

# 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 Gast:  
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.

SchulzeJ

## Tagesordnung - Öffentliche Sitzung

- TOP 1** Einwohnerfragestunde
- TOP 2** Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 20.01.2015
- TOP 3** I003/15 Mobilfunkmast am westlichen Stadtrand -Vorstellung durch Herrn Werner Meyer von der Deutschen Telekom Technik GmbH-
- TOP 5** V013/15 Bauleitplanung Helmstedt Bebauungsplan C 346 "Ziegelberg Süd - 1. Änderung" -Satzungsbeschluss-
- TOP 6** I007/15 Bebauungsplan Im Rottlande 2 Sachstandsbericht
- TOP 7** I008/15 Bebauungsplan Sandbreite Sachstandsbericht
- TOP 4** I006/15 Klimateilkonzept Helmstedt - Projektkonzeption - Vorstellung durch die Projektgruppe Stadt und Entwicklung-
- TOP 8** V023/15 Park Card; Antrag der SPD Fraktion; - abgesetzt -
- TOP 9** Bekanntgaben
- 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 ungepflegten 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 Umweltausschusses 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 Umweltausschuss 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 Südertor 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 befinde. 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.

---

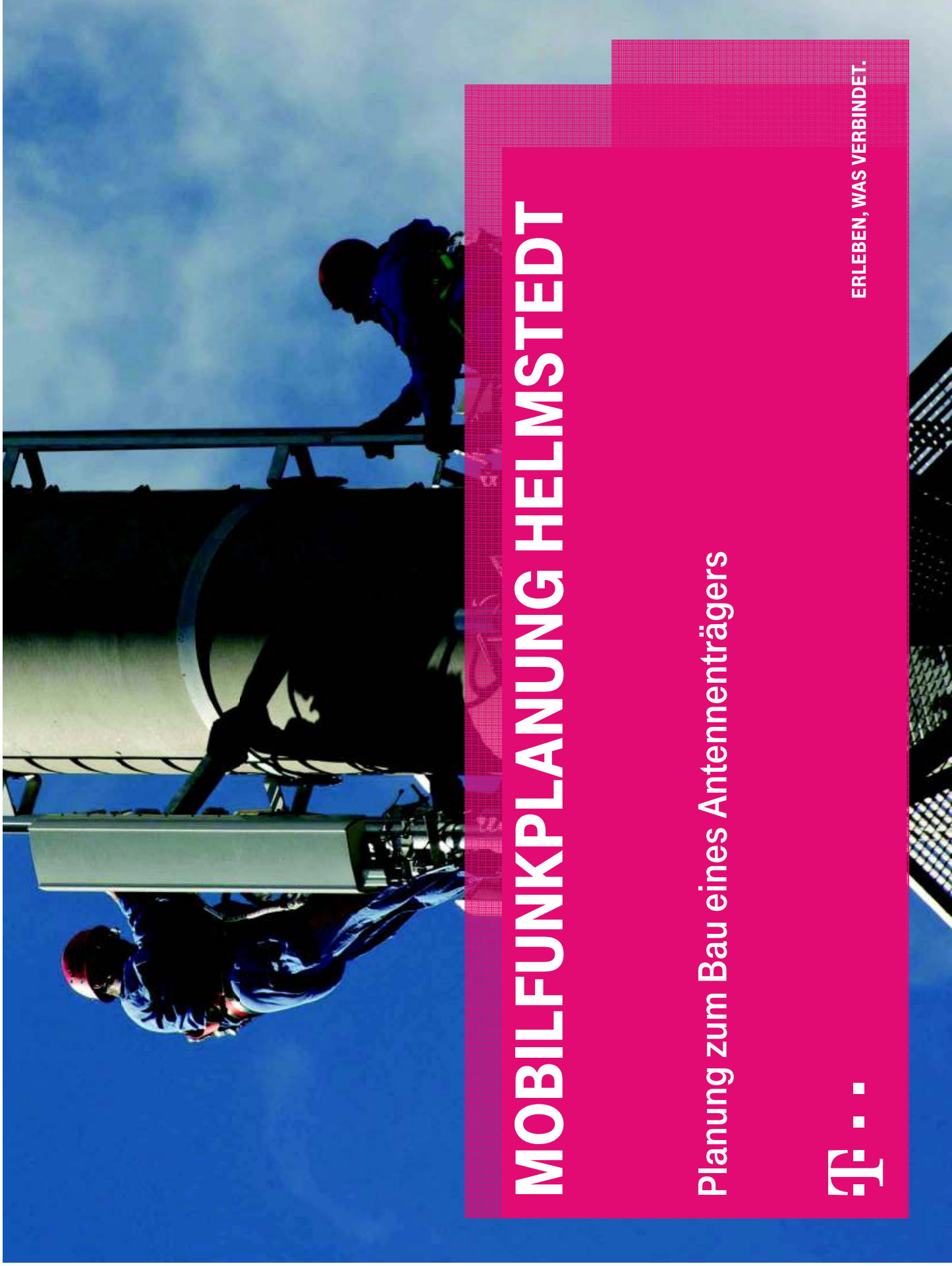
**TOP 12 Einwohnerfragestunde**

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?



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# ÜBERALL TELEFONIEREN UND DAS INTERNET NUTZEN

Die Telekom baut ihre Mobilfunknetze weiter bedarfsorientiert und in hoher Qualität aus,

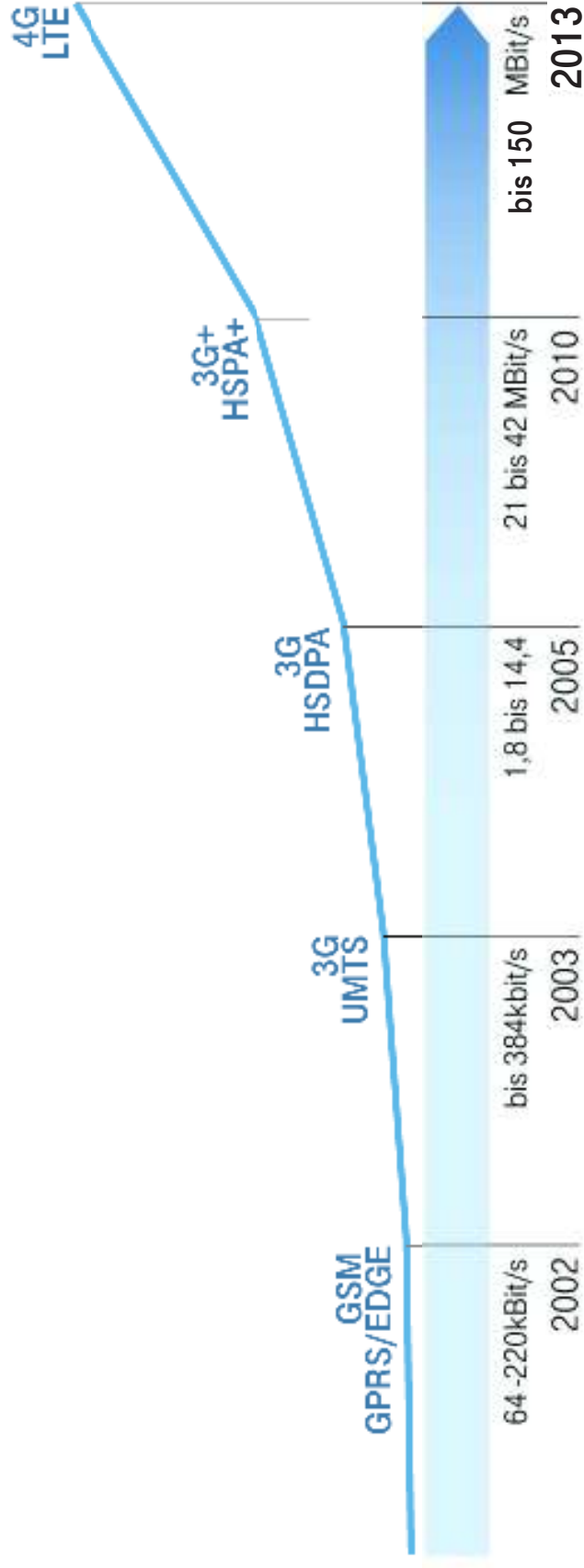
- da der mobile Datenverkehr und das Datenvolumen stetig zunehmen;
- da Nutzer überall – privat wie beruflich – telefonieren und das Internet nutzen wollen;



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# MOBILFUNKGENERATIONEN IM VERGLEICH

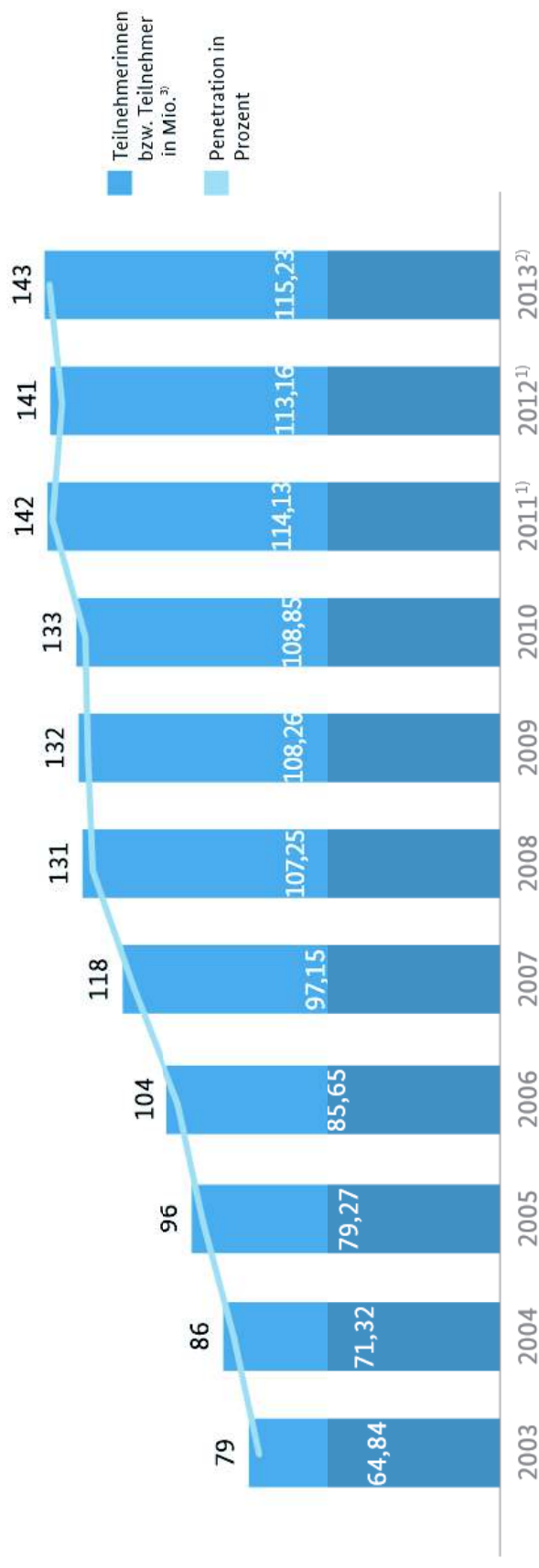
Jede neue Mobilfunkgeneration ermöglicht höhere Übertragungsraten und größere Datenvolumen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# DIE ANZAHL DER MOBILFUNKNUTZUNGEN NIMMT ZU

