

# Sitzungsniederschrift

Gremium: **Bau- und Umweltausschuss (BUA)**  
Datum: **Dienstag, 12. März 2019, um 17:00 Uhr**  
Ort: **Ratssaal des Rathauses**



---

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 20:05 Uhr

Anwesend:

Junglas, Klaus (Vorsitzender)  
Viedt, Hans-Henning (stellvertr. Vorsitzender)  
Diedrich, Friedrich-Wilhelm  
Fox, Andreas  
Preuß, Friedrich  
Rippel, Egbert  
Rohm, Herbert (berat. Mitglied, Bürgeraktion Alt Helmstedt)  
Romba, Christian  
Schadebrodt, Petra  
Wiesenborn, Petra  
Winkelmann, Wilfried  
von der Verwaltung:  
Otto, Henning Konrad (Erster Stadtrat)  
Brumund, Wolfgang (Fachbereichsleiter 52)  
Bittner, Andreas (Fachbereich Planen und Bauen)  
Geisler, Bernd (Fachbereichsleiter 53) bis TOP 13  
Schönijahn, Torsten (Wirtschaftsförderung)  
Schrader, Mario (Wirtschaftsförderung)  
Wienzek, Sabine (Protokollführerin)  
Herr Winkler (Rechtsreferendar Stadt HE)  
Gäste:  
Herr Beyer (Complan)  
Frau Pötschick (Complan)  
2 Pressevertreter/in  
7 Einwohner

---

Erster Stadtrat

---

Ausschussvorsitzende/r

---

Protokollführer/in

Die Sitzung findet gemeinsam mit dem AWS statt. Die Tagesordnungspunkte 6, 7 und 12 der öffentlichen Sitzung werden gemeinsam behandelt. Vorsitzender der gemeinsamen Sitzung ist Herr Martin Ryll.

## **Tagesordnung - Öffentliche Sitzung**

<b>TOP 1</b>	Eröffnung der Sitzung
<b>TOP 2</b>	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
<b>TOP 3</b>	Feststellung der Tagesordnung
<b>TOP 4</b>	Einwohnerfragestunde
<b>TOP 5</b>	Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung vom 21.02.2019
<b>TOP 6</b>	<u>V006/19</u> <u>ANH012/19</u> Einzelhandelskonzept Helmstedt
<b>TOP 7</b>	<u>V037/19</u> Integriertes Stadtentwicklungskonzept Helmstedt -Beschlussfassung-
<b>TOP 8</b>	<u>V021/19</u> Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. P 351 Am Stephani-Friedhof Satzungsbeschluss -
<b>TOP 9</b>	<u>V021a/19</u> Vergabe von Baugrundstücken; Grundsatzbeschluss über die Aufstellung von Vergaberichtlinien
<b>TOP 10</b>	Bekanntgaben
<b>TOP 11</b>	Beantwortung von Anfragen aus vorherigen Sitzungen
<b>TOP 12</b>	Anträge und Anfragen
<b>TOP 13</b>	Einwohnerfragestunde

# **Öffentliche Sitzung**

## **TOP 1      Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende der gemeinsamen Sitzung des AWS und des BUA Herr Ryll begrüßt die Anwesenden und eröffnet den öffentlichen Teil der Sitzung des BUA und AWS.

---

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

Herr Ryll stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit des BUA und des AWS fest.

---

## **TOP 3      Feststellung der Tagesordnung**

Herr Ryll erklärt, es gebe heute durch die beiden Ausschüsse eine Besonderheit bei der Abstimmung, da nicht alle Ausschussmitglieder bei allen Tagesordnungspunkten abstimmen dürfen und es hier unterschiedliche Verhältnisse gebe.

Nachdem die Ausschussmitglieder und die Verwaltung keine Änderungswünsche zur Tagesordnung vorgetragen haben, stellt Herr Ryll die Tagesordnung fest.

---

## **TOP 4      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 kein Gebrauch gemacht.

---

## **TOP 5      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung vom 21.02.2019**

Die Mitglieder des AWS genehmigen einstimmig den öffentlichen Teil der Niederschrift über die Sitzung am 21.02.2019.

---

## **TOP 6      Einzelhandelskonzept Helmstedt**

V006/19

ANH012/19

Herr Ryll verweist auf die Vorlage.

