

Sitzungsniederschrift

Gremium: **Bau- und Umweltausschuss (BUA)**
Datum: **Dienstag, 10. März 2015, um 17:00 Uhr**
Ort: **Kleiner Sitzungsraum des Rathauses**



Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 19:35 Uhr

Anwesend:

Viedt, Hans-Henning (Vorsitzender)
Abry, Jutta für Romba, Christian
Diedrich, Friedrich-Wilhelm
Jordan, Heinz
Kühl, Yvette
Rohm, Herbert
Schadebrodt, Petra
Weihmann, Susanne
Winkelmann, Wilfried
Engelke, Roswitha (Beratendes Ratsmitglied)
Preuß, Friedrich (Beratendes Ratsmitglied)
Vorbrod, Viola (Beratendes Mitglied)
Von der Verwaltung:
Herr Junglas
Herr Brumund
Herr Geisler
Herr Schulze (Protokollführer)
Als Guest:
Herr Meyer, Deutsche Telekom (zu TOP 3)
Frau Graumann, Projektgruppe Stadt + Entwicklung (zu TOP 4)
Zuhörer: 2 Personen sowie 2 Pressevertreter

Erster Stadtrat

Vorsitzende/r

Protokollführer/in

Der Vorsitzende Herr Viedt eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Herr Rohm stellt den Antrag, den Punkt 8 der öffentlichen Sitzung (Park Card) von der Tagesordnung zu nehmen, da noch Beratungsbedarf in den Fraktionen besteht. Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Herr Junglas gibt bekannt, dass der Punkt 2 der nichtöffentlichen Sitzung (Umgestaltung Lindenplatz) von der Tagesordnung gestrichen und nicht beraten wird, da die Vorlage noch nicht erstellt worden ist.

Da Frau Graumann von der PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG aus Leipzig noch nicht anwesend ist, wird man die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte dementsprechend anpassen.

Der Vorsitzende Herr Viedt stellt sodann die geänderte Tagesordnung fest.

Schulze

Tagesordnung - Öffentliche Sitzung

TOP 1	Einwohnerfragestunde
TOP 2	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 20.01.2015
TOP 3	<u>I003/15</u> Mobilfunkmast am westlichen Stadtrand -Vorstellung durch Herrn Werner Meyer von der Deutschen Telekom Technik GmbH-
TOP 5	<u>V013/15</u> Bauleitplanung Helmstedt Bebauungsplan C 346 "Ziegelberg Süd - 1. Änderung" -Satzungsbeschluss-
TOP 6	<u>I007/15</u> Bebauungsplan Im Rottlande 2 Sachstandsbericht
TOP 7	<u>I008/15</u> Bebauungsplan Sandbreite Sachstandsbericht
TOP 4	<u>I006/15</u> Klimateilkonzept Helmstedt - Projektkonzeption - Vorstellung durch die Projektgruppe Stadt und Entwicklung-
TOP 8	<u>V023/15</u> Park Card; Antrag der SPD Fraktion; - abgesetzt - Bekanntgaben
TOP 9	
TOP 10	Beantwortung von Anfragen aus vorigen Sitzungen
TOP 10.1	Herr Rohm zu einem Loch auf der Fahrbahn der Leuckartstraße
TOP 10.2	Herr Rohm zu einer Warnbake auf dem Harbker Weg
TOP 10.3	Frau Geißler zum Straßenzustand "In der Kreuzbreite"
TOP 11	Anfragen und Anregungen
TOP 11.1	Herr Rohm: Sachstand zum Thema Reisemobilstellplätze
TOP 11.2	Herr Rohm: Belastung der Stadt durch nachts einfallende Vogelschwärme
TOP 11.3	Herr Rohm: Sauberkeit der Stadt (sogen. Dreckecken)
TOP 11.4	Herr Rohm: Endausbau der Straßen etc. im Baugebiet Ziegelberg I
TOP 11.5	Frau Schadebrodt zu un gepflegten Flächen auf der Bahnhofstraße
TOP 11.6	Herr Preuß: Loch im Bereich der Bushaltestelle "Neue Siedlung" in Emmerstedt
TOP 11.7	Herr Preuß: Zustand des Pastorenweges
TOP 11.8	Herr Viedt: Stellungnahme des ZGB zur geplanten Aufstellung von Windrädern
TOP 12	Einwohnerfragestunde

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Einwohnerfragestunde

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

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 20.01.2015

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt einstimmig die Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 20.01.2015.

TOP 3 Mobilfunkmast am westlichen Stadtrand -Vorstellung durch Herrn Werner Meyer von der Deutschen Telekom Technik GmbH-

I003/15

Herr Werner Meyer von der Deutschen Telekom Technik GmbH stellt den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses die Mobilfunkplanung für den Bereich Helmstedt vor. Speziell geht es um einen neuen Mast, der entlang der Bahnstrecke Helmstedt - Frellstedt (Verlängerung des Elzweges) aufgestellt werden soll.

Die Mitglieder des Bau- und Umwetausschusses sprechen sich einstimmig für die Aufstellung eines Gittermastes aus. Auf Nachfrage erklärt Herr Meyer, dass der geplante Mast eine Höhe von max. 40 m haben wird.

Anmerkung: Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem (RIS) als Anlage beigefügt.

TOP 5 Bauleitplanung Helmstedt Bebauungsplan C 346 "Ziegelberg Süd - 1. Änderung" -Satzungsbeschluss-

V013/15

Der Vorsitzende Herr Viedt verweist auf die Vorlage.

Nach kurzer Aussprache fasst der Bau- und Umwetausschuss einstimmig folgenden Empfehlungs-

Beschluss

1. Der Abwägung (Anlage 2), der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.

2. Der Bebauungsplan Nr. C 346 "Ziegelberg Süd - 1. Änderung" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

Anmerkung: Die im Beschluss genannte Anlage hat der Vorlage beigelegt.

TOP 6 Bebauungsplan Im Rottlande 2 Sachstandsbericht

I007/15

Herr Junglas und Herr Brumund berichten über den aktuellen Sachstand des Bebauungsplanes "Im Rottlande 2". Es ist geplant, neben einer Baustraße zunächst 16 Grundstücke zu erschließen. Diese 16 Grundstücke können, wenn alles planmäßig abläuft, ab August 2016 bebaut werden. Entsprechende finanzielle Mittel für die ersten Maßnahmen stehen im Haushalt 2015 zur Verfügung. In der weiteren Planung können dort bis zu 100 Bauplätze entstehen.

Anmerkung: Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem (RIS) als Anlage beigefügt.

TOP 7 Bebauungsplan Sandbreite Sachstandsbericht

I008/15

Herr Brumund gibt einen kurzen Überblick über den Sachstand des Bebauungsplanes "Sandbreite". Es handelt sich dort um ein allgemeines Wohngebiet. Allerdings gibt es aktuell dort keinen gültigen Bebauungsplan. Daher ist bei Wünschen der Erweiterung der Wohnbebauung § 34 des Baugesetzbuches anzuwenden. § 34 Baugesetzbuch ist die maßgebende, in Deutschland bundesweit gültige Vorschrift für Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich, also außerhalb von Bebauungsplangebieten. Das wichtigste Prinzip dieser Vorschrift ist das Einfügungsgebot. Wenn die grundsätzliche Feststellung getroffen ist, dass Baurecht besteht und die Erschließung (Verkehrsanschluss, Wasser, Abwasser, Energie) gesichert ist, prüft die Baubehörde, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Da einige Änderungs- bzw. Erweiterungswünsche einiger Grundstückseigentümer vorliegen, erarbeite man zur Zeit einen Bebauungsplan für dieses Gebiet. Enttäuscht sei man über die sehr geringe Anzahl von Rückmeldungen im Rahmen einer Bürgerbeteiligung.

Ein Großteil der Ausschussmitglieder vertritt die Meinung, dass man sich wegen Einzelner nicht die Arbeit machen und einen Bebauungsplan aufstellen sollte. Bauwünsche sollten im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen geregelt werden.

Herr Brumund macht deutlich, dass dies nicht in jedem Fall möglich wäre.

Herr Junglas schlägt vor, dass die Thematik in den Fraktionen besprochen wird und die Verwaltung dann eine Rückmeldung erhält, ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Herr Viedt unterstützt den Vorschlag von Herrn Junglas und ergänzt, dass die Thematik in der Mai-Sitzung des Bau- und Umweltausschusses erneut auf die Tagesordnung gesetzt werden sollte.

Anmerkung: Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem (RIS) als Anlage beigefügt.

TOP 4 Klimateilkonzept Helmstedt - Projektkonzeption - Vorstellung durch die Projektgruppe Stadt und Entwicklung-

I006/15

Frau Graumann von der Projektgruppe Stadt und Entwicklung aus Leipzig trägt das Klimaschutz-Teilkonzept "Fläche" - Klimagerechtes Flächenmanagement vor.

Frau Engelke verlässt die Sitzung um 18.50 Uhr.

Frau Weihmann verlässt die Sitzung um 19.10 Uhr.

Anmerkung: Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem (RIS) als Anlage beigefügt.

TOP 8 Park Card; Antrag der SPD Fraktion; - abgesetzt -
V023/15

Dieser Punkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt, da noch Beratungsbedarf in den Fraktionen besteht.

TOP 9 Bekanntgaben

Schriftliche Bekanntgaben lagen nicht vor.

TOP 10 Beantwortung von Anfragen aus vorigen Sitzungen

Drei Anfragen von Frau Schadebrodt (Ungepflegte Flächen auf der Bahnhofstraße, Tempo-30-Zone am Südtor sowie Verkehrssituation am Krankenhaus) werden in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beantwortet.

TOP 10.1 Herr Rohm zu einem Loch auf der Fahrbahn der Leuckartstraße

Herr Rohm machte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.01.2015 darauf aufmerksam, dass auf der Leuckartstraße/Einmündungsbereich Kleiner Katthagen in der neuen Fahrbahn ein Loch entstanden sei, das zu großen Problemen führen könne. Er nehme an, dass dies im Zusammenhang mit dem Kanalbauwerk stehe.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Das Loch in der Leuckartstraße ist noch im Januar 2015 repariert worden.

TOP 10.2 Herr Rohm zu einer Warnbake auf dem Harbker Weg

Herr Rohm weist in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 20.01.2015 darauf hin, dass sich auf dem Harbker Weg/Einmündung Büddenstedter Weg eine Warnbake befindet. Diese stehe so ungünstig, dass sie eine große Unfallgefahr darstelle.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Warnbake markierte eine defekte Schieberkappe. Der Schaden wurde durch die Avacon AG behoben. Die Bake wurde daraufhin von der Fahrbahn in die Gosse verschoben. Da ein baulicher Grund nicht mehr zu erkennen war, wurde sie vom Betriebshof der Stadt eingesammelt.

TOP 10.3 Frau Geißler zum Straßenzustand "In der Kreuzbreite"

Frau Geißler hat schriftlich darum gebeten, die Fahrbahn im Bereich "In der Kreuzbreite" in Helmstedt zu überprüfen, da deutliche Schäden zu beobachten seien und nach ihrer Auffassung die Verkehrssicherheit in Frage stünde.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Verwaltung hat die Straße sofort überprüft und kann bestätigen, dass sich der Zustand der Straßenoberfläche weiter verschlechtert hat. Im Frühjahr werden daher Reparaturarbeiten an der Oberfläche folgen. Eine grundsätzliche Erneuerung oder Änderung des Straßenbelages kann jedoch kurz- oder mittelfristig noch nicht in Aussicht gestellt werden.

TOP 11 Anfragen und Anregungen

TOP 11.1 Herr Rohm: Sachstand zum Thema Reisemobilstellplätze

Herr Rohm bittet um einen Sachstand zum Thema Reisemobilstellplätze in Stadtnähe (an der Masch). Insbesondere sollen folgende Punkte beleuchtet werden: wo findet man die 8000 € im Haushalt, Planungsstand, Termin der Umsetzung, Müllbehälter, Toilettenanlage, Sichtschutz zur Straße, Ausrüstung der Stellplätze, deren Anzahl und Ausführung, sind Sponsoren denkbar, Patenschaft hiesiger Reisemobilisten, Aufnahme der Plätze in alle Info-Listen, SAT-Empfang ermöglichen)

TOP 11.2 Herr Rohm: Belastung der Stadt durch nachts einfallende Vogelschwärme

Im Bereich der Parkstraße und an der Kirche St. Stephani entsteht erhebliche Verschmutzung und Gefährdung durch den Vogelkot. Weil die Vögel dort übernachten und die Anlieger keine Möglichkeit haben, dieses zu verhindern, wird die Verwaltung gebeten, dort Abhilfe zu schaffen.