Teilnehmerinnen bzw. Teilnehmer und Penetration in Mobilfunknetzen



1) aktualisierte Werte

2) Prognosewerte

3) SIM-Karten lt. Geschäftsberichten der Netzbetreiber

## Daten der Bundesnetzagentur



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# DIE ANZAHL DER MOBILFUNKNUTZUNGEN NIMMT ZU

## Teilnehmerentwicklung im Mobilfunk

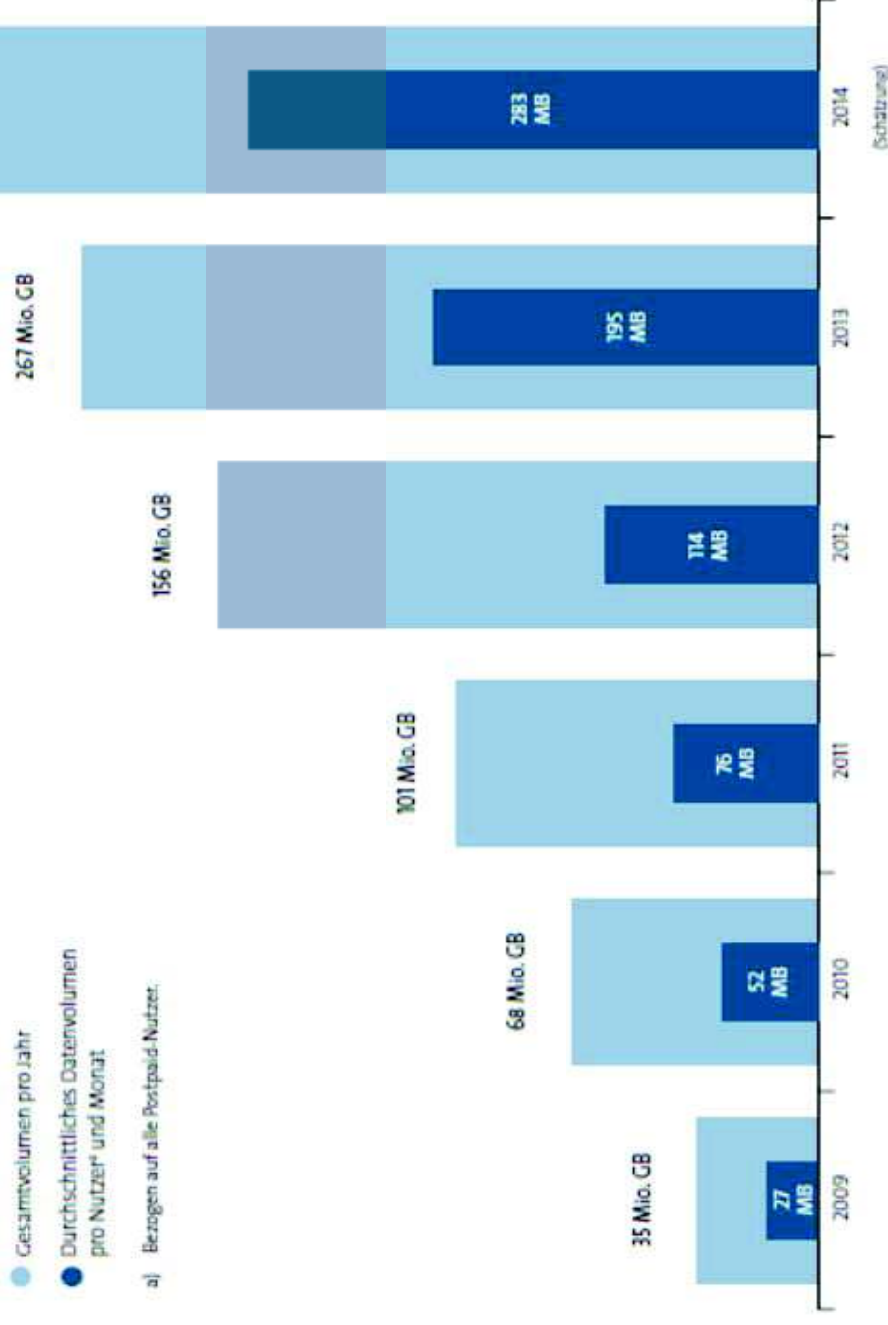
Anzahl der Teilnehmer nach Netzen und Quartal gemäß den Geschäftsberichten der Netzbetreiber.

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

Volumenentwicklung Datenverkehr aus Mobilfunknetzen



Volumenentwicklung Datenverkehr aus Mobilfunknetzen (Bild: VATM / Dialog Consult)

# LTE FÜR HÖHERE DATENRATEN UND MEHR DATENVOLUMEN

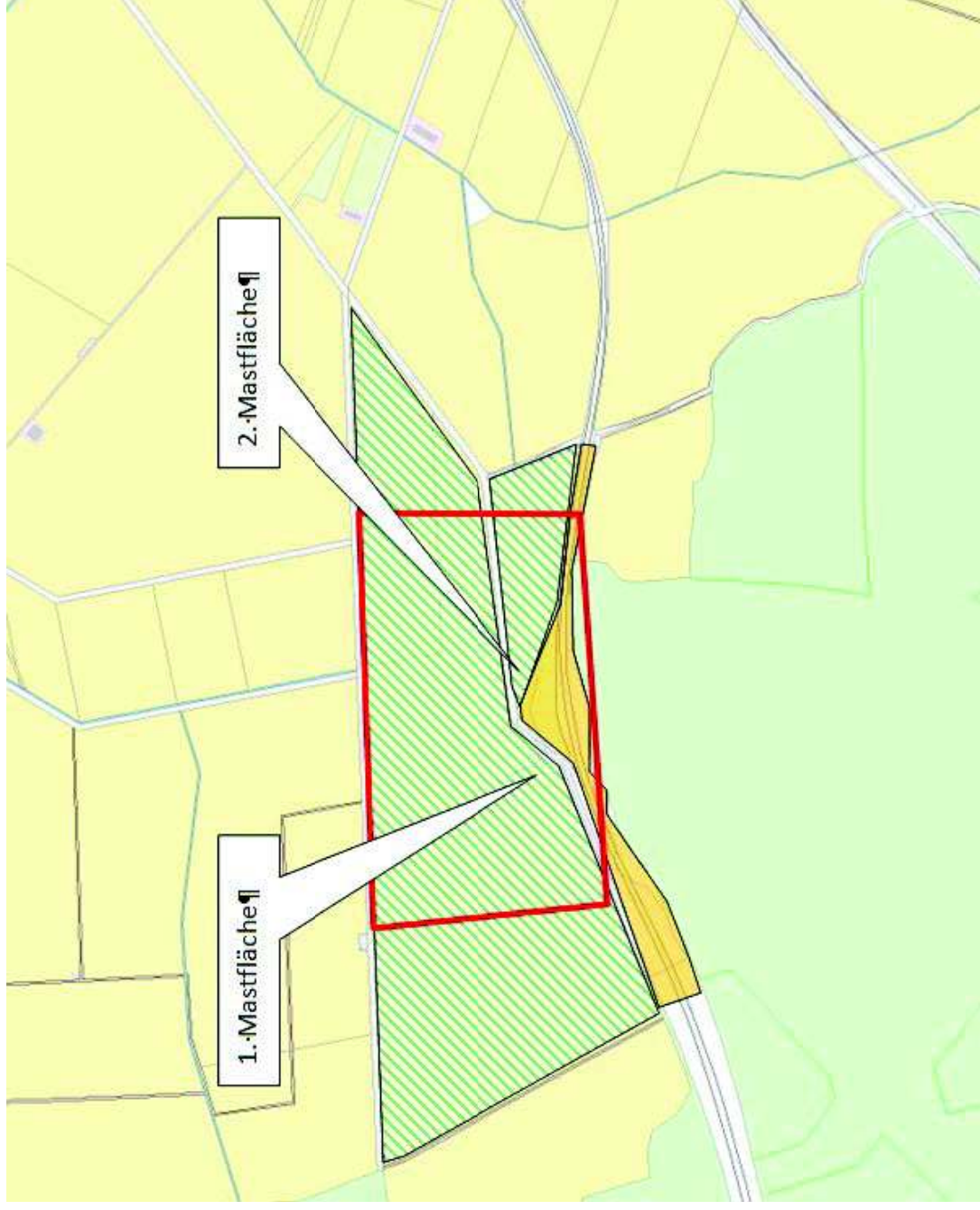
- LTE = Long Term Evolution.
- Weiterentwicklung der bestehenden Technologien GSM und UMTS hin zu schnellerer Datenübertragung und größeren Übertragungskapazitäten.
- Die hohen Datenraten werden unter anderem ermöglicht durch:
  - Neues Übertragungsverfahren mit flexibler Nutzung der Frequenzbereiche 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.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.