Herr Otto erklärt, das Einzelhandelskonzept sei im Wesentlichen parallel zum ISEK erarbeitet worden und nach Beschlussfassung durch den Rat u.a. eine verbindliche Grundlage für die Bauleitplanung, die dann jeden Bürger und Vorhabenträger unmittelbar betreffen werde. Man habe festgestellt, dass das bestehende Einzelhandelskonzept in Teilen erhebliche rechtliche Defizite aufweist und ist daher für die weitere Planung der Stadt, die Bauleitplanung und die Verabschiedung von Bebauungsplänen nicht mehr geeignet. Um diese Lücke zu schließen, musste ein neues Einzelhandelskonzept erarbeitet werden.

Sodann stellen Herr Beyer und Frau Pötschick das Einzelhandelskonzept anhand einer Powerpoint-Präsentation vor, welches im Protokoll unter ANH 012/19 zu finden ist.

Herr Ryll bedankt sich bei den Vortragenden und erklärt, durch den Vortrag sei deutlich geworden, wie komplex das Einzelhandelskonzept aufgestellt ist, wie viele Dinge zu beachten sind und was uns an manchen Stellen einschränke. Er stellt sodann das Einzelhandelskonzept zur Diskussion.

**Es werden folgende Fragen zum Einzelhandelskonzept gestellt, die ausführlich diskutiert und größtenteils direkt beantwortet werden:**

Herr Viedt:

- Ansiedlung eines Elektronikmarktes mit 800 m<sup>2</sup> (wie z.B. Euronics) in Helmstedt, ohne ein Gebäude dafür abzureißen.
- Welche Eingriffsmöglichkeiten hat die Stadt Helmstedt, sofern REAL verkauft wird (war der Zeitung zu entnehmen). Im Westen der Stadt gibt es dann keinen großen Markt mehr.

Herr Engelke:

- Sieht eine verhängnisvolle Entwicklung im Nahrungsmittelbereich, da diese Märkte - wie auch in vielen anderen Städten - alle in den Außenbezirken angesiedelt sind und immer größer werden. In der Innenstadt von Helmstedt gebe es nur den PENNY-Markt und es gebe kaum noch die Möglichkeit, ein Nahrungsmittelgeschäft fußläufig zu erreichen.

Herr Romba:

- Welche rechtlichen Möglichkeiten der Nutzungsänderung in der Innenstadt gibt es (z.B. Ansiedlung eines Spielwarenladens anstatt der Telekom).
- Auf welcher rechtlichen Grundlage basiert die Verpflichtung des Sortimentes für die Innenstadt.
- Ist es rechtlich möglich, den gesamten Kernstadtbereich als Versorgungsbereich auszuweisen.
- Er spricht sich im Namen der CDU-Fraktion für die Bildung einer Arbeitsgruppe aus.

Herr Preuß:

- Was ist Innenstadt, wie oft können wir diese Flächen erweitern und wie oft ist das Konzept veränderbar.

Frau Schadebrodt:

- die Innenstadt ist die Visitenkarte einer Stadt und der Einzelhandel sei eine wichtige Säule. Man brauche ferner Gastronomie, Wohnen und Tourismus. **Sie gibt folgende Anregungen:**
- Seite 33 des EHK: Bekleidung ist als gesättigt dargestellt; sie bittet die Bekleidung um Junge Mode zu ergänzen.
- Seite 38 des EHK: bei Stärken bittet sie um folgende Ergänzung "Innenstadt bietet persönliche Atmosphäre und geringe Anonymität".
- Seite 52 des EHK: hier werden 82 Einzelhandelsbetriebe genannt, was einem gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von 18 % entspricht. Dies sei kein positiver Standortfaktor und sollte nochmals überdacht werden. Wie groß ist der Anteil der Innenstadtgeschäfte von der Anzahl her (Vergleichswerte) und gibt es eine Übersicht zur vorliegenden Karte mit den jeweiligen Straßennamen?

- Sie stellt im Namen der FDP/HWG-Gruppe den Antrag, folgende Ansiedlungen als zukunftsrelevant einzustufen und es sollte in der Innenstadt erhältlich sein: Fahrräder und Zubehör, Sortiment Lampen und Leuchten sowie das Sortiment zoologischer Bedarf - Tiernahrung und Tiere -.
- Sie merkt an, dass immerhin 2/3 der Einkaufsflächen in den Randbezirken liegen und nur der Rest in der Innenstadt; daran müsse sich was ändern.

