunntal an, ob eine neue Treppe vorgesehen ist.

Herr Otto antwortet, dass das Wasserhäuschen zu dem Wasserversorger Avacon Wasser gehört. Dieser hat die Treppe zurück gebaut. Es gibt jedoch die Möglichkeit herumzugehen. Wenn man es als erforderlich betrachten würde, eine neue Treppe zu bauen, kann dies geprüft werden. Er würde dies verwaltungsseitig jedoch nicht vorschlagen.

Herr Fox fragt, wie sich die Situation der Wirtschaftsförderung auch zusammen mit der überregionalen Gesellschaft entwickelt.

Herr Otto hat den Eindruck, dass sowohl im Bereich Wirtschaft, als auch im Bereich Tourismus eine gute Zusammenarbeit gepflegt werde und regelmäßige Beratungen erfolgen.

TOP 15 Einwohnerfragestunde

Den Einwohnern wird erneut die Gelegenheit gegeben, sich zu den Tagesordnungspunkten und zu Anliegen der Gemeinde zu äußern. Hiervon wird einmal Gebrauch gemacht.

Herr Schmidt erläutert, dass er im Mai letzten Jahres einen Bauantrag gestellt hat. Dieser sah vor, eine Einfahrt ausgehend des Wendehammers zu bauen und daneben eine Holzhütte. In dieser soll eine Wallbox für ein Elektrofahrzeug angebracht werden. Die Einfahrt soll mit Steinen verlegt werden und durch die Hütte würde Grün wegfallen. Herr Haaks hat vor ein paar Wochen eine Besichtigung durchgeführt. Er fragt, wann er die Genehmigung für seinen Antrag bekommt.

Herr Haaks ergänzt, dass dieser Antrag einer der Gründe für den heutigen Aufstellungsbeschluss Steinmühlenkamp war. Grundsätzlich wäre der Antrag zu genehmigen, würde jedoch dem Ziel des Rates widersprechen. Die Versiegelung und Flächenausnutzung würde über das Maß hinausgehen, was in dem Gebiet möglich wäre.

Herr Schmidt bittet die Ausschussmitglieder um Meinungsäußerung.

Herr Otto ergänzt, dass es in der Vergangenheit einige bauliche Maßnahmen mit und ohne Genehmigungen gab, die nicht mit heutigen baurechtlichen Vorstellungen übereinstimmen. Es soll versucht werden, die Versiegelung auf einem Grundstück auf das Minimum zu beschränken. Aufgrund dessen hat man einen Aufstellungsbeschluss angeregt, um das Baurecht anzupassen. Dies soll mit der B-Plan Aufstellung erörtert werden, woraufhin der Rat am Ende eine Abwägung und eine Entscheidung zu treffen hat. Erst dann kann es für eine solche Antragsstellung eine Entscheidung geben.

Herr Schmidt erwidert, dass er es jetzt so verstehe, dass der Antrag vorher genehmigt werden konnte, aber dies durch den gefassten Beschluss verändert werden soll.

Herr Otto erklärt, nach dem Baugesetzbuch ist es möglich, dass bestehende Planungen angepasst werden, oder aber das eine Planung erfolgt, gelegentlich eines konkreten Vorhabens. Über den gestellten Antrag wird eine Problematik deutlich, welche man nicht im Einzelfall regeln kann. Ob das in dem Fall von Herrn Schmidt so bleibt oder das Ergebnis des Aufstellungsbeschlusses werden wird kann man momentan nicht sagen. Man muss sich mit der Thematik auseinandersetzen, dass in diesem Bebauungsplangebiet noch eine Rechtslage besteht, welche seit der entsprechenden Gesetzesänderungen und auch nach den heutigen maßgeblichen Politischen Änderungen überholt sind und deswegen geändert werden sollen.

Herr Romba erklärt, dass es möglich sein muss, Personen Einstellplätze auf ihrem Grundstücke zu bewilligen. Er macht den Vorschlag Kunststoffhalter zu verlegen, damit der Boden nicht einsackt. Darauf kann Rasen gelegt werden. Er fragt Herrn Schmidt ob die Möglichkeit bestehe, die Wallbox in seiner Garage zu befestigen.

Herr Schmidt antwortet, dass es einen Garagenplatz mit 40 Garagen gibt. Man müsste alle Garageneigentümer fragen, ob man dort Strom verlegen dürfte. Des Weiteren sind die Garagen von 1965, sodass diese sehr eng gebaut wurden.

Herr Fox fügt hinzu, dass diese Gemeinschaftsanlage ein guter erster Ansatzpunkt wäre. Wenn diese entsprechend versorgt wird, könnten dort Wallboxen angebracht werden. Möglicherweise kommt man wegen der Einfahrt zu einer Lösung, welche ohne Versiegelung auskommt.

Herr Traumann bittet im B-Plan Verfahren darum, die Möglichkeiten offen zu lassen, welches die geringe Versiegelung zulässig macht.

Herr Otto erläutert, dass man eine grundsätzliche Gewichtung vornehmen muss. In einem Bebauungsplan wird feststehen müssen, dass nachdem das Änderungsverfahren abgeschlossen ist, auf dem Grundstück ein bestimmter Versiegelungsgrad nicht überschritten werden darf. Dabei steht es dem Eigentümer frei, an einer anderen Stelle zu entsiegeln. Eine andere Option ist es, für die Gemeinschaftsstellanlage eine entsprechende Lösung zu schaffen.

Herr Schmidt verlässt den Raum.

Frau Girod schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:30 Uhr.