# Mobilfunkausbau vor Ort



## GEPLANTE DIENSTE

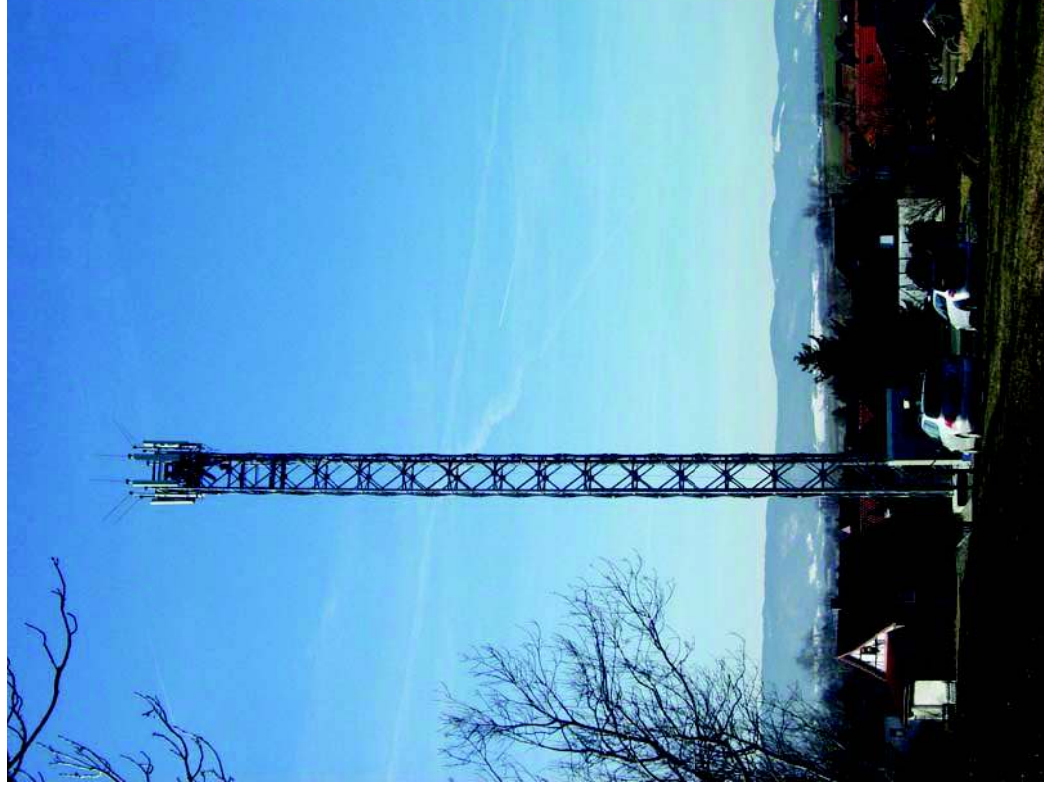
- UMTS
- LTE800
- LTE1800 (Option)

# PLANUNG



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# PLANUNG

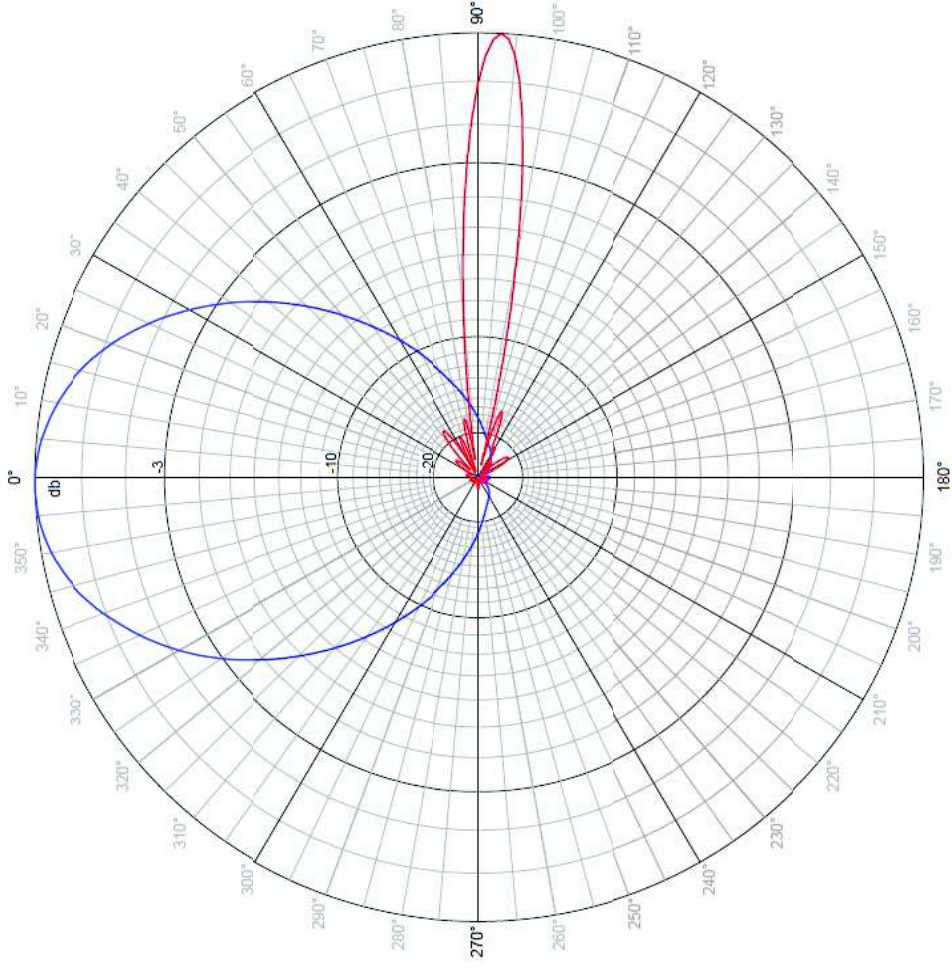


ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# Antennendiagramm

**KATHREIN**  
Antennen · Electronic

Horizontal and Vertical Radiation Pattern  
Polar-linear

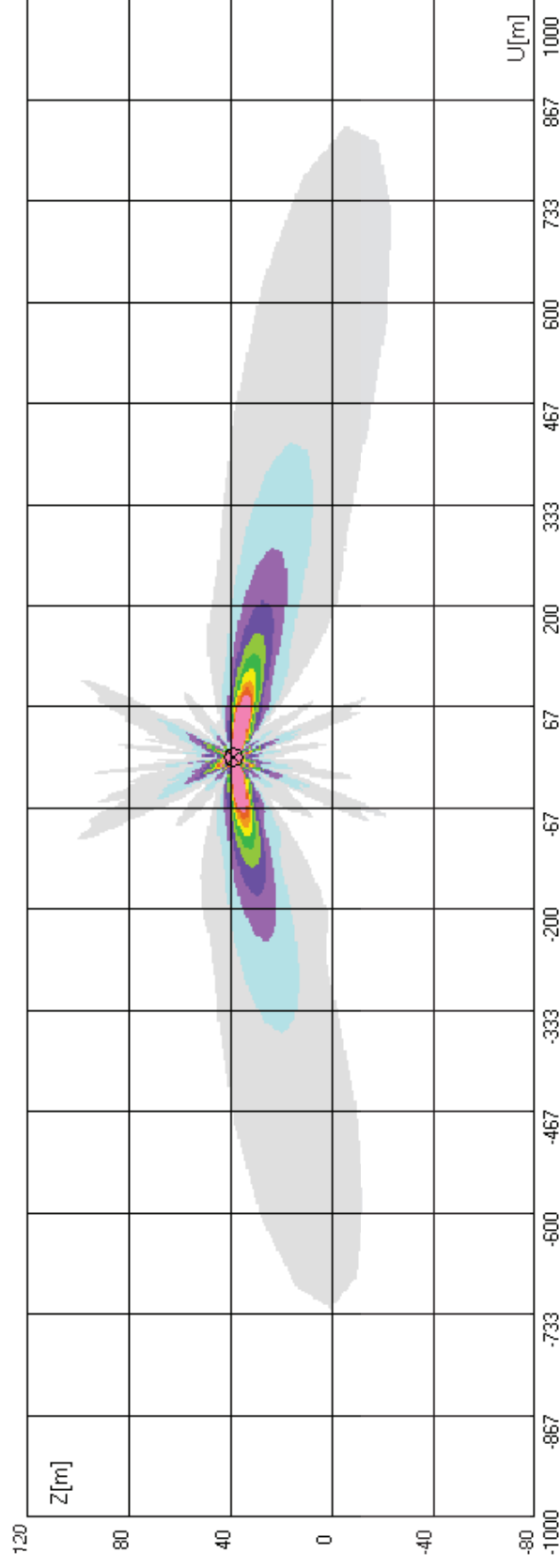


Horizontal Radiation Pattern  
Vertical Radiation Pattern

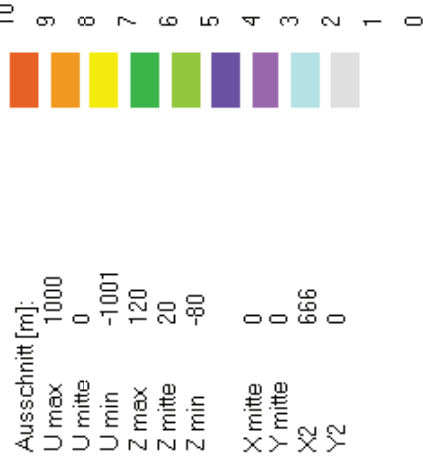


ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# Vertikales elektrisches Feld



Elektr. Feldstärke E [V/m]