TOP 11.3 Herr Rohm: Sauberkeit der Stadt (sogen. Dreckecken)

Herr Rohm bittet darum, die nötigen Maßnahmen in den nachfolgenden Bereichen zu ergreifen:

1. Altes Laub an der Rückseite der ehem. Klinik Bohnen (Südstraße)
2. Verschmutzung an der Normaluhr (Poststraße/Magdeburger Straße)
3. Verschmutzung Gustav-Steinbrecher Str. 16/Bülowstraße

TOP 11.4 Herr Rohm: Endausbau der Straßen etc. im Baugebiet Ziegelberg I

Herr Rohm bittet um eine Kostenaufstellung für den Endausbau der Straßen etc. im Baugebiet Ziegelberg I. Diese wird für die Fraktionsberatungen der Haushaltsplanung 2016/2017 benötigt.

TOP 11.5 Frau Schadebrodt zu ungepflegten Flächen auf der Bahnhofstraße

Frau Schadebrodt berichtet, dass sie selbst versucht hat, in dieser Sache Kontakt mit der Deutschen Post aufzunehmen. Sie erhielt einen Anruf von der Postbank in Braunschweig. Grundstückseigentümer sei nunmehr eine neue Vermietungsgesellschaft. Genauere Daten müßte die Stadt Helmstedt bei der Postbank in Braunschweig, Herr Warnecke, erfragen.

TOP 11.6 Herr Preuß: Loch im Bereich der Bushaltestelle "Neue Siedlung" in Emmerstedt

Herr Preuß berichtet, dass im Bereich der Bushaltestelle "Neue Siedlung" in Emmerstedt ein tiefes Loch entstanden sei. Auf der einen Seite wurde ein Holzpfosten installiert, nun wird auf der anderen Seite geparkt und dadurch entstehe dieses Loch. Er bittet die Verwaltung um Abhilfe dieses Zustandes.

TOP 11.7 Herr Preuß: Zustand des Pastorenweges

Herr Preuß bemängelt den schlechten Zustand des Pastorenweges im Bereich des Segelflugplatzes - zwischen den beiden Brücken. Dort sind erneut tiefe Löcher entstanden. Er bittet um Reparatur des Pastorenweges.

TOP 11.8 Herr Viedt: Stellungnahme des ZGB zur geplanten Aufstellung von Windrädern

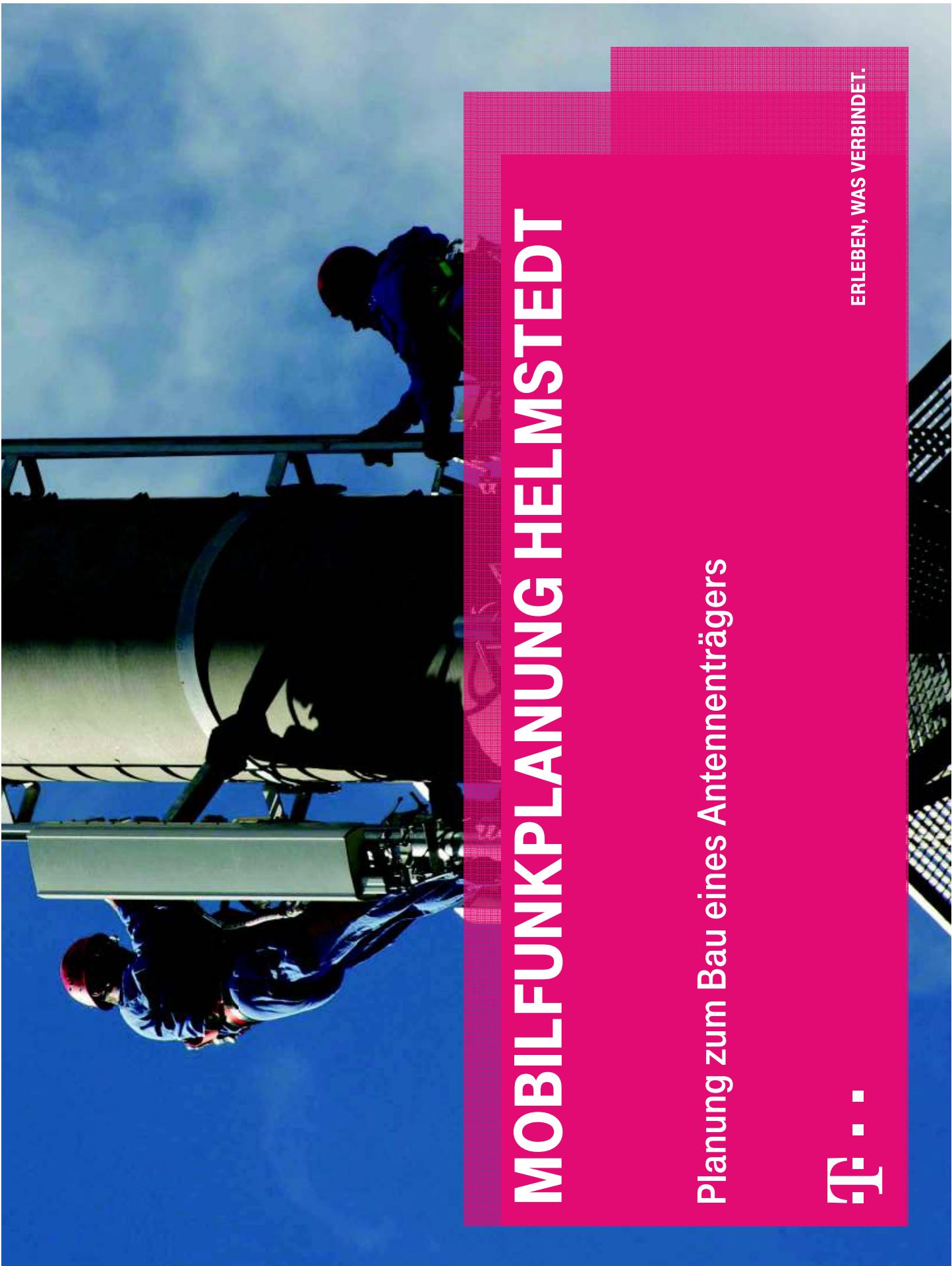
Herr Viedt fragt die Verwaltung, ob es mittlerweile eine Antwort des ZGB zum Schreiben der Stadt Helmstedt vom 3.7.2014 zum Thema "Aufstellung von weiteren Windrädern" gibt.

Herr Brumund antwortet, dass die Stadt Helmstedt Anfang März 2015 den ZGB erneut erinnert und um eine Antwort gebeten hat. Bislang liegt leider keine Antwort vor.

TOP 12 Einwohnerfragestunde

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

Der Vorsitzende Herr Viedt beendet um 19.25 Uhr die öffentliche Sitzung. Nachdem die Zuhörer den Raum verlassen haben, eröffnet er die nichtöffentliche Sitzung.



MOBILFUNKPLANUNG HELMSTEDT

Planung zum Bau eines Antennenträgers



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Mobilfunkausbau: Warum?



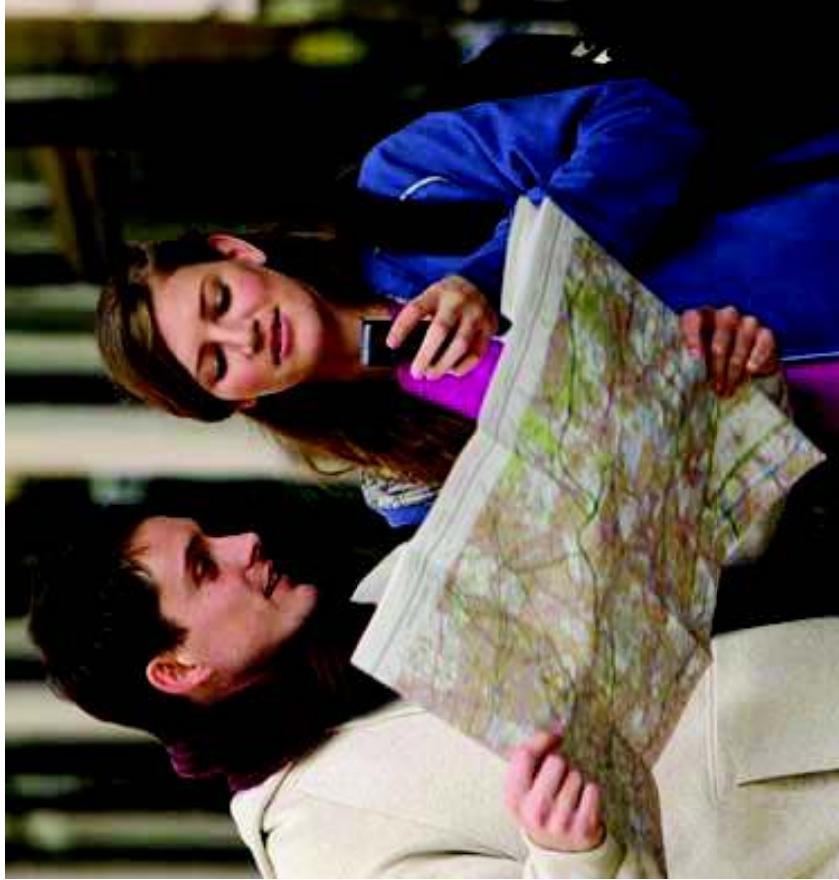
T •

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

ÜBERALL TELEFONIEREN UND DAS INTERNET NUTZEN

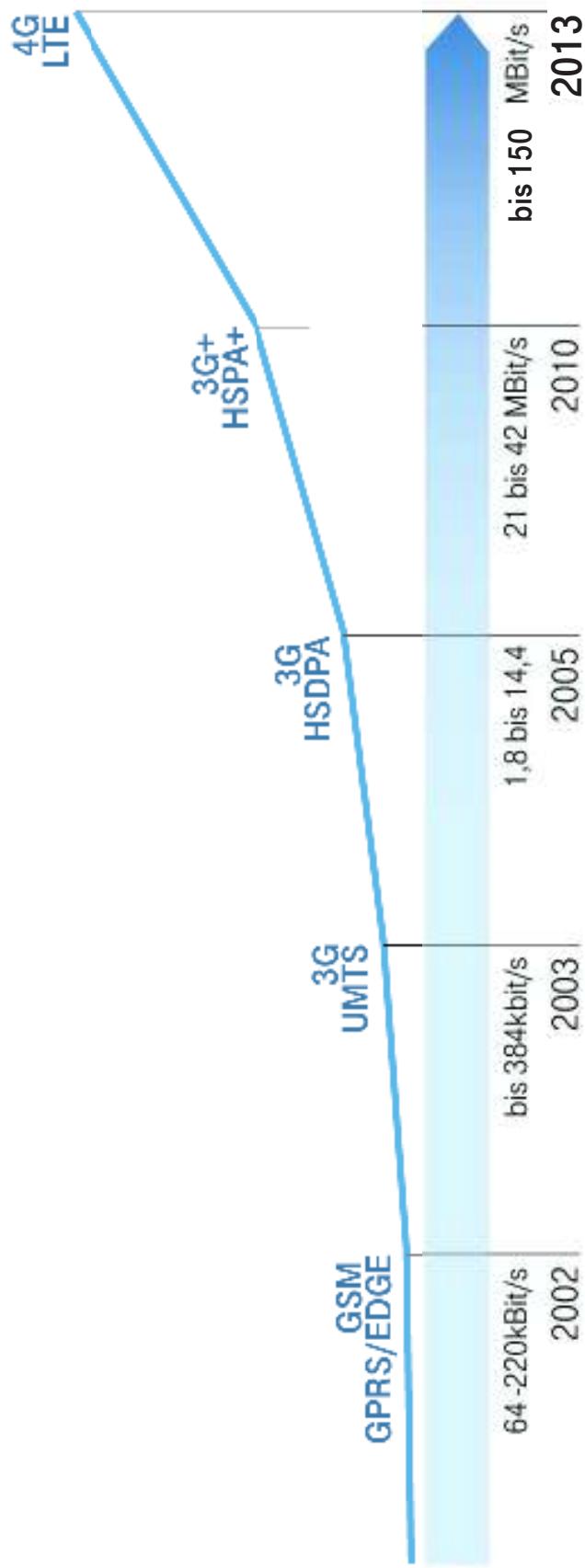
Die Telekom baut ihre Mobilfunknetze weiter bedarfsoorientiert und in hoher Qualität aus, ■ da der mobile Datenverkehr und das Datenvolumen stetig zunehmen;

- da Nutzer überall – privat wie beruflich – telefonieren und das Internet nutzen wollen;



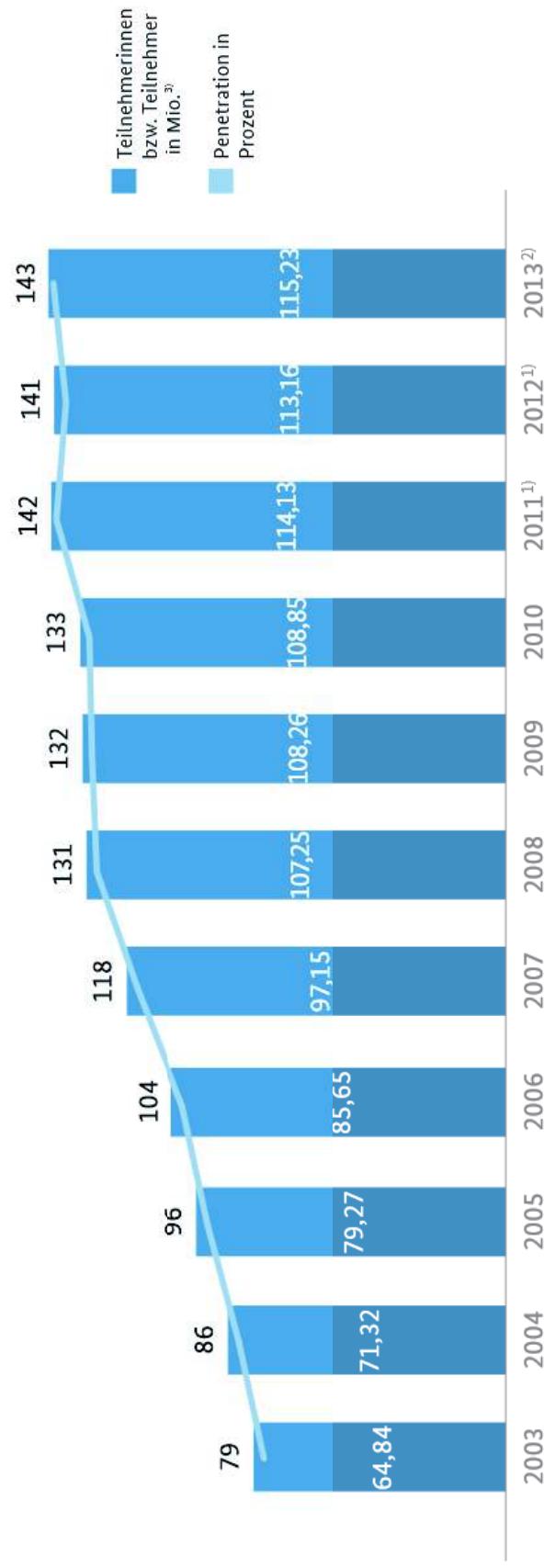
MOBILFUNKGENERATIONEN IM VERGLEICH

Jede neue Mobilfunkgeneration ermöglicht höhere Übertragungsraten und größere Datenvolumen.



DIE ANZAHL DER MOBILFUNKNUTZUNGEN NIMMT ZU

Teilnehmerinnen bzw. Teilnehmer und Penetration in Mobilfunknetzen



Daten der Bundesnetzagentur

- 1) aktualisierte Werte
- 2) Prognosewerte
- 3) SIM-Karten lt. Geschäftsberichten der Netzbetreiber

DIE ANZAHL DER MOBILFUNKNUTZUNGEN NIMMT ZU

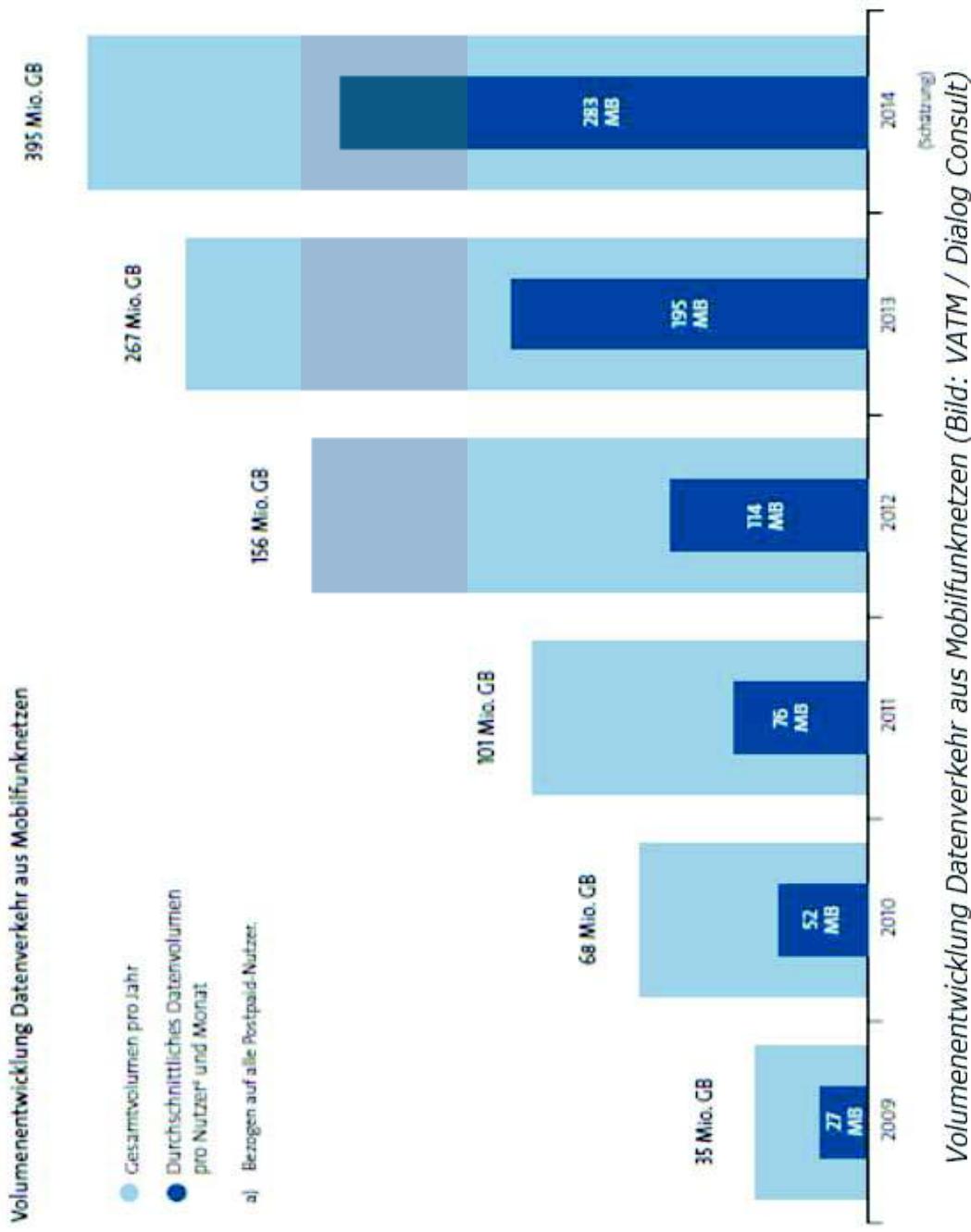
Teilnehmerentwicklung im Mobilfunk

Anzahl der Teilnehmer nach Netzen und Quartal gemäß den Geschäftsberichten der Netzbetreiber.

Quartal	D1-Netz	D2-Netz	E1-Netz	E2-Netz	Gesamt
4. Quartal 2014	38.989.000	31.515.000	nach Zusammenschluss: 42.125.000*)		112.629.000
3. Quartal 2014	39.653.000	31.711.000	26.318.000	19.649.000	117.331.000
2. Quartal 2014	39.337.000	31.939.000	25.845.000	19.436.000	116.557.000
1. Quartal 2014	39.145.000	32.305.000	25.453.000	19.275.000	116.178.000
4. Quartal 2013	38.625.000	32.253.000	24.946.000	19.401.000	115.225.000
3. Quartal 2013	37.936.000	31.961.000	24.803.000	19.577.000	114.277.000
2. Quartal 2013	37.492.000	32.242.000	24.426.000	19.411.000	113.571.000
1. Quartal 2013	37.005.000	32.410.000	23.947.000	19.325.000	112.687.000
4. Quartal 2012	36.568.000	33.890.000	23.400.000	19.300.000	113.158.000

Daten der Bundesnetzagentur

DER MOBILE DATENVERKEHR NIMMT STETIG ZU



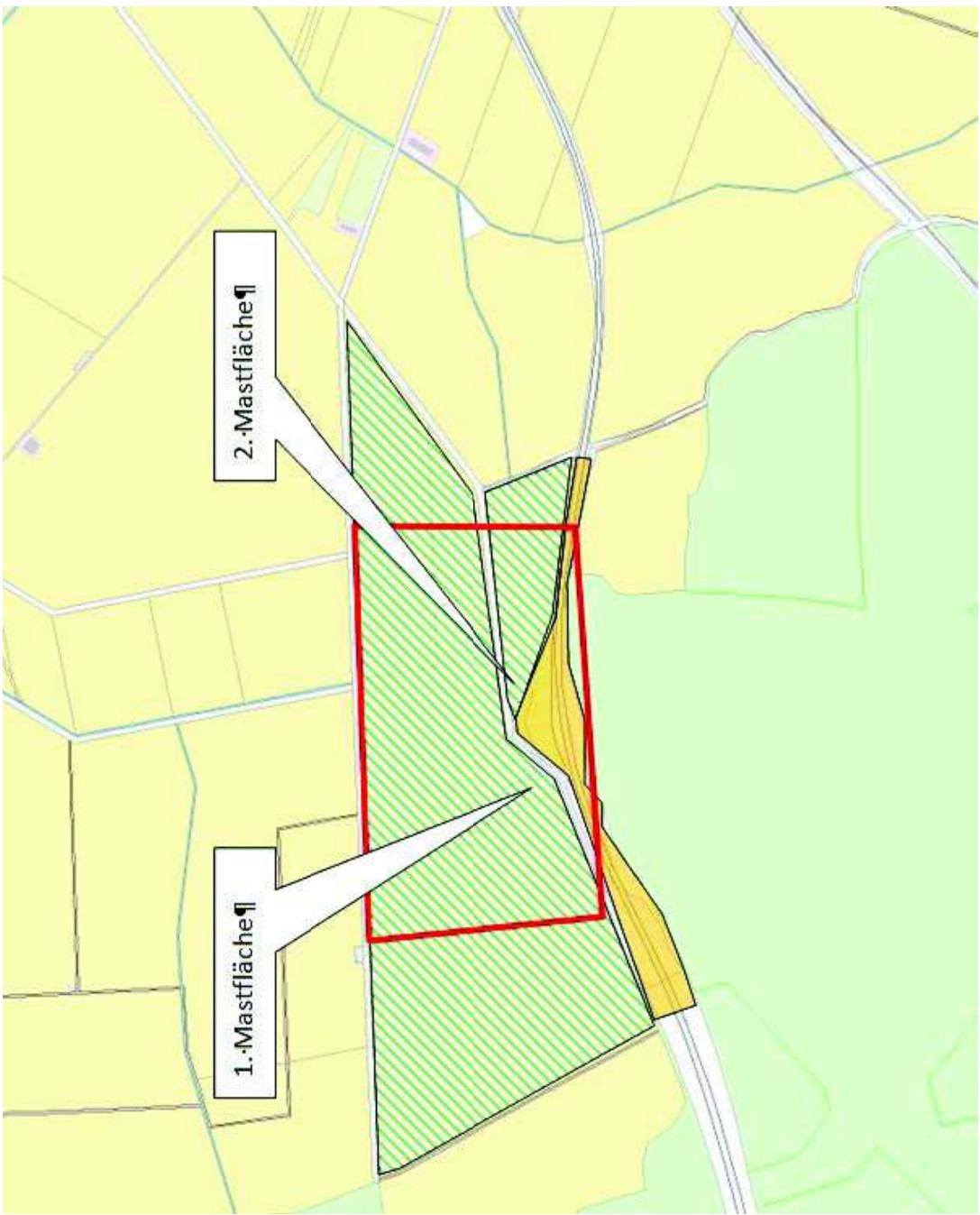
LTE FÜR HÖHERE DATENRÄTEN UND MEHR DATENVOLUMEN