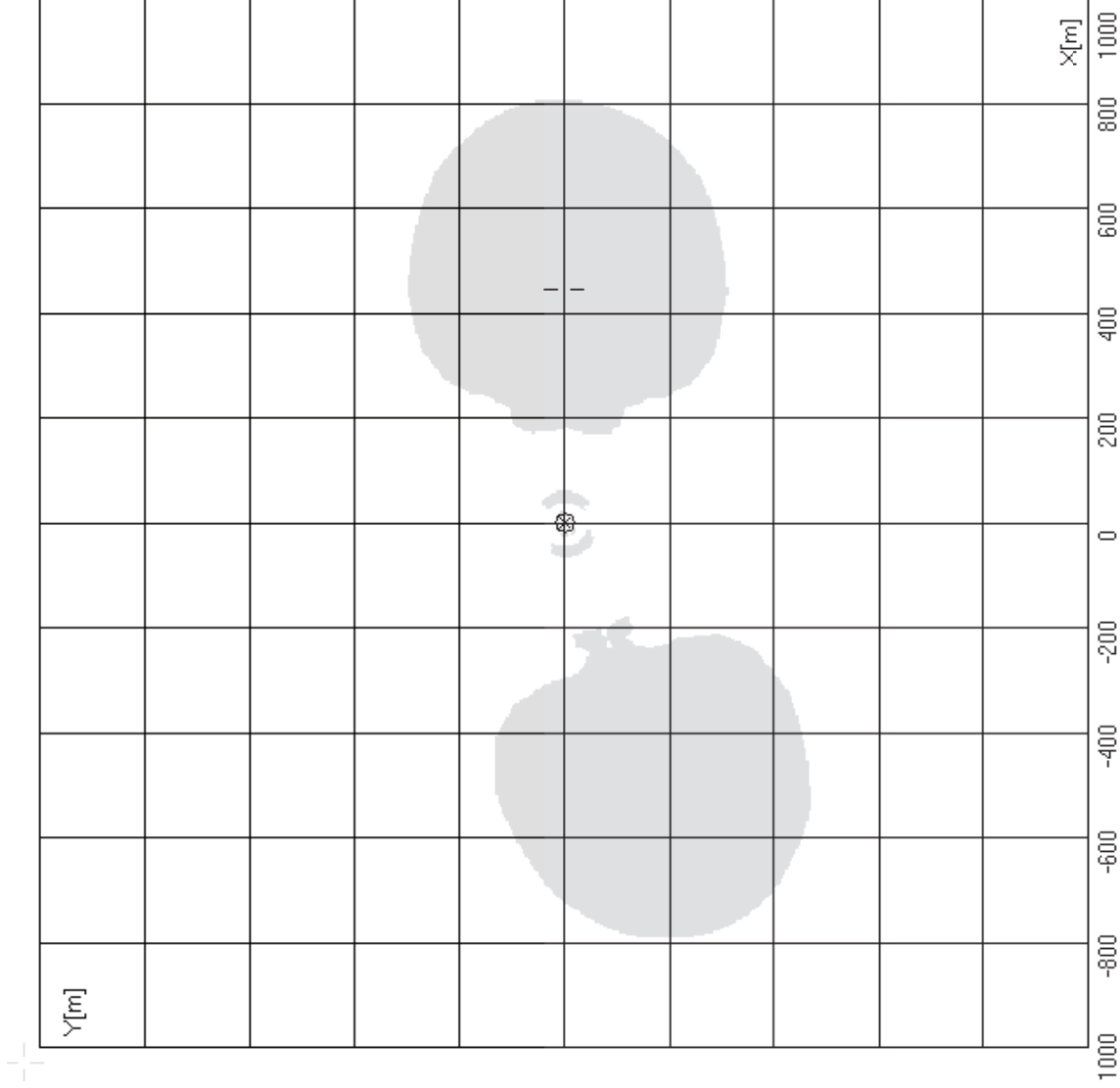


Sendeleistungszuschlag [dB] 3.0



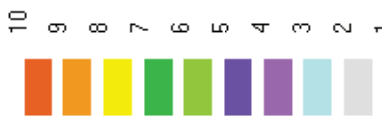
ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# Horizontales elektrisches Feld



Elektr. Feldstärke

E [V/m]



Punkt [m]:

X 445.44  
Y 0.99  
Z 1.50

Feldstärke E

[V/m] **1.642**

Leistungsflussdichte S

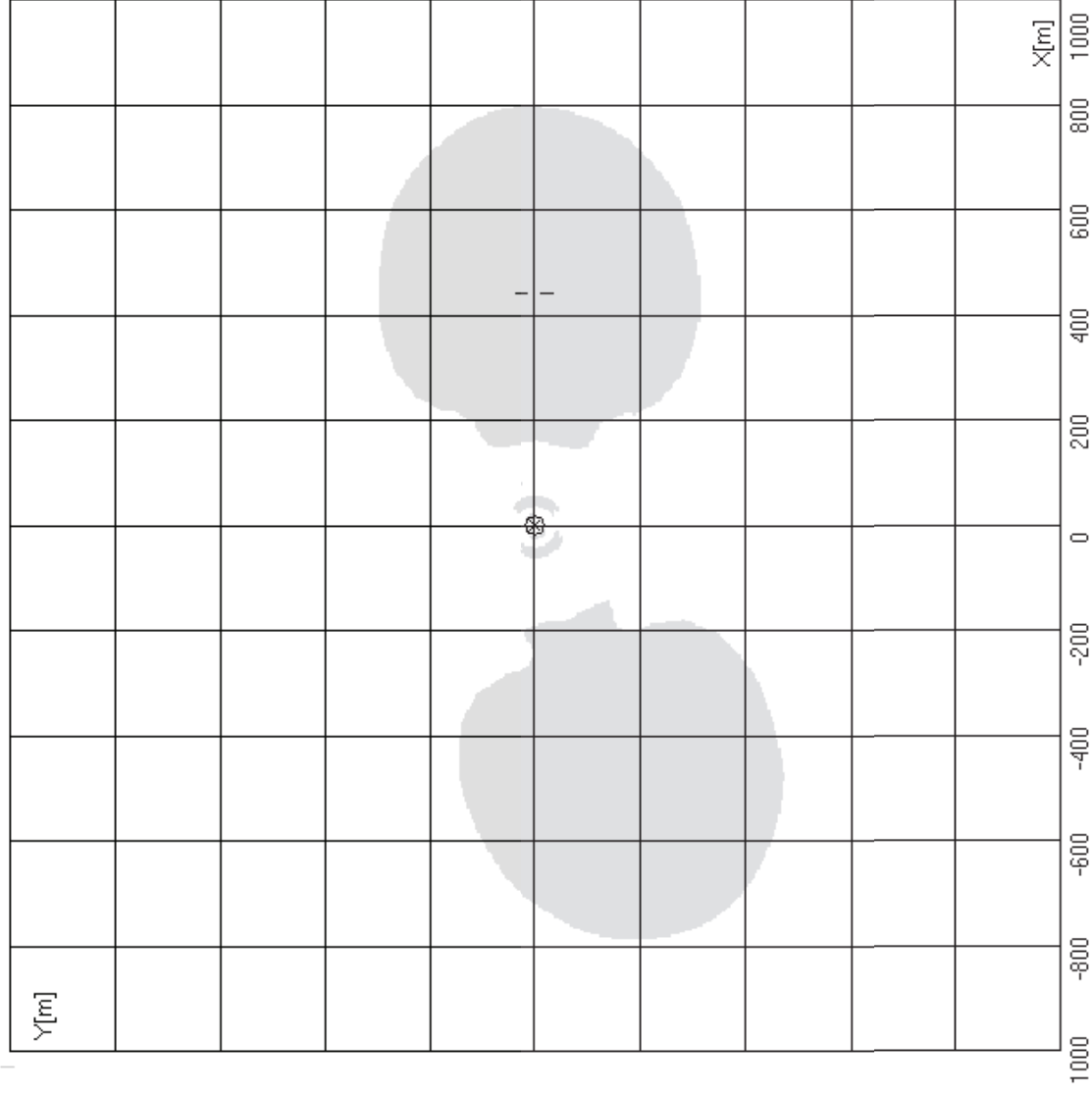
[W/m<sup>2</sup>] **0.007159729**

Ausschnitt [m]:

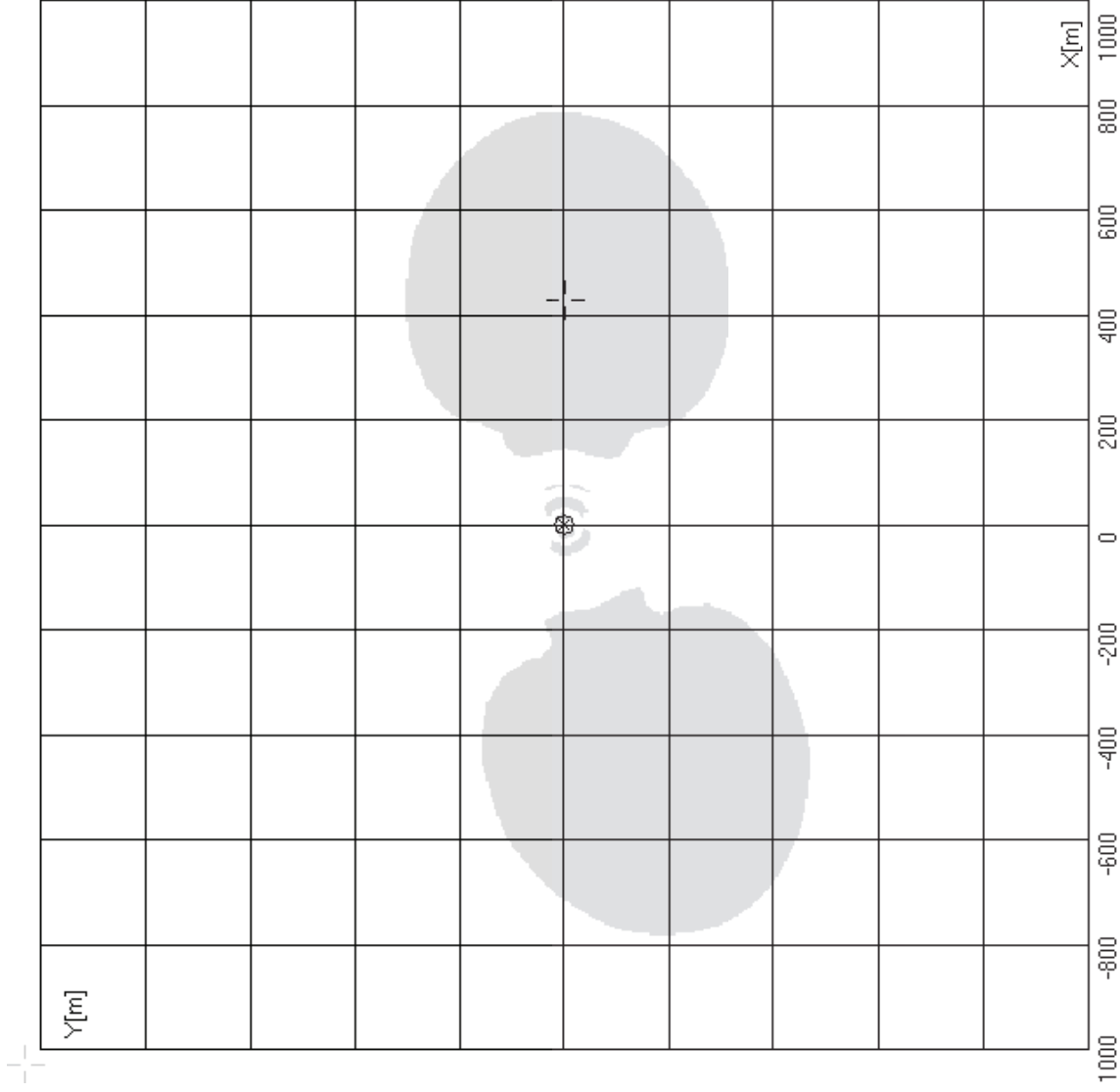
X max 1000.00  
X mitte 0.00  
X min -1000.00  
Y max 1000.00  
Y mitte 0.00  
Y min -1000.00