- LTE = Long Term Evolution.
- Weiterentwicklung der bestehenden Technologien GSM und UMTS hin zu **schnellerer Datenübertragung und größerem Übertragungskapazitäten**.
- Die hohen Datenraten werden unter anderem ermöglicht durch:
 - Neues Übertragungsverfahren mit flexibler Nutzung der Frequenzbereiche 800, 1.800 und 2.600 MHz.
 - Verbesserte Antennentechnologie.
 - Durchgehende Nutzung des Internet-Protokolls (IP) für die Datenübertragung.
- IP ist ein Protokoll für die Datenübertragung im Internet. Daten werden im Internet in Paketen übertragen.
- LTE-Endgeräte bekommen auch eine Adresse zugewiesen. Geräte, die über das Internet Daten versenden, erhalten eine sogenannte „IP-Adresse“, die sie eindeutig im Netz identifiziert. Dies ermöglicht die Bestimmung, welche Informationen zu welchem Gerät gehören.

Mobilfunkausbau vor Ort

GEPLANTE DIENSTE

- UMTS
- LTE800
- LTE1800 (Option)



PLANUNG



T • ■ ERLEBEN, WAS VERBINDET.

PLANUNG



T • ■
ERLEBEN, WAS VERBINDET.

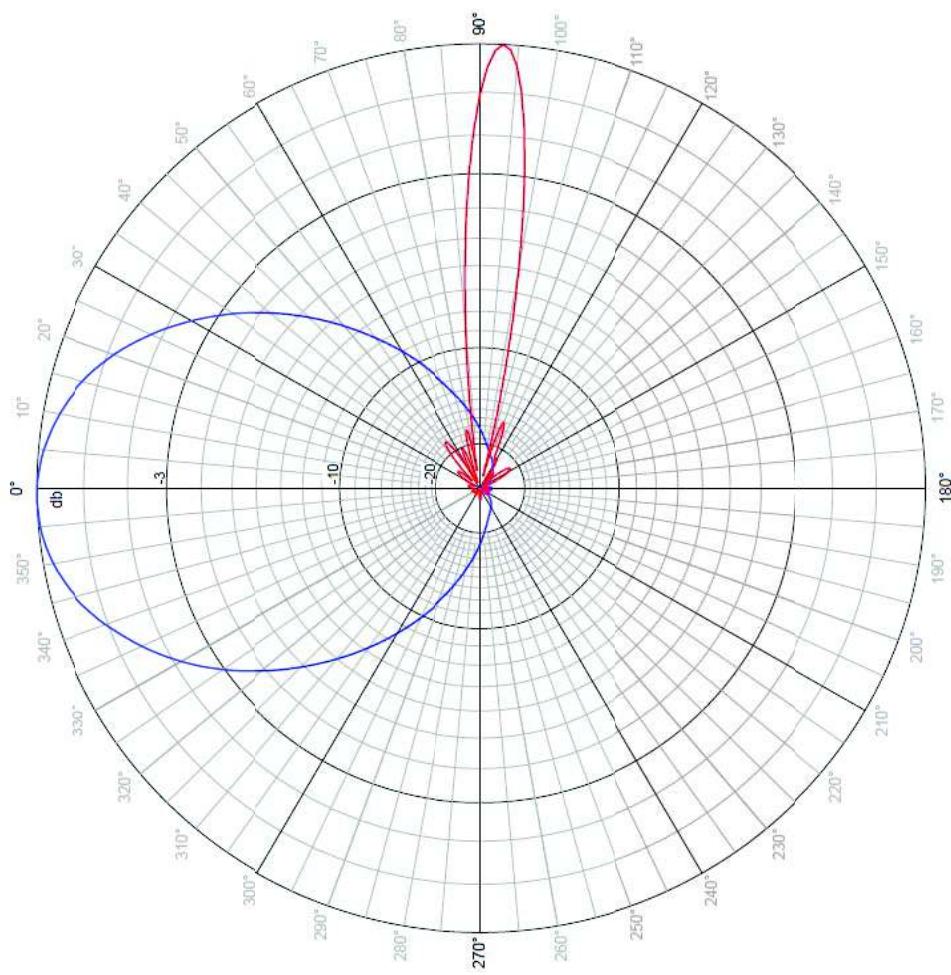


Antennendiagramm

KATHREIN
Antennen • Electronic

Horizontal and Vertical Radiation Pattern

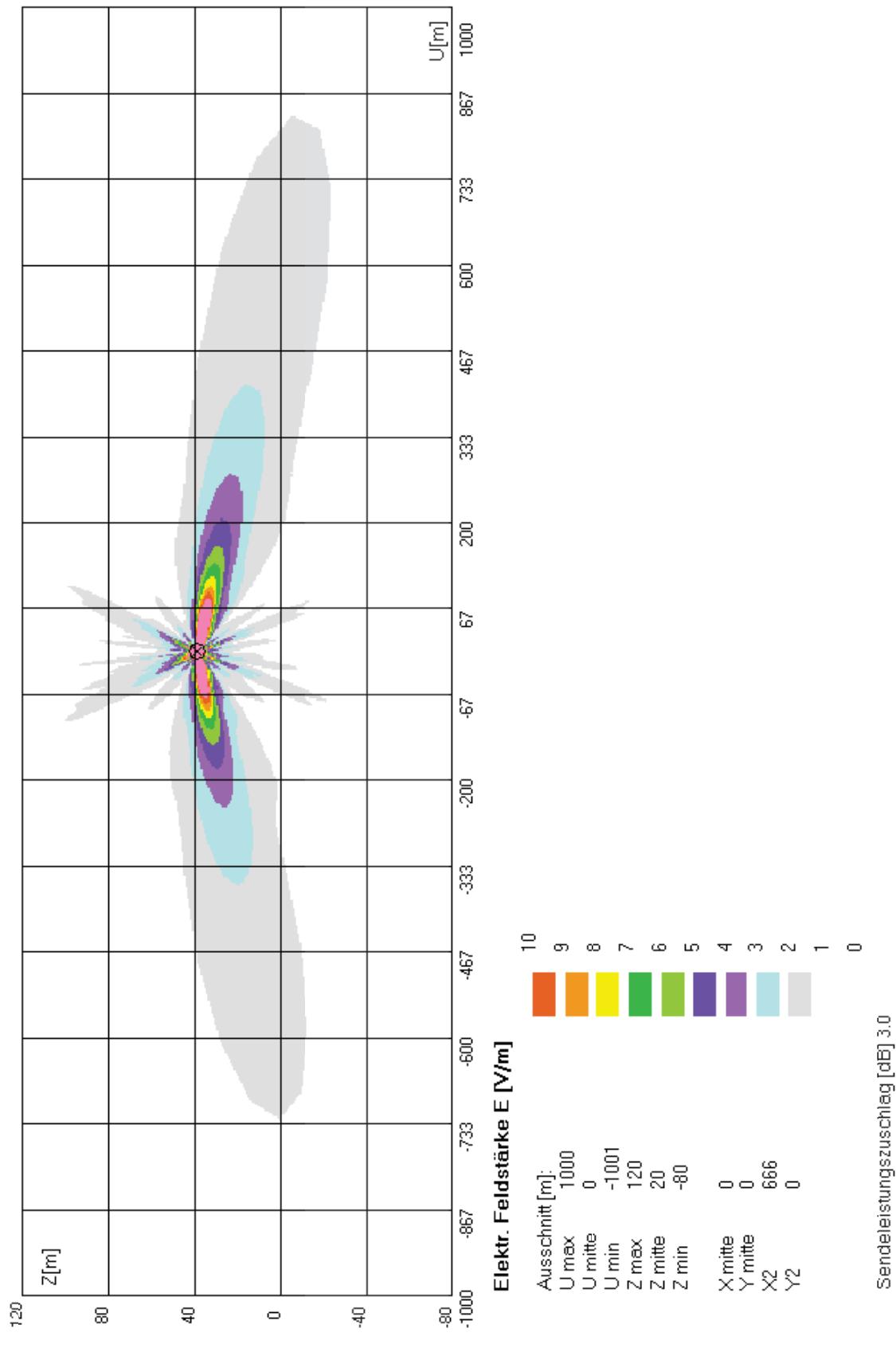
Polar-linear



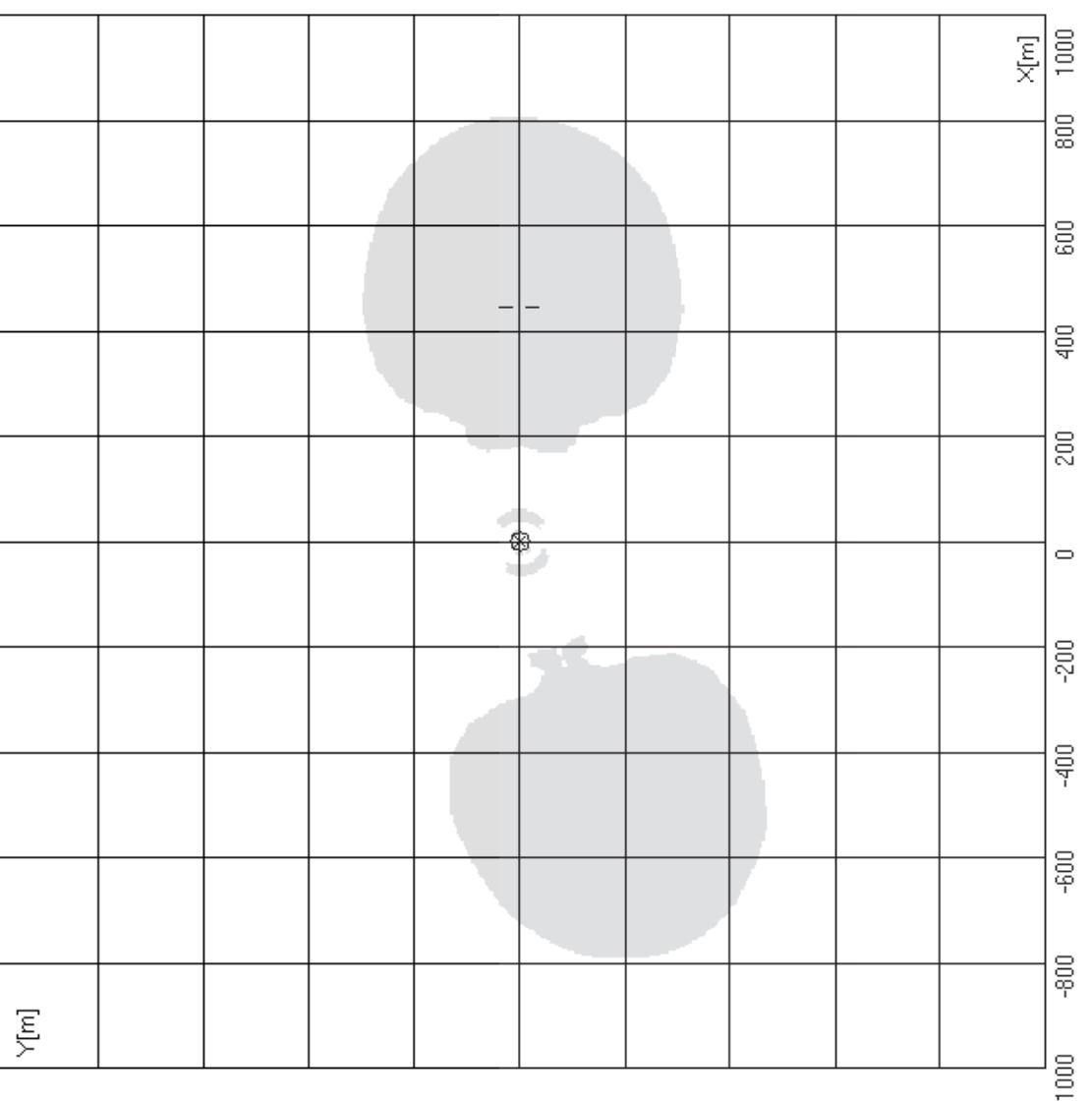
Horizontal Radiation Pattern
Vertical Radiation Pattern

T • ■ ERLEBEN, WAS VERBINDET.

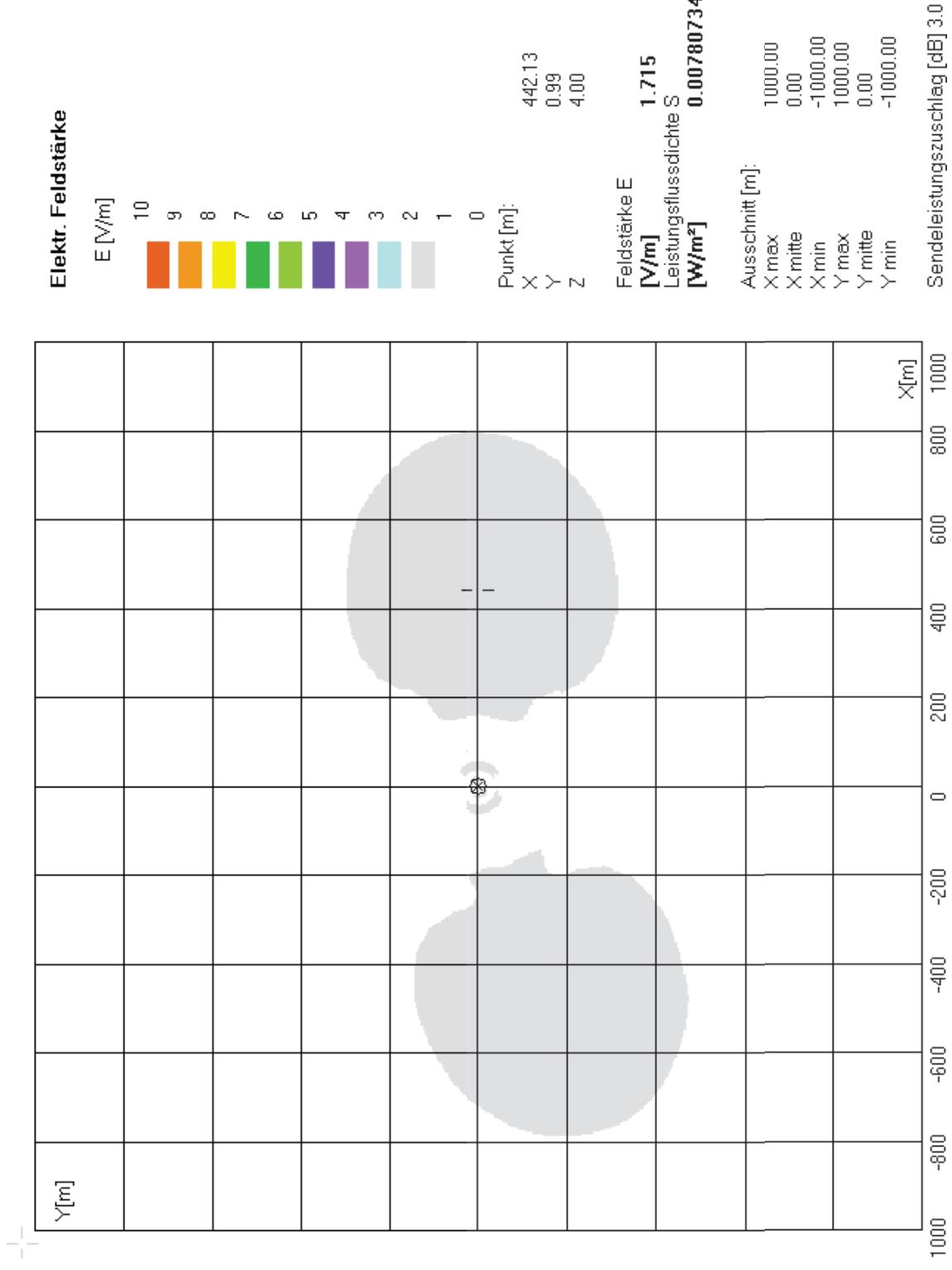
Vertikales elektrisches Feld



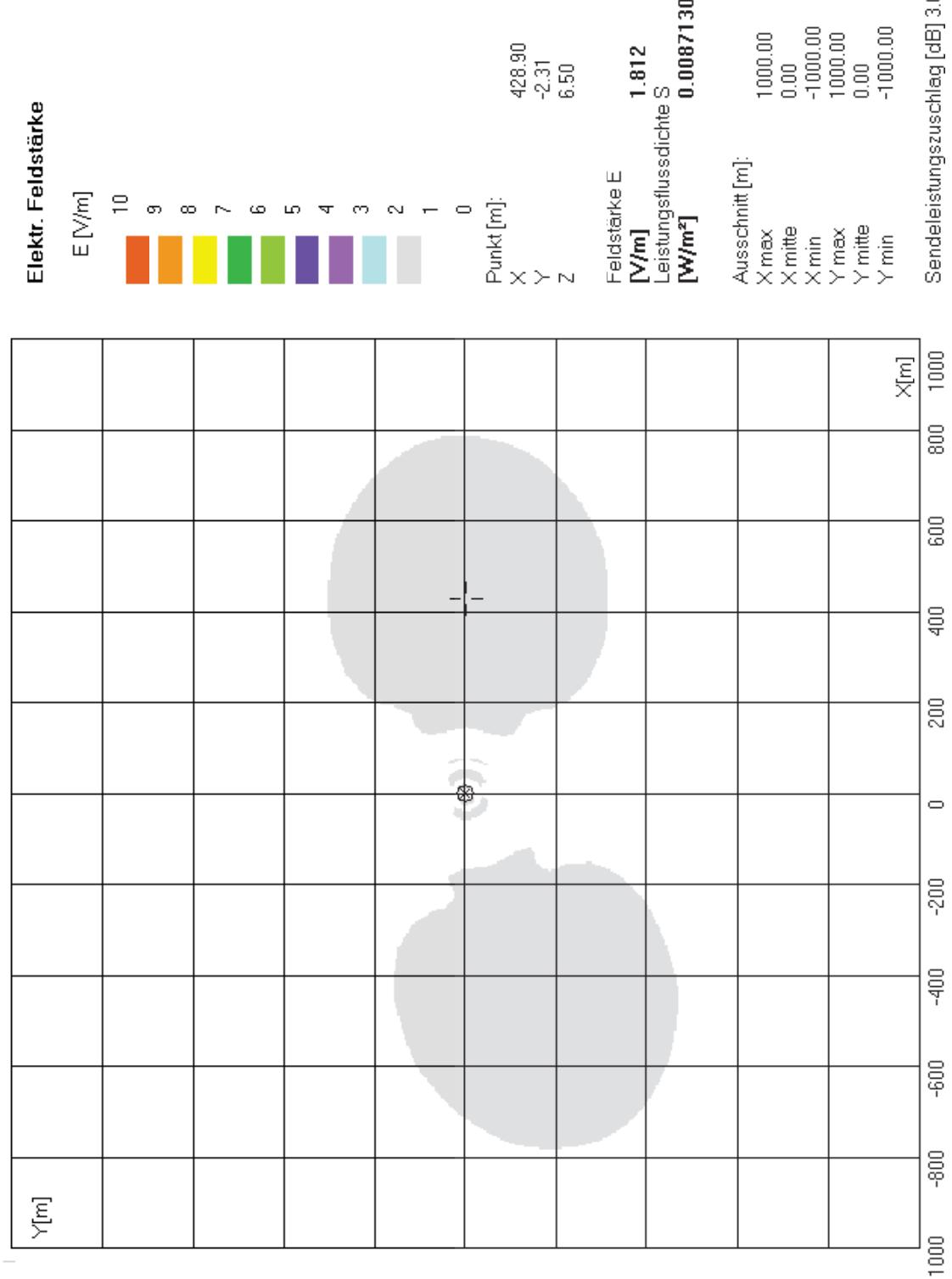
Horizontales elektrisches Feld



Horizontales elektrisches Feld



Horizontales elektrisches Feld



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

T •

ERLEBEN, WAS VERBINDET.







Stadtverwaltung Helmstedt

Planen & Bauen



Lage im Stadtgebiet



Planbereich



Auszug aus der Leseversion des
Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt

Bebauungsplan Nr. O 347 „Sandbreite“



Stadtverwaltung Helmstedt

Planen & Bauen



Sandbreite

Harbker Weg



Tangermühlenweg

Kohlenmühlenweg



Bebauungsplan Nr. O 347 „Sandbreite“



Stadtverwaltung Helmstedt

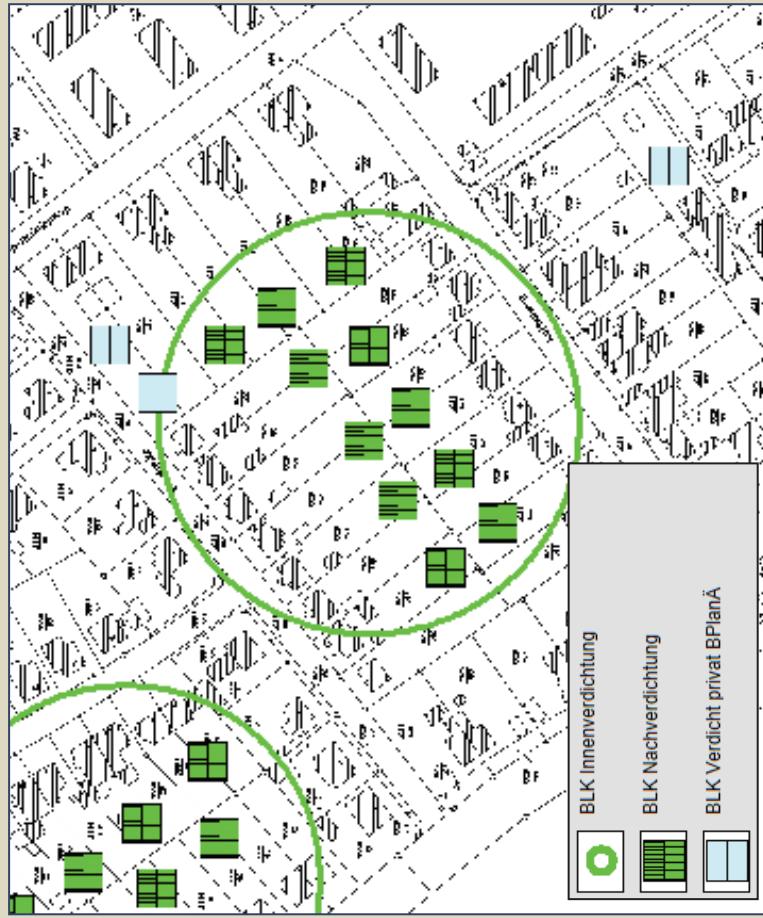
Planen & Bauen



Umfangreiche Erweiterungswünsche



Umfangreiche Erweiterungswünsche



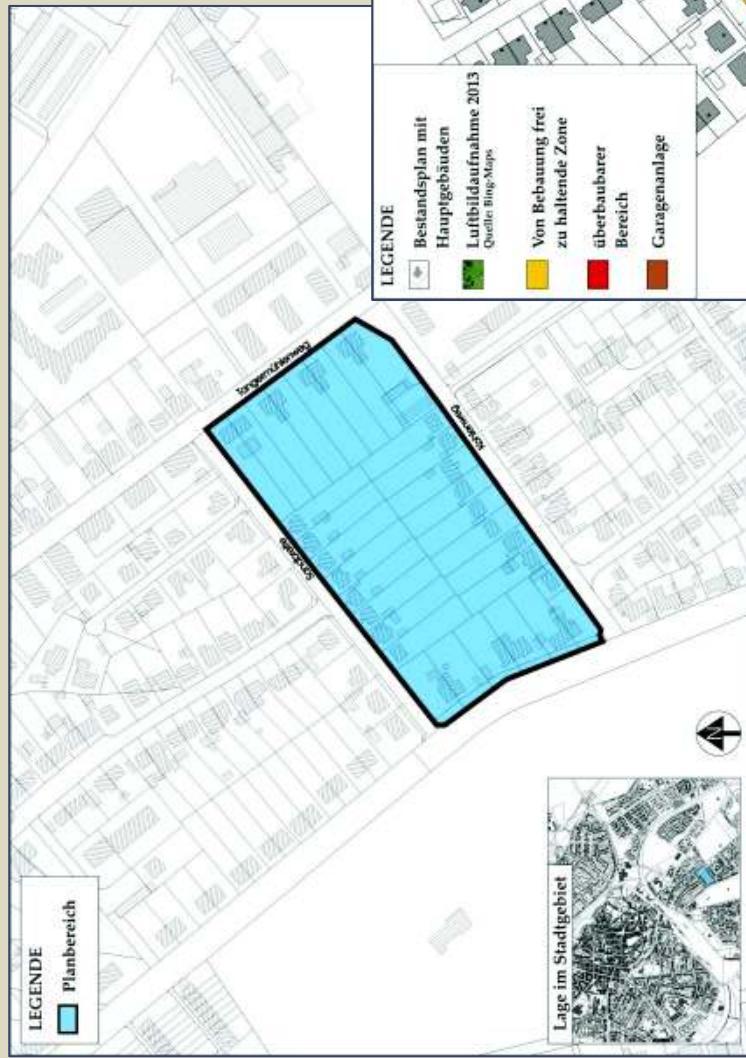
Auszug aus dem Baulückenkataster der Stadt Helmstedt

Bebauungsplan Nr. O 347 „Sandbreite“



Stadtverwaltung Helmstedt

Planen & Bauen



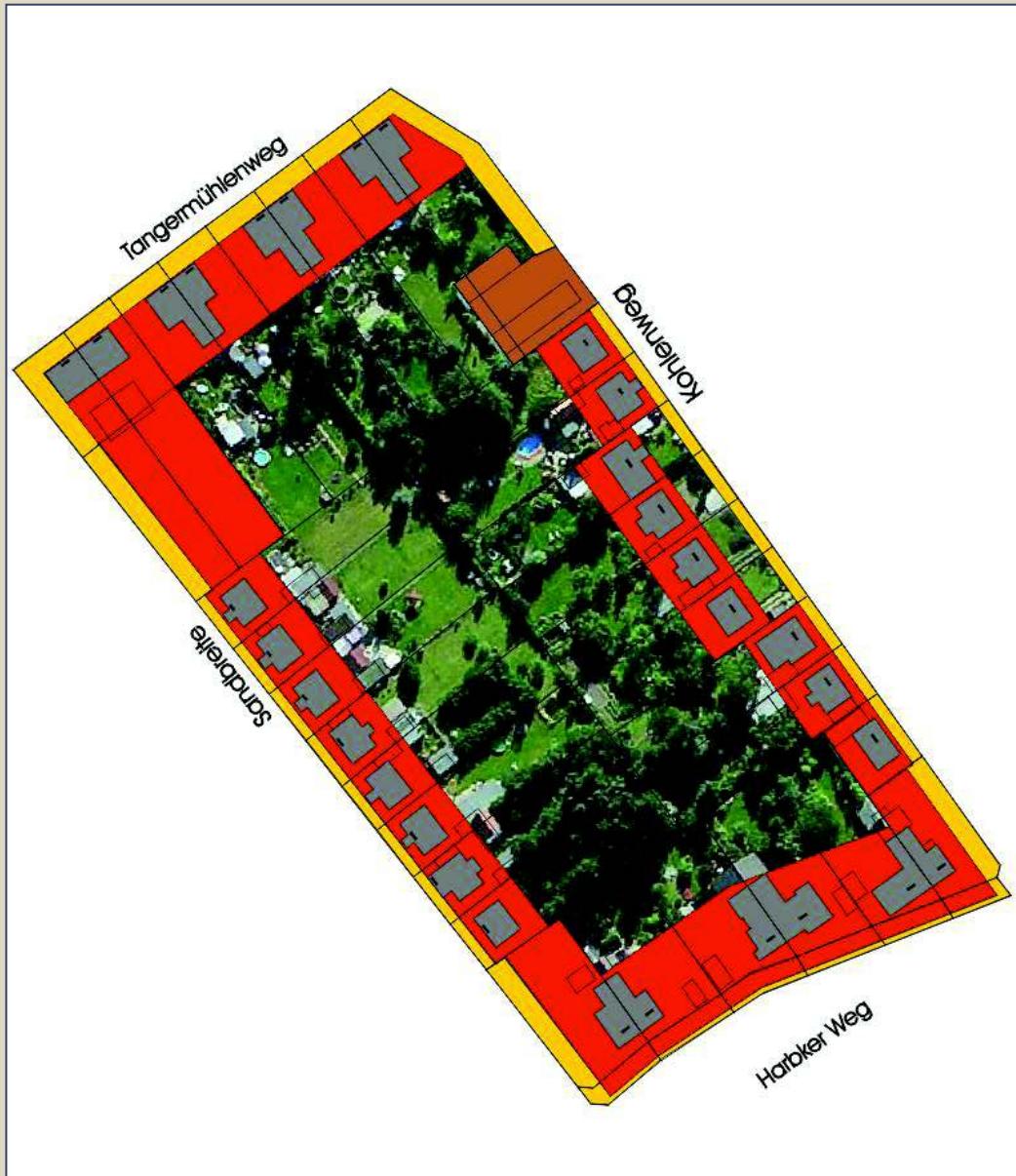
Frühzeitige Bürgerbeteiligung per Anschreiben,
Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes

Bebauungsplan Nr. O 347 „Sandbreite“



Stadtverwaltung Helmstedt

Planen & Bauen



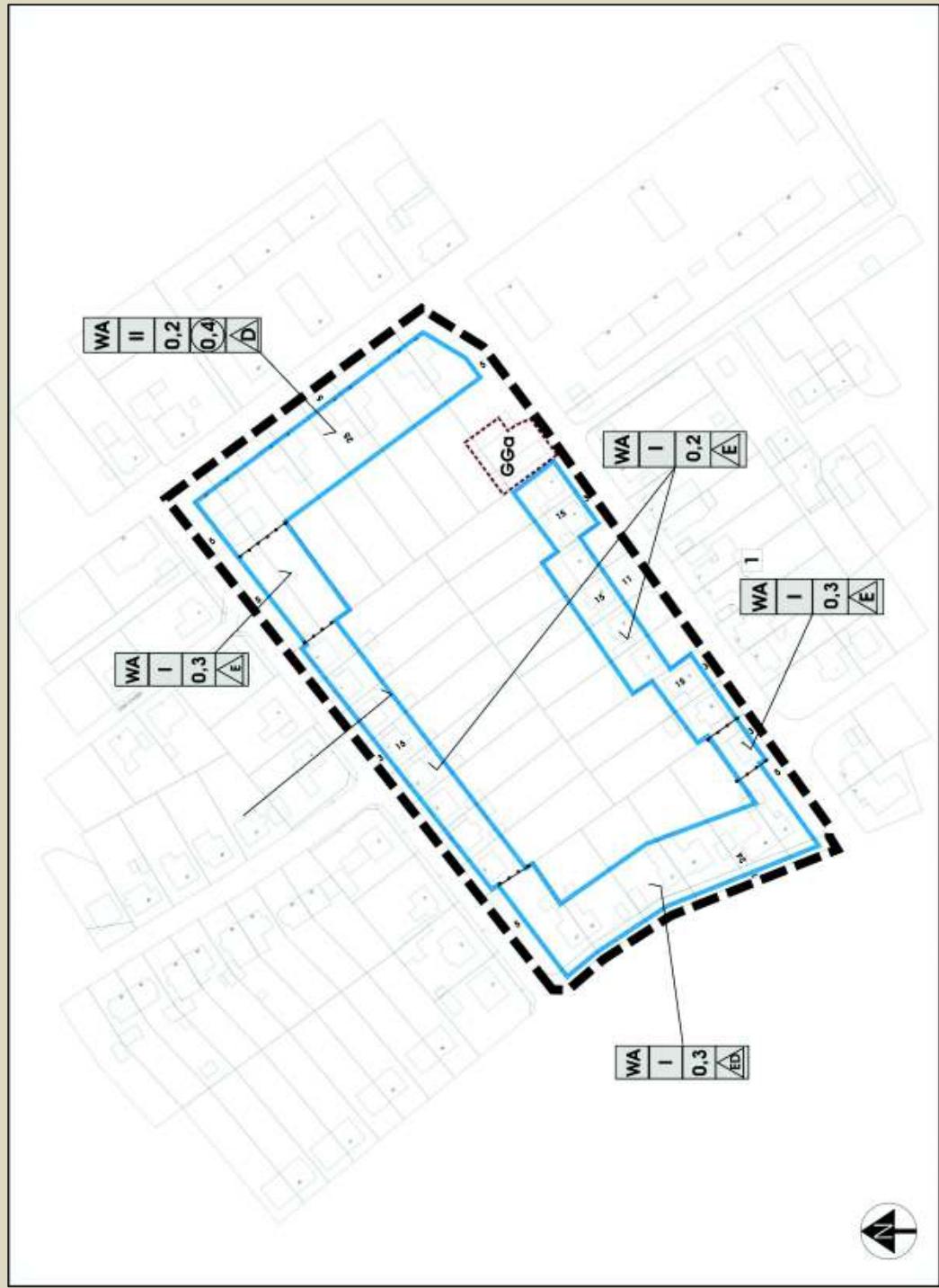
Anpassung des städtebaulichen
Konzeptes nach der
Bürgerbeteiligung

Bebauungsplan Nr. O 347 „Sandbreite“



Stadtverwaltung Helmstedt

Planen & Bauen



Planentwurf

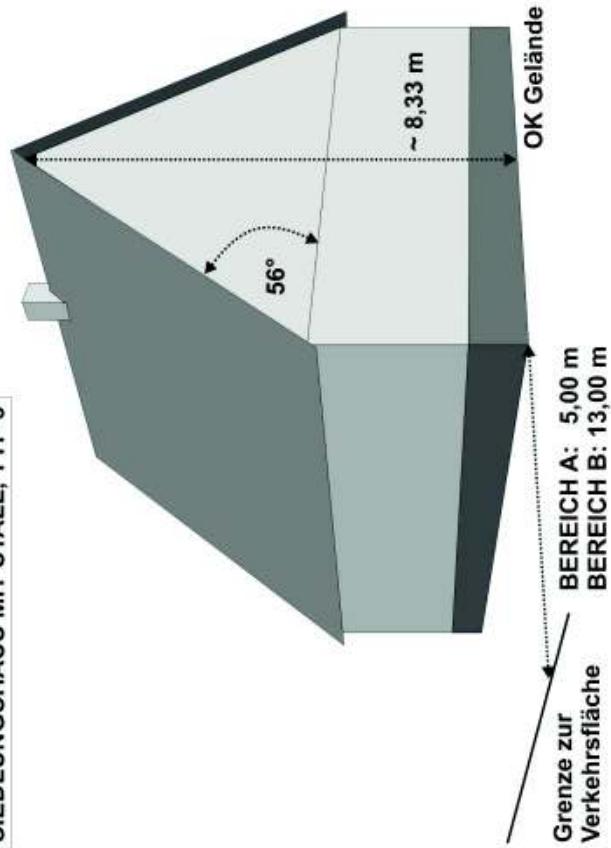
Bebauungsplan Nr. O 347 „Sandbreite“



Stadtverwaltung Helmstedt

Planen & Bauen

SIEDLUNGSHAUS MIT STALL, TYP 5



Überlegungen zur örtlichen Bauvorschrift,
bewahrenswerte architektonische Parameter des
einheitlichen Gebäudetyps im Kohlenweg und in
der Sandbreite