Sendeleistungszuschlag [dB] 3.0

# Horizontales elektrisches Feld



# Horizontales elektrisches Feld



Elektr. Feldstärke

E [V/m]



Punkt [m]:

X 428.90  
Y -2.31  
Z 6.50

Feldstärke E

[V/m] 1.812

Leistungsflussdichte S

[W/m<sup>2</sup>] 0.008713019

Ausschnitt [m]:

X max 1000.00  
X mitte 0.00  
X min -1000.00  
Y max 1000.00  
Y mitte 0.00  
Y min -1000.00

Sendeleistungszuschlag [dB] 3.0



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



$\frac{232}{450}$

$\frac{490}{1}$

$\frac{180}{366}$

$\frac{231}{450}$

$\frac{454}{1}$

$\frac{450}{1}$

$\frac{453}{1}$

$\frac{454}{7}$

$\frac{454}{6}$

$\frac{454}{5}$

$\frac{454}{2}$

$\frac{453}{3}$

17

$\frac{16}{4}$

$\frac{15}{3}$

$\frac{18}{1}$

$\frac{19}{4}$

$\frac{21}{3}$

$\frac{20}{3}$

$\frac{22}{5}$

$\frac{102}{48}$

$\frac{102}{49}$

$\frac{102}{55}$

$\frac{102}{56}$

Spindelweg

Drosselweg

**Städtebaulicher Entwurf**  
**M 1:2.000**  
**6/2005**





Lage im Stadtgebiet



Planbereich



Auszug aus der Leseversion des  
Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt



# Stadtverwaltung Helmstedt

## Planen & Bauen



Sandbreite



Tangermühlenweg



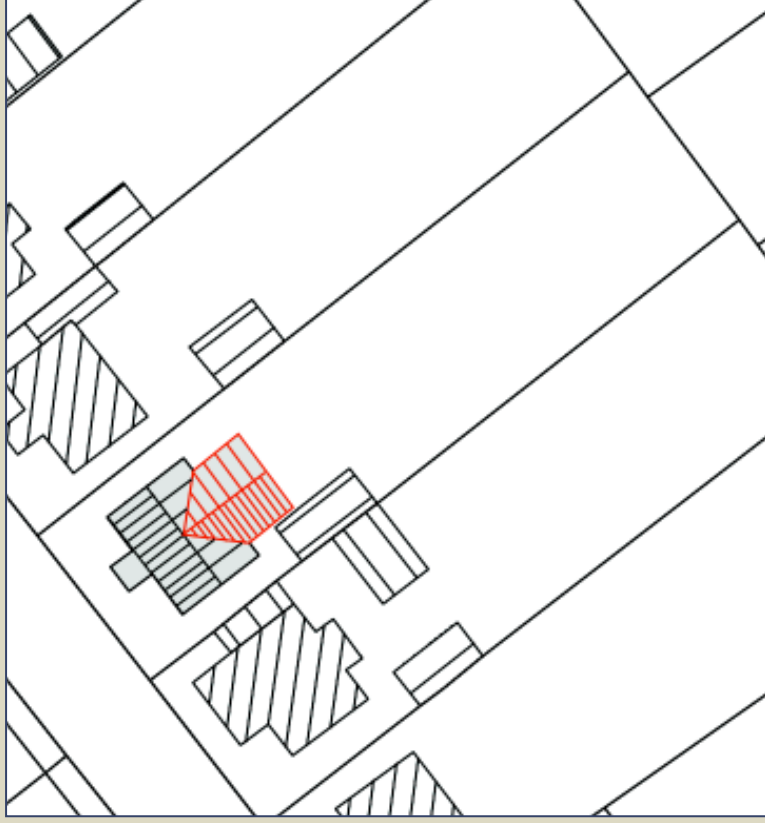
Harbker Weg



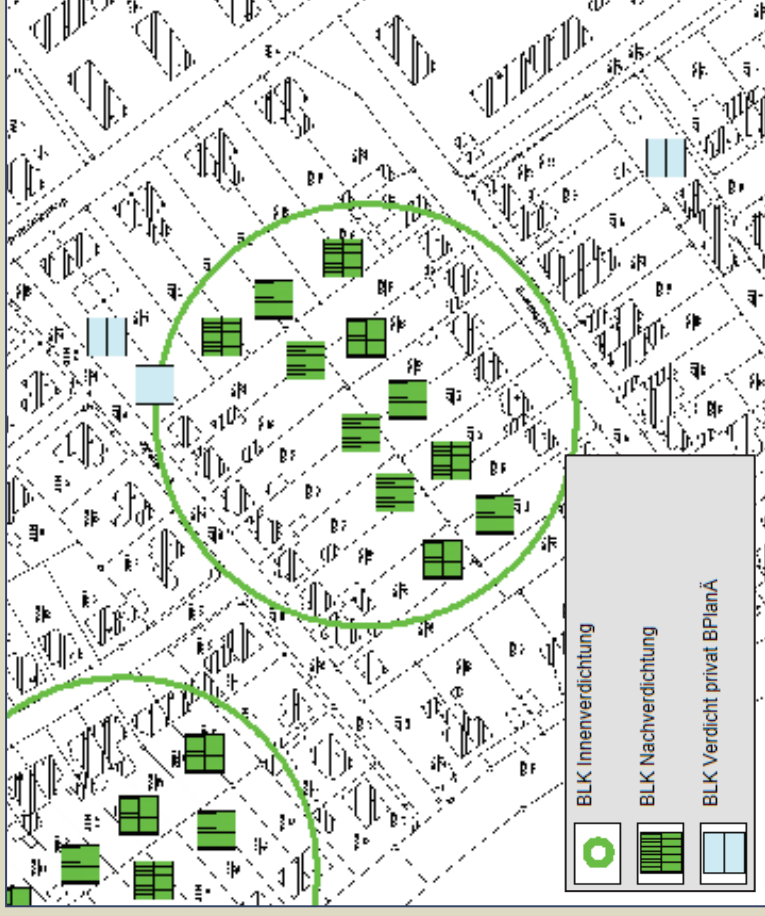
Kohlenweg



Bebauungsplan Nr. O 347 „Sandbreite“



Umfangreiche Erweiterungswünsche

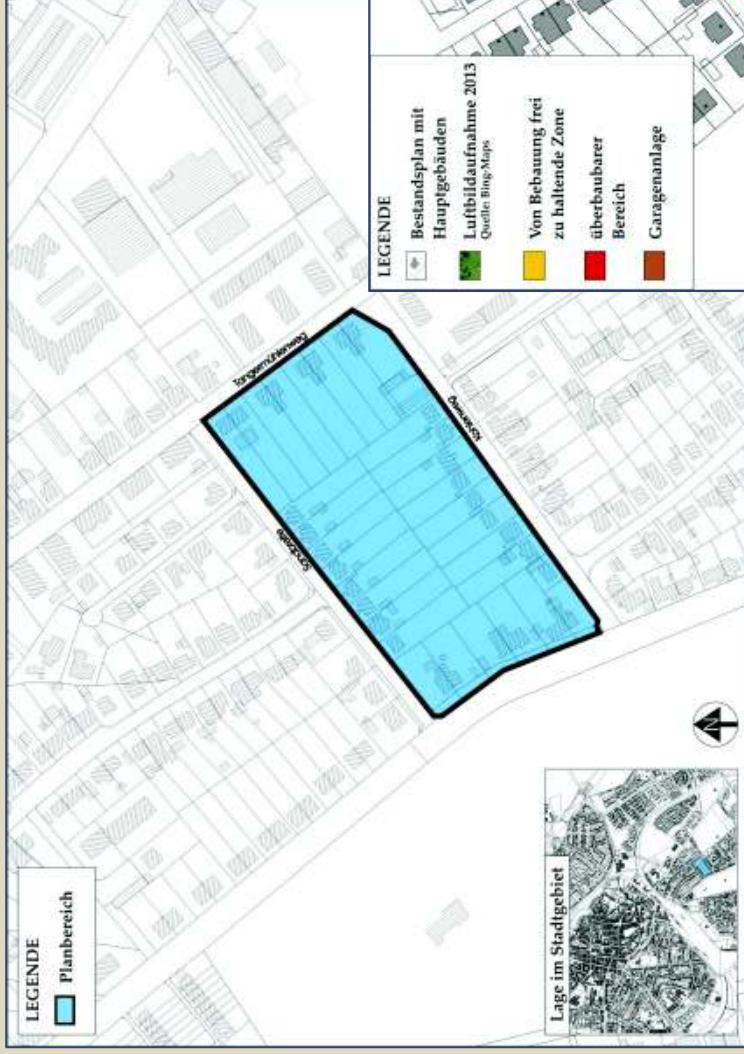


Auszug aus dem Baulückenkataster der Stadt Helmstedt



# Stadtverwaltung Helmstedt

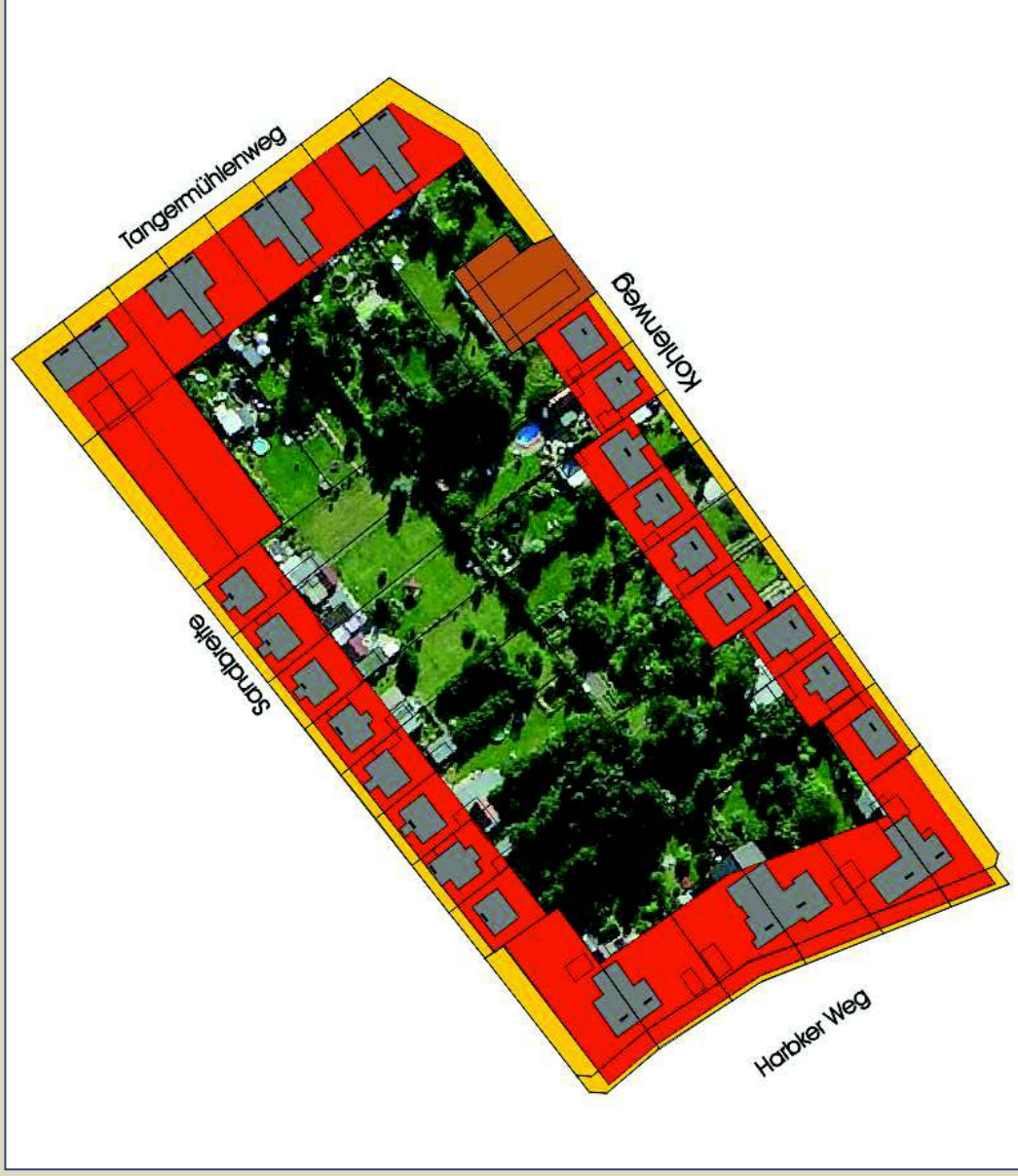
## Planen & Bauen



Frühzeitige Bürgerbeteiligung per Anschreiben,  
Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes

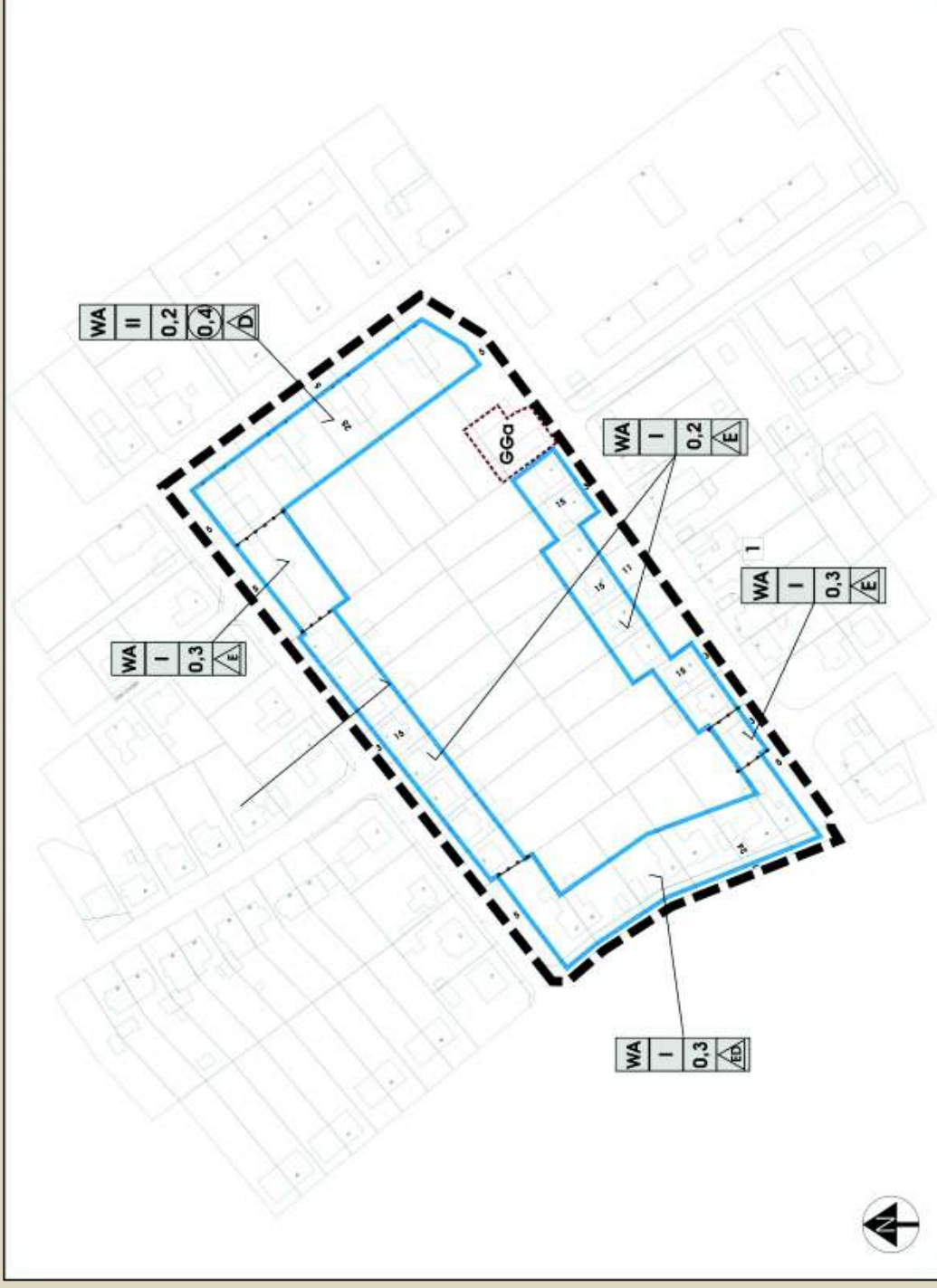


Bebauungsplan Nr. O 347 „Sandbreite“



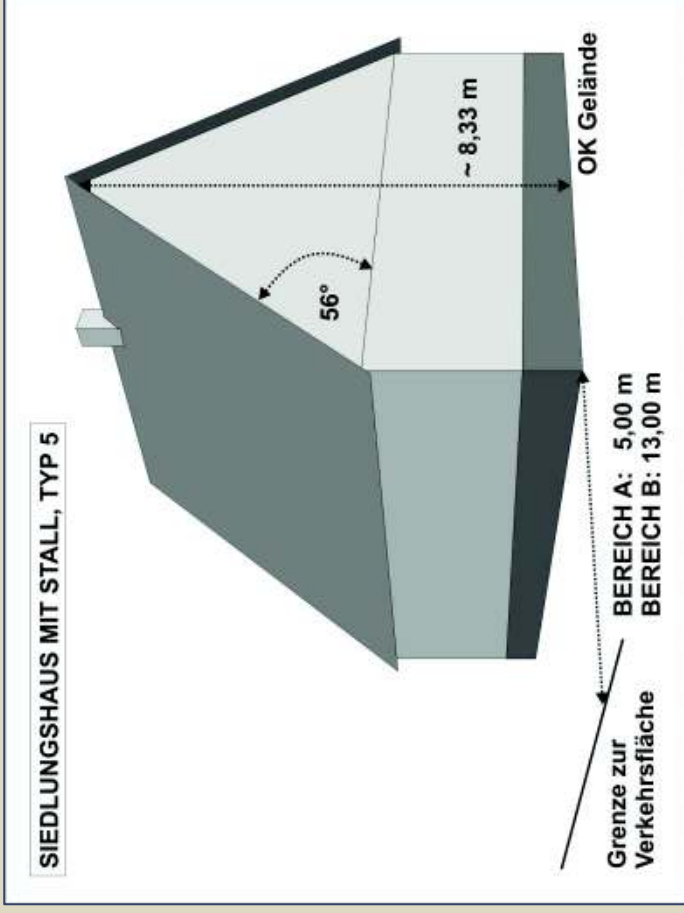
Anpassung des städtebaulichen  
Konzeptes nach der  
Bürgerbeteiligung