Harbker Weg

Tangermühlentweg

Sandbreite	5	7	9	11	13	15	17	19
------------	---	---	---	----	----	----	----	----

Überlegungen zur örtlichen Bauvorschrift, Geländequerschnitt - Höhenentwicklung

Bebauungsplan Nr. O 347 „Sandbreite“

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Hintergrund

Klimaschutz-Teilkonzepte „Fläche“

→ Minimieren der Flächeninanspruchnahme auf 30 ha/Tag für eine klimagerechte Siedlungsentwicklung(Ziel Bundesregierung)

→ CO₂-Minimierung durch (z.B.):

- Weniger Neubau
- Siedlungsbestand effizierter (be)nutzen
- Weniger Verkehr durch kompakte Siedlung
- Erhalt der CO₂-Senkenfunktion des Bodens

→ Erarbeitung einer Entscheidungsgrundlage für die Innen- und Außenentwicklung und deren Effekte auf Klimaschutz und Klimaanpassung“ (Arbeitsziel Programm bzw. Erstellung von Klimakonzepten)

9.03.2015 PROJEKTRÜCKGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner

Folie 2

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Hintergrund

Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“

Klimagerechtes Flächenmanagement

- Auszug (Protokoll) -

Dir.-Ing. Uwe Ferber
Freie Architektin AKS, SRL Doreen Graumann

Bauausschuss

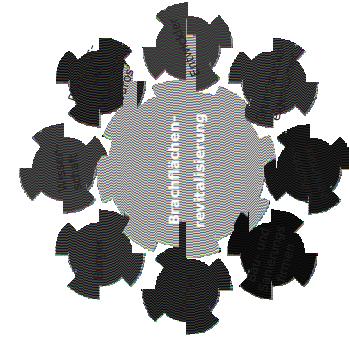
Helmstedt, 10.03.2015

9.03.2015 PROJEKTRÜCKGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner

Folie 1

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Hintergrund

Wer sind die Akteure?



- Kommune
- Eigentümer
- Wohnungsbau-gesellschaften
- ... andere Akteure:

9.03.2015 PROJEKTRÜCKGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner

Folie 4

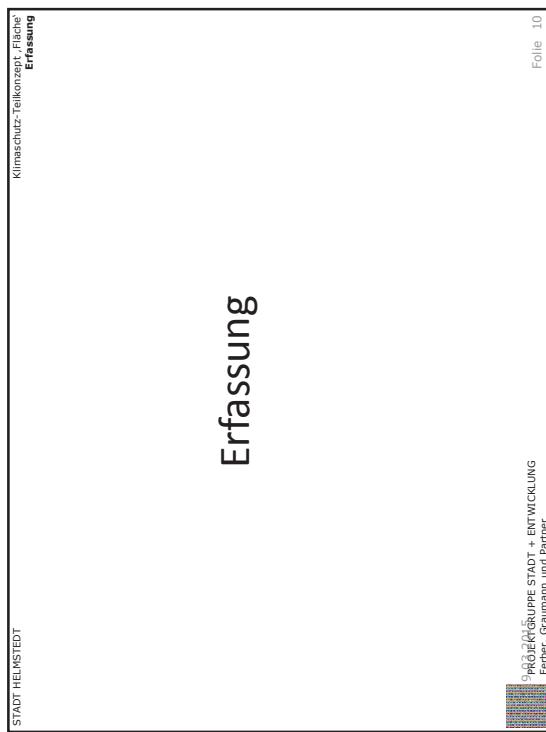
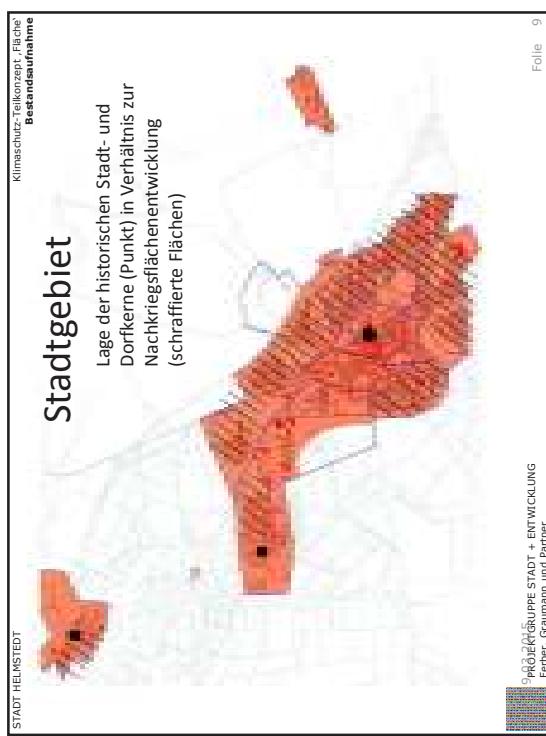
STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Hintergrund

Was ist Flächenmanagement?

- „Flächenmanagement ist ein Instrument auf kommunaler oder regionaler Ebene, das es uns ermöglicht, mit Fläche und Boden effizient umzugehen.“
(Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO), 2012)
- Optimierung der Flächennutzung sowie der Baulandbereitstellung erreichen
- Informationen über Flächenreserven im Bestand

9.03.2015 PROJEKTRÜCKGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner

Folie 3



STADT HELMSTEDT

Klimaschutz-Teilkonzept, Fläche
Erfassung

Bestandsaufnahme Helmstedt 1

Bauzustand

Kategorie	BR	BL	Gut	1
Brache			Mittel	2
Baulücke			Schlecht	3
			Ruinös	4

Anzahl Wohnungen (Klingelknöpfe)/Leerstand

Kategorie	E	D	1	2/1
Einfamilienhaus				
Doppelhaus				
Mehrfamilienhaus	M			
Reihenhaus	R			
Mehrgeschosser	G			
Nichtwohngebäude	N			

Bauart (nur Gebiete 01, 02, 19 und 20)

Kategorie	1	2	*	+
Bauart				
Fachwerkhaus				
Steinbau (Gründerei)				

Geschosse

Kategorie	Ein	Zwei	II
Geschosse			

Folie 12

©PROJEKTRÜCKGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner

Bestandsaufnahme Helmstedt 2

Straßename	Haus-Nr.	Haus-Nr. Zus.	Kategorie Brache oder Bauleitfläche	Flurstück	Bezirk	
Baublock- nummer	Gebietstyp	Baualter	Baualtersklasse	Bautyp	Geschossigkeit	
Bauzustand	Bauart	Nutzungstyp	Denkmalgeschützt, WE Anzahl	WE frei		
EWO Anzahl	EWO	Durchnachts- alter	Eingabe abgeschlossen	Erfassungsdatum	Handle	Fläche
Gesamt						

Auswertung: Ausgangslage

Ausgangslage Konzept

Auf Grund eines ermittelten quantitativen Flächenüberangebots, das sich insbesondere zusammensetzt aus freien Flächen im

Gebäudebestand mit:

- a) BR: 11,0 ha, BL: 39,5 ha (Grundfläche); WE (Anzahl): ca 13.100 und „Planungsbestand“ (Baurechten in B-Plänen mit: insg. 72 baulich erschlossenen („Dorfbreite III“ und „Am schwarzen Berg“) und insg. 121 Grundstücken noch nicht erschlossenen Grundstücken (Gebiete „Ziegelberg-Süd“, „Im Rottlande“) und einem

- a) „Planungsbestand“ im vorbereitenden Bauleitplan (F-Plan) mit zusätzlich geschätzten insg. 1.044 Grundstücken (Gebiete „St. Annenberg“ und „Im Rottlande“) sowie einem geschätzten Bevölkerungsrückgang von - 10,6 % (bis 2030) und einem dem o.g. Trend derzeit nicht entgegenwirkenden Zuwanderungssaldo wird ein 5-Pfeiler-Konzept vorgeschlagen.

Maßnahmen-Konzept

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Flächen Maßnahmen“ Folie 17

Konzept-Pfeiler 1

Die wertvollen historischen zentralen Innenstadtbereiche sollen revitalisiert, strategisch gestärkt und brachliegender Leerstand (Brachen und Baulücken) sowie untergenutzte Flächen baulich und/oder durch (private/öffentliche) Eingrünung wieder genutzt bzw. aufgewertet werden.

PROJEKTRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Fertner, Graumann und Partner

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Flächen Maßnahmen“ Folie 18

Vorschläge zu Pfeiler 1:

- Fachwerk-Initiative angehen bzw. intensivieren
- Brachen- und Baulückenrevitalisierung u. a. durch ausgewählte Wohnungssegmente und ergänzende Funktionen/Nutzungen akzelerieren
- Aufwertung durch Grün/Freifläche an einzelnen Stellen, wie z. B. auf Baulücken oder rückgebauten Brachen
- Stadthäuser z. B. auf Baulücken realisieren
- Professorenhäuser-Thema durch intensives Stadtmarketing weiter verfolgen/herausstellen

PROJEKTRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Fertner, Graumann und Partner

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Flächen Maßnahmen“ Folie 19

Grund: Ergebnis der Erfassung (BR)

Brachen	Bauflächen	Bauflächen (Anzahl)	Bauflächen (Fläche)
1) Altstadt	65	17809	17809
2) Unterstadt	12	5796	5796
3) Brachengeviertel	6	24133	24133
4) Wilhelmviertel	10	9725	9725
5) Glockenviertel	3	2674	2674
6) Ehewegviertel	6	3024	3024
7) Gartenviertel	3	1889	1889
8) Wartbergsiedlung	6	4783	4783
9) Wasersiedlung	5	4981	4981
10) Ziegenberg	2	1270	1270
11) Tangermühlenwegviertel	3	2326	2326
12) Windmühlenberg	6	14677	14677
13) Steinmühlenkamp 1	10	5746	5746
14) Steinmühlenkamp 2	0	0	0
15) Steinmühlenkamp 3	0	0	0
16) Piepenbrink	1	673	673
17) Galgenbreite	1	4657	4657
18) Industriegebiet	0	0	0
19) Emmerstedt	1	799	799
20) Barlkie	6	2394	2394
21) Brunntal	2	5156	5156
Summe	148	112.484	112.484

PROJEKTRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Fertner, Graumann und Partner

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Flächen Maßnahmen“ Folie 20

Grund: Ergebnis der Erfassung (BL)

Brachen	Bauflächen	Bauflächen (Anzahl)	Bauflächen (Fläche)
1) Altstadt		3	1085
2) Unterstadt		31	53.34
3) Brachengeviertel		2	2.69
4) Wilhelmviertel		7	51.25
5) Glockenviertel		5	28.02
6) Ehewegviertel		2	21.92
7) Gartenviertel		0	0
8) Wartbergsiedlung		5	24.63
9) Wasersiedlung		3	13.66
10) Ziegenberg		20	60.62
11) Tangermühlenwegviertel		7	17.73
12) Windmühlenberg		57	205.89
13) Steinmühlenkamp 1		3	43.64
14) Steinmühlenkamp 2		0	0
15) Steinmühlenkamp 3		2	8.14
16) Piepenbrink		2	32.27
17) Galgenbreite		12	122.15
18) Industriegebiet		7	270.29
19) Emmerstedt		23	42.052
20) Barlkie		14	13.618
21) Brunntal		3	39.40
Summe		186	395.23

PROJEKTRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Fertner, Graumann und Partner

Historische Altstadt:	
- Gebiet 01 (ohne Gebiete 02, Teile 03 und 04) -	
■ 65 Brachen	
■ 3 Baulücken	
■ 13 Objekte in „schlechtem“ (Kat. 3) bis „ruinösem“ Zustand (Kat. 4); hiervon sind 9 Objekte Brachen	
■ jede 4. Wohnung steht leer (496 von 2.153 WE)	
■ jedes 3. Objekt hat 1 leerstehende WE (282 von 799)	
■ 25 – 50 % Wohnungsleerstand betrifft jedes 6. Objekt (140 / von 799 Objekte; 1-2 WE von 3-4 WE)	

STADT HELMSTEDT
Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche
Maßnahmen“
Ferber, Graumann und Partner
Folie 21

Konzept-Pfeiler 2	
■ Weitere neue Entwicklung nach Außen soll grundsätzlich in Frage gestellt bzw. kritisch geprüft und hier unnötige Flächenreserven reduziert werden.	