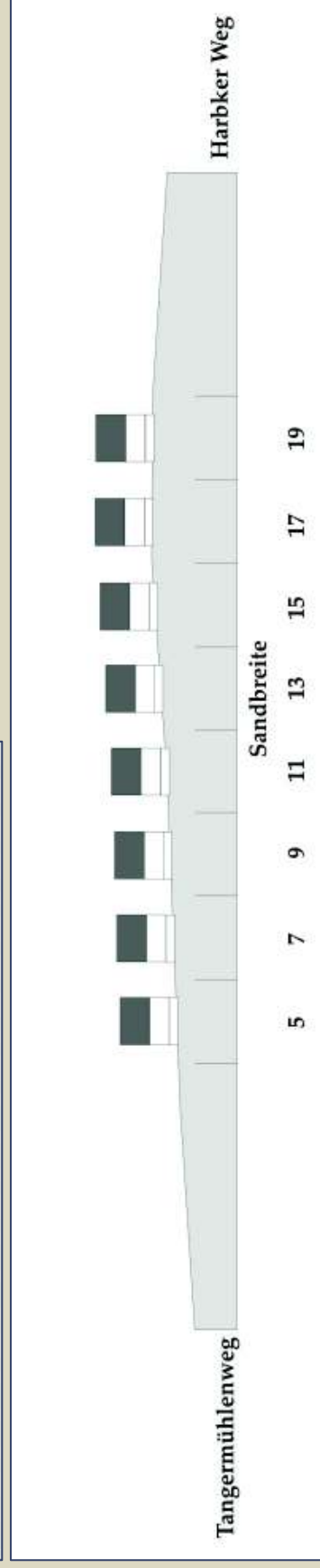


Planentwurf

Bebauungsplan Nr. O 347 „Sandbreite“



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



Überlegungen zur örtlichen Bauvorschrift, Geländequerschnitt - Höhenentwicklung

Bebauungsplan Nr. O 347 „Sandbreite“

## Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“

### Klimagerechtes Flächenmanagement

- Auszug (Protokoll) -

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

#### Bauausschuss

Helmstedt, 10.03.2015



## Klimaschutz-Teilkonzepte „Fläche“

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

➔ CO<sup>2</sup>-Minimierung durch (z.B.):

- Weniger Neubau
- Siedlungsbestand effizienter (be)nutzen
- Weniger Verkehr durch kompakte Siedlung
- Erhalt der CO<sup>2</sup>-Senkenfunktion des Bodens

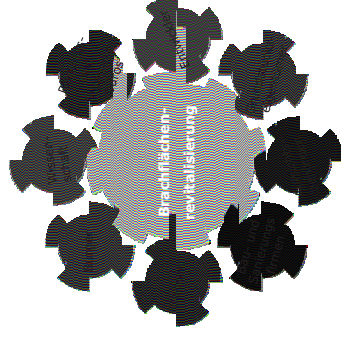
➔ „Erarbeitung einer Entscheidungsgrundlage für die Innen- und Außenentwicklung und deren Effekte auf Klimaschutz und Klimaanpassung“ (Arbeitsziel Programm bzw. Erstellung von Klimakonzepten)

## 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

## Wer sind die Akteure?

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



## Projekt

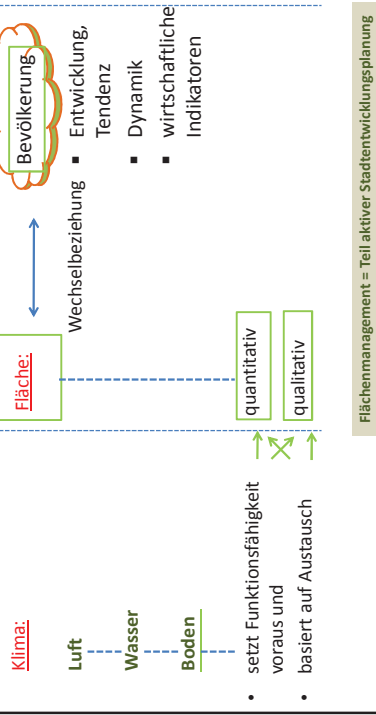
### „Klimagerechtes Flächenmanagement im Stadtgebiet Helmstedt – KLIEHELM“

- Bearbeitung:  
Frühjahr/Sommer 2014 bis Frühjahr 2015
- Stadtverwaltung: Wolfgang Brumund, Andreas Bittner, Herr Büchsenenschuss
- Bearbeiter:  
Karina Bakhteeva, Karl Eckert, Uwe Ferber, Doreen Graumann, Pascal Graumann, Maryna Janina, Rafael Resko

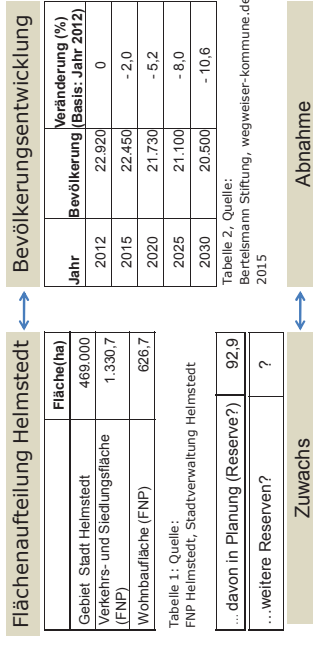
## Projektschritte und -teile

- Bestandsaufnahme: **Erfassung**
- Potenzialanalyse
- Ökonomische Bewertung
- Flächenmanagementstrategie/  
**Maßnahmenkatalog**
- Akteursbeteiligung
- Controlling-Konzept

## Klima: „3 Säulen“



## Helmstedt: Flächen



STADT HELMSTEDT

Klimaschutz-Talkonzept - Fläche  
Bestandsaufnahme

## Stadtgebiet

Lage der historischen Stadt- und  
Dorfkerne (Punkt) in Verhältnis zur  
Nachkriegsflächenentwicklung  
(schraffierte Flächen)

9.03.2015  
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
Feber, Graumann und Partner

Folie 9

STADT HELMSTEDT

Klimaschutz-Talkonzept - Fläche  
Erfassung

# Erfassung

9.03.2015  
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
Feber, Graumann und Partner

Folie 10

STADT HELMSTEDT

Klimaschutz-Talkonzept - Fläche  
Erfassung

## Erfassung der Innenentwicklungspotenziale

- Erhebung auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung

- Erfassen von Brachen und von Baulücken
- Weitere Flächenreserven ?
- Weitere Risikobereiche?

9.03.2015  
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
Feber, Graumann und Partner

Folie 11

STADT HELMSTEDT

Klimaschutz-Talkonzept - Fläche  
Erfassung

## Bestandsaufnahme Helmstedt 1

Kategorie	Bauzustand	Bauart	Anzahl Wohnungen (Klingelknöpfe)/Leerstand
Brache	Gut	BR	1
Baulücke	Mittel	BL	2
	Schlecht		3
	Ruinös		4
<b>Bautyp</b>			
Einfamilienhaus	E		
Doppelhaus	D		1/1
Mehrfamilienhaus	M		2/1
Reihenhaus	R		
Mehrgeschosser	G		
Nichtwohngebaude	N		
<b>Geschosse</b>			
Ein	I		
Zwei	II		

**Bauart (nur Gebiete 01, 02, 19 und 20)**  
 Fachwerkhäuser  
 Steinbau (Gründerzeit)  
 . \*  
 . +

9.03.2015  
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
Feber, Graumann und Partner

Folie 12

## Bestandsaufnahme Helmstedt 2

Straßenname	Haus-Nr.	Haus-Nr. Zus.	Kategorie Brache oder Baulücke	Flurstück	Bezirk
Baublocknummer	Gebietstyp	Baualter	Baualtersklasse	Bautyp	Gebäude Geschossigkeit
Bauzustand	Bauart	Nutzungstyp	Denkmalgeschützt	WE Anzahl	WE frei
EWO Anzahl Gesamt	Durchschnittsalter	Eingabe abgeschlossen	Erfassungsdatum	Handle	Fläche

## Auswertung: Ausgangslage

## Ausgangslage Konzept

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

- a) Gebäudebestand mit:  
BR: 11,0 ha, BL: 39,5 ha (Grundfläche); WE (Anzahl): ca 13.100 und
- b) „Planungsbestand“ (Baurecht) 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

## 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.



## 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 Stadtmaking weiter verfolgen/herausstellen



## Grund: Ergebnis der Erfassung (BR)

	Brachen (Anzahl)	Brachen (Fläche)
1) Altstadt	65	1.7809
2) Unterstadt	12	5796
3) Bruchwegviertel	6	2.4133
4) Wilhelmviertel	10	9725
5) Glockbergviertel	3	2674
6) Elzwegviertel	6	3024
7) Gartenstadt	3	1887
8) Wanneckenbergsiedlung	6	4783
9) Maschsiedlung	5	4981
10) Ziegelberg	2	1270
11) Tangermühlenwegviertel	3	2326
12) Windmühlenberg	6	1.4677
13) Steinmühlencamp 1	10	5740
14) Steinmühlencamp 2	0	0
15) Steinmühlencamp 3	0	0
16) Piepenbrink	1	673
17) Galgenbreite	1	4637
18) Industriehof	0	0
19) Ermenstede	1	296
20) Barneke	6	2390
21) Brumental	3	5156
<b>Summe</b>	<b>148</b>	<b>112.488</b>



## Grund: Ergebnis der Erfassung (BL)

	Baulücken (Anzahl)	Baulücken (Fläche)
1) Altstadt	3	1085
2) Unterstadt	11	5834
3) Bruchwegviertel	2	269
4) Wilhelmviertel	7	5125
5) Glockbergviertel	5	2807
6) Elzwegviertel	2	2192
7) Gartenstadt	0	0
8) Wanneckenbergsiedlung	5	2463
9) Maschsiedlung	3	1266
10) Ziegelberg	20	60262
11) Tangermühlenwegviertel	7	1773
12) Windmühlenberg	57	205086
13) Steinmühlencamp 1	3	4264
14) Steinmühlencamp 2	0	0
15) Steinmühlencamp 3	2	814
16) Piepenbrink	2	3227
17) Galgenbreite	12	12215
18) Industriehof	7	27029
19) Ermenstede	21	42082
20) Barneke	14	13168
21) Brumental	3	3940
<b>Summe</b>	<b>186</b>	<b>395322</b>



## 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)



## Konzept-Pfeiler 2

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



## Vorschläge zu Pfeiler 2:

1. St. Annenberg: erst einmal „auf Eis legen“ (Menge!)
2. Am schwarzen Berg: weiter forcieren (ist erschlossen)
3. Im Rottlande, Emmerstedt: F-Plan-Wohnbaufläche auf B-Plan-Umgriff reduzieren zusätzlich ggf. kleiner Fläche
4. Ziegelberg-Süd: voller Umfang (liegt zentrumsnahe)
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.“



## Übersicht der Wohnbaugebiete

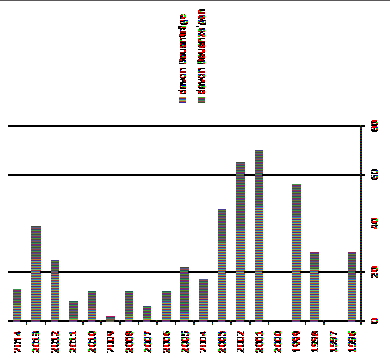
Tabellen 1 und 2: Planungsangaben der Baugebiet-/flächen (oben) und der Vor-Ort-Erfassungsergebnisse (unten)

Gebietsname	Vorliegen eines B-Plans	Bauart	Größe der Brutto-wohnbaufläche (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
<b>Gesamt</b>	-	-	<b>92,9</b>	<b>1.307</b>
Wohngebietsname/Grundstücke	Bebaute / geplante Grundstücke (Auslastung)	Freie Grundstücke	Freie Bauflächen (ha)	
St. Annenberg	0 / 1000 (0%)	1000	70	
Am Schwarzenberg	14 / 56 (25%)	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.1/10 mit Erschl.)	ca. 3,3	
Dorfbreite III. (Barmke)	26 / 46 (56,5%)	20 (mit Erschließung)	ca. 1,5	
<b>Gesamt</b>	<b>70 / 1307</b>	<b>107 (72 mit Erschliefg.)</b>	<b>ca. 87,5</b>	





## Einfamilienhäuser



Genehmigungen in den Jahren 1996 – 2013  
 - davon Bauanträge (rot)  
 - davon Bauanzeigen (grün)

## Konzept-Pfeiler 3

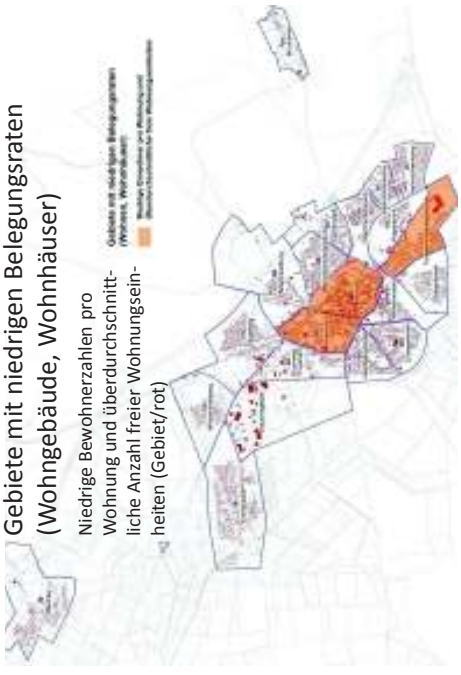
Die vorhandenen Stadtgebiete mit Wohnfunktion und die qualitativsten Wohnsiedlungen der 50er und 60er Jahre sollen auf zukünftige strukturelle Schwächen oder funktionalen Ergänzungsbedarf weiterhin beobachtet und ausgewertet (Monitoring) sowie durch ggf. geeignete frühzeitige Maßnahmen gestärkt werden um eventuell verstärkenden Trends entgegen zu wirken.

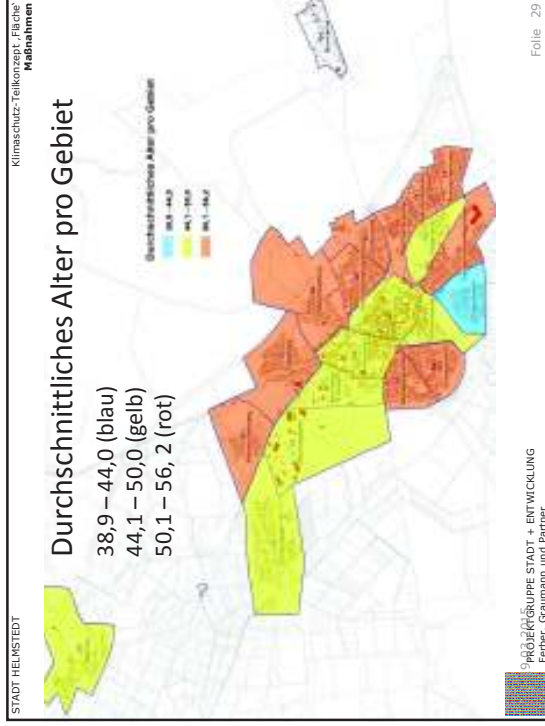
## Vorschläge zu Pfeiler 3:

- 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 Nutzungsqualifikation 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

## Gebiete mit niedrigen Belegungsraten (Wohngebäude, Wohnhäuser)

Niedrige Bewohnerzahlen pro Wohnung und überdurchschnittliche Anzahl freier Wohnungseinheiten (Gebiet/rot)





STADT HELMSTEDT

Klimaschutz-Telkenzent-Fläche  
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 ausgemacht werden, ein Innenentwicklungsprozess kann akzelerieren oder auch von geplanten imageträchtigen Vorhaben an anderen Stellen im Stadtgebiet „profitieren“, wenn er zeitgleich gestaltet und koordiniert geführt wird.

9.03.2015  
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
Feber, Graumann und Partner

Folie 30

- STADT HELMSTEDT
- Klimaschutz-Telkenzent-Fläche  
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
- 9.03.2015  
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
Feber, Graumann und Partner
- Folie 31

STADT HELMSTEDT

Klimaschutz-Telkenzent-Fläche  
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).

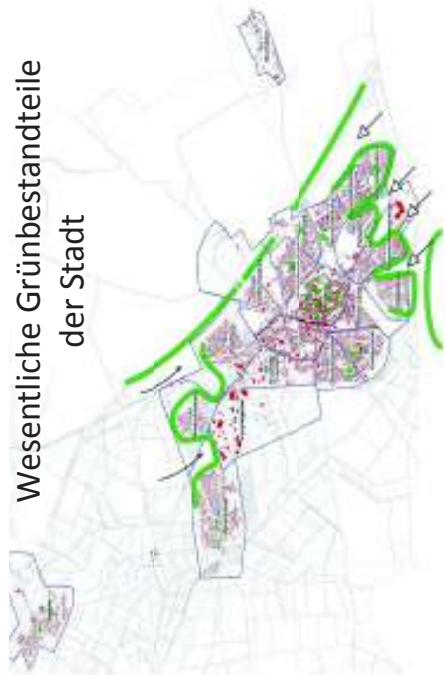
9.03.2015  
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
Feber, Graumann und Partner

Folie 32

STADT HELMSTEDT

Klimaschutz-Tellkonzept - Flächen  
Maßnahmen

## Wesentliche Grünbestandteile der Stadt



STADT HELMSTEDT

PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
Ferber, Graumann und Partner

Folie 33

STADT HELMSTEDT

Klimaschutz-Tellkonzept - Flächen  
Maßnahmen

## Pfeiler 5 – Grün

### Klimatisch wirkende Bestandteile der Stadtlandschaft

#### Bestandteil

1. Großer zusammenhängender Waldbestand an östlicher Stadtkante/Autobahn
2. Neu entstehender See Harbke
3. Bebauungsänder mit Grünschnelsen zur offenen Landschaft hin
4. Gebiete mit den städtebaulich/baulich qualitätsvollen Siedlungen und gliedernden Grünanteilen
5. Dörfer (Barmke, Emmenstedt) mit offenen Siedlungsändern und nicht bebauten Freiflächen (Streu-/Wiesen)
6. Historische Innenstadt mit Baulücken und Brachen, teilw. wenig Grünanteil
7. nicht voll ausgelastete Gartenkolonien

#### Vorschlag

1. -
2. Verträgliche Neubauarrondierung
3. Weitestgehender Erhalt von Schnelsen, insbesondere Frischluftschnelsen zum See hin
4. Erhalten der siedlungstypischen und für die vorhandene Bebauung wertvollen Grünstrukturen
5. Dsgl. für die beiden dörflichen Kerne
6. Maß der/ausreichende Durchgrünung prüfen, ggf. Maßnahmen für weiteres Grün auf vorhandene Baulücken und Brachen
7. Auslastung prüfen, z. B. für Teil-/Verfügbarkeit wie für bauliche Nutzung erschlossener Bereiche

STADT HELMSTEDT

PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
Ferber, Graumann und Partner

Folie 34

STADT HELMSTEDT

Klimaschutz-Tellkonzept - Flächen

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



STADT HELMSTEDT

PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG  
Ferber, Graumann und Partner

Folie 35