STADT HELMSTEDT
Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche
Maßnahmen“
Ferber, Graumann und Partner
Folie 22

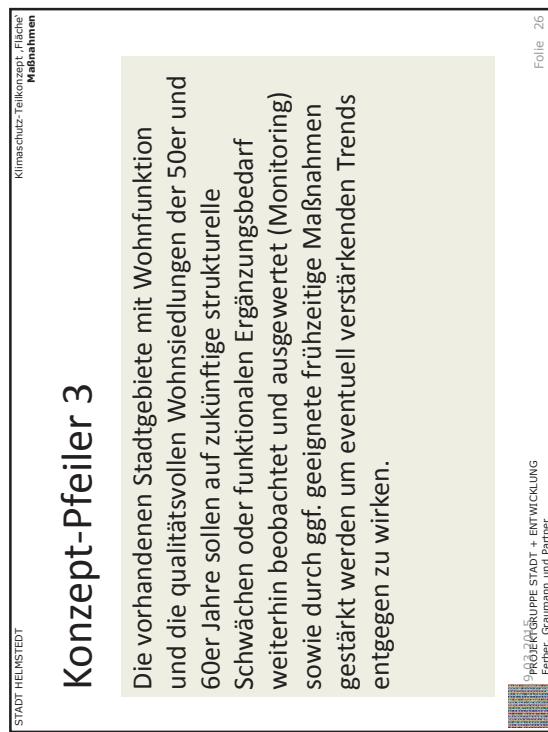
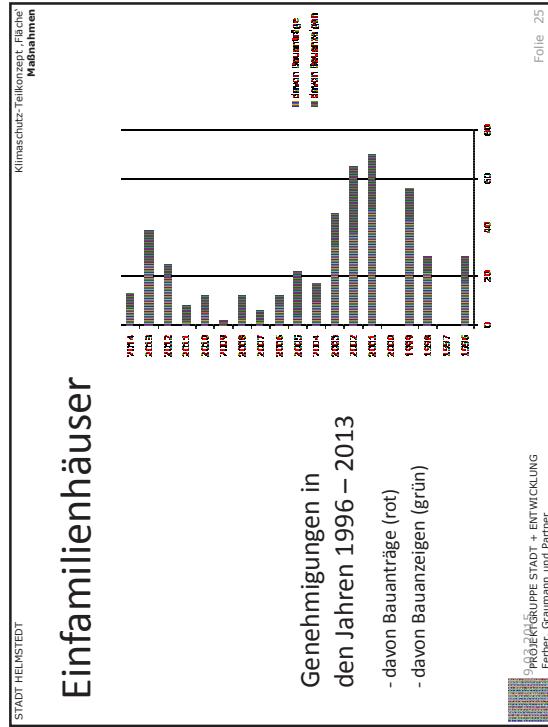
Vorschläge zu Pfeiler 2:	
1. St. Annenberg: erst einmal „auf Eis legen“ (Mengel)	
2. Am schwarzen Berg: weiter forcieren (ist verschlossen)	
3. Im Rottlande, Emmerstedt: F-Plan-Wohnbaufäche auf B-Plan-Umgriff reduzieren zuzüglich bff. kleiner Fläche	
4. Ziegelberg-Süd: voller Umfang (liegt zentrumsnah)	
5. Dorfbreite III, Barmke: wie Rottlande	
6. Überarbeitung des F-Plans: empfohlen, ggf. Teilbeschlüsse (s.o.)	
Weitere Gründe sind:	
■ Eine Positionierung für Innenentwicklung,	
■ Planungssicherheit für Eigentümer und für Investoren, die sich engagieren möchten sowie eine	
■ „Marktbalance.“	

STADT HELMSTEDT
Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche
Maßnahmen“
Ferber, Graumann und Partner
Folie 23

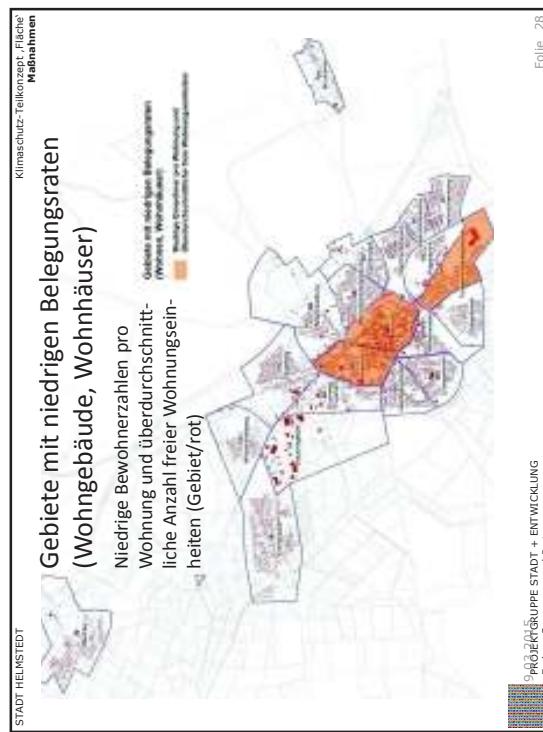
Übersicht der Wohnbaugebiete				
Tabelle 1 und 2: Planungsangaben der Baugelände-flächen (oben) und der Vor-Ort-Erfassungsergebnisse (unten)				
Gebietsname				
Vorliegen eines B-Plans	Bauart	Größe der Brutto-wohnfläche (ha)	Anzahl geplanter Grundstücke	
St. Annenberg	Nein	EFH/MFH	70	1.000
Am Schwarzenberg	Ja	EFH	4,6	56
im Rottlande (Emmerstedt)	Ja	EFH	9,7	130
Ziegelberg-Süd (1. u. 2. Ba)	Ja	EFH	4,67	75
Dorfbreite III, (Barmke)	Ja	EFH	3,9	46
Gesamt	-	-	92,9	1.307
Wohngebietname/Grundstücke	Bebaut / geplante Grundstücke (Auslastung)	Freie Grundstücke	Freie Baufählichen Grundfläche (ha)	
St. Annenberg	0/1000 (0 %)	1000	70	
Am Schwarzenberg	14/156 (23 %)	42 (mit Erschließung)	ca. 3,0	
im Rottlande (Emmerstedt)	0/130 (0 %)	130	9,7	
Ziegelberg-Süd (1. u. 2. Ba)	30/75 (40 %)	45 (B.A./10 mit Erschl.)	ca. 3,3	
Dorfbreite III (Barmke)	26/46 (56,5 %)	20 (mit Erschließung)	ca. 1,5	
Gesamt	70/1307	107 (22 mit Erschließung)	ca. 87,5	

STADT HELMSTEDT
Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche
Maßnahmen“
Ferber, Graumann und Partner
Folie 24

PROJEKTPARTNER
Ferber, Graumann und Partner



- STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept, Flächen Maßnahmen
- ## Vorschläge zu Pfeiler 3:
- Diversifizierung innerhalb des Wohnungssegments im Siedlungsbestand, räumlicher Nähe oder im Stadtzentrum / Altstadt, wie z. B. auf Brachflächen oder Baulücken (Ziel u. a. Altersstruktur; Altersdurchschnitt)
 - Vorhandene Siedlungen/-swohngebäude auf Möglichkeit zu städtebaulich vertretbarer, baulich-maßvoller Anpassung für eine erweiterte Nutzung/Qualifikation prüfen, wie z. B. durch Anbauten an kleine Siedlungswohnhäuser (z.B. für Büroraum, Kinder-, Betreuer- oder Gästezimmer o. ä. Bedarf).
 - Ergänzung einzelner Nah-/Versorgungsfunktionen in den Quartieren, die sich insbesondere an derzeitiger Bevölkerungs-/Altersstruktur orientiert und diese (vor Ort) „stabilisieren“ kann
- © PROJEKTRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner Folie 27



STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Flächen Maßnahmen“

Konzept-Pfeiler 4

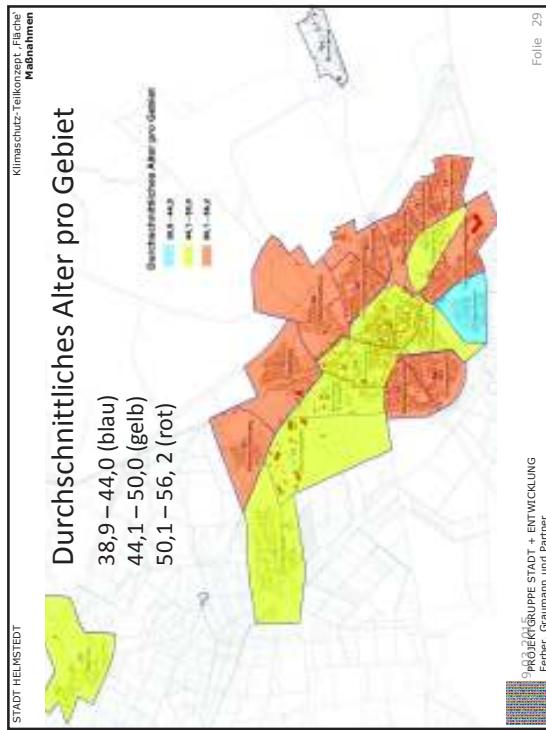
Um Innenentwicklung zu stärken sollen insbesondere die stadtstrategisch bedeutsamen Stellen und Flächen identifiziert werden und gezielt für neue Entwicklungen vorbereitet werden.

These:

Hierfür strategisch bedeutende Punkte können auch am Stadtrand oder im aktuellen Außenbereich ausgenutzt werden, ein Innenentwicklungsprozesses kann akzelerieren oder auch von geplanten imagerächtigen Vorhaben an anderen Stellen im Stadtgebiet „profitieren“, wenn er zeitgleich gestaltet und koordiniert geführt wird.

Folie 30

© PROJEKTRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner



STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Flächen Maßnahmen“

Konzept-Pfeiler 5 „Grün-Landschaft“

Die wertvollen und gliedernden Grünanteile im Stadtgebiet sollen vorrangig erhalten werden, da sie auch aus klimatisch qualitativen Aspekten wichtiger werden (Klimaveränderung).

Folie 32

© PROJEKTRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Flächen Maßnahmen“

Vorschläge zu Pfeiler 4:

- Gebietsarrondierung zum Harbker See hin
- Themenstandorte entwickeln, wie Standorte oder Areale für z. B. Klimagerechte Siedlung oder energiesparende Häuser, moderne Holzbau-Architekturen, u.s.w.
- Baulückenschließungen insbesondere an zentralen Standorten durch u. a. zeitgenössisch-anspruchsvoller Architektur

Folie 31

© PROJEKTRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner

Pfeiler 5 – Grün	
Klimatisch wirkende Bestandteile der Stadtlandschaft	
Bestandteil	Vorschlag
1. Großer zusammenhängender Waldbestand an östlicher Stadtkante/Autobahn	1. -
2. Neu entstehender See Harbke	2. Verträgliche Neubauarrondierung
3. Bebauungsrand mit Grünschneisen zur offenen Landschaft hin	3. Weitestgehender Erhalt von Schneisen, insbesondere Frischluftschneisen zum See hin
4. Gebiete mit den städtebaulich/baulich qualitätsvollen Siedlungen und gliederten Grüntantenzen	4. Erhalten der siedlungstypischen und für die vorhandene Bebauung wertvollen Grünstrukturen
5. Dörfer (Barmke, Emmerstadt) mit offenen Siedlungsranden und nicht bebauten Freiflächen (Streu-/Wiesen)	5. Dsgl. für die beiden dörflichen Kerne
6. Historische Innenstadt mit Baulücken und Brachen, teilw. wenig Grünanteil	6. Maß der/ausreichende Durchgrünung prüfen, ggf. Maßnahmen für weiteres Grün auf vorhandene Baulücken und Brachen
7. nicht voll ausgelastete Gartenkolonien	7. Auslastung prüfen, z. B. für Teil-/Verfügbarkeit wie für bauliche Nutzung erschlossener Bereiche