Herr Fox:

- Die Präsentation soll allen Ratsmitgliedern zur Verfügung gestellt werden.
- Er bittet, das Einzelhandelskonzept zurück in die Fraktionen zu geben und heute nicht zu beschließen.
- Herr Otto habe erwähnt, dass dieses Einzelhandelskonzept eine verbindliche Grundlage für die Bauleitplanung sei. Er möchte wissen, ob sich diese Verbindlichkeit auf die Sortimente und Verkaufsflächenzahlen bezieht, welche weiteren Verbindlichkeiten es gibt und welchen Spielraum man für weitere Investitionen habe.
- Welche Möglichkeiten gibt es, Anreize zu geben, um auch kleineren Geschäften eine Zukunftsperspektive zu schaffen und kann man Modelle aus anderen Städten benennen.

Herr Gehrke:

- Man sei sich in der SPD-Fraktion einigt, dass die Stadt Helmstedt eine attraktive Innenstadt brauche. Er weist auf das Ergebnis einer Umfrage im ISEK hin: Wo ist ihr Lieblingsplatz? Ganz oben stehe hiernach der Marktplatz und gleich danach komme die Innenstadt.
- Er schlägt vor, einen interfraktionellen Arbeitskreis zu bilden, der sich gezielt mit dem Einzelhandelskonzept beschäftigt, sich bis Sommer/Juni 2019 einigt und konkrete Handlungsfelder mit Prioritäten wie auch beim ISEK erarbeitet.

Herr Winkelmann:

- Die Grüne Gruppe sehe sich noch nicht im Stande, über das Einzelhandelskonzept abzustimmen. Es bestehe weiterer Beratungsbedarf.
- Die Innenstadt sei sehr wichtig und müsse lebendiger und attraktiver - auch in der Gastronomie - werden. Man könne weder den Bürgern vorschreiben, wo sie einkaufen, noch den Gewerbetreibenden, wo und welche Waren sie anbieten.

Herr Wrede:

- Spricht das Problem der Vermietungen an, denn es fehle eine anständige Nachfrage und die Mietpreise bröckeln.
- Der Einzelhandel sei schützenswert und man müsse eine Verbindlichkeit herstellen, was geschützt werden sollte.

Herr Ryll:

- Man brauche in der Innenstadt einen Fachhändler, der stationär orientiert ist und für seine Skalierung im Onlinehandel absolut gut ist. Er habe dann einen Zulauf von außen über den Onlineverkauf, aber trotzdem ein stationäres Standbein vor Ort, sprich eine Art "Hybridunternehmen".

- Er schlägt vor, eine Arbeitsgruppe zu bilden und den 1. Termin dafür nach der Sitzung zu terminieren.

Herr Otto gibt zu bedenken, dass viele Bauvorhaben, St. Stephani, Kantstraße, Marientaler Straße, EDEKA, von der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes abhängig sind und er es begrüßen würde, wenn nach den Beratungen in der Arbeitsgruppe ein Beschluss bis spätestens zur Ratssitzung im Sommer - besser früher - gefasst wird.

Auf Antrag der Fraktionen und nach ausführlicher Diskussion einigen sich die Mitglieder des AWS und BUA bei 1 NEIN-Stimme darauf, die Vorlage zurück in die Fraktionen zu geben und eine Arbeitsgruppe einzurichten, die sich nochmal mit dem Einzelhandelskonzept im Detail auseinandersetzt. Es sollen bis zur Ratssitzung im Juni 2019 konkrete Handlungsfelder erarbeitet werden, die sodann dem Rat zum Beschluss vorgelegt werden können. Der 1. Termin für die Arbeitsgruppe wird nach dieser Sitzung festgelegt. Die Mitglieder dieser Arbeitsgruppe sollen im Verwaltungsausschuss am 19.03.2019 bestimmt werden.

Herr Ryll bittet, die Präsentation zum Einzelhandelskonzept dem Protokoll beizufügen.

---

## **TOP 7      Integriertes Stadtentwicklungskonzept Helmstedt -Beschlussfassung- V037/19**

Herr Ryll verweist auf die Vorlage.

### **Folgende Änderungen werden zur Maßnahmenliste beantragt:**

- **Herr Gehrke:** Die Maßnahme Brücke Innenstadt-Bahnhof-Lappwald (C 2) sollte angesichts der Umsetzung wegen der hohen Kosten von 6 Mio. Euro ggf. auf Priorität 3 gesetzt und die Priorität zum "Aufbau eines europäischen Forschungs- und Entwicklungszentrums" (D.1) auf 1 gesetzt werden.
- **Herr Junglas stellt im Namen der SPD-Fraktion folgende Anträge:**
- Der Radwegeausbau Barmke-Emmerstedt soll nicht dem "Verkehr" sondern dem "Tourismus" zugeordnet werden, um hier strategische Ziele zuordnen zu können.
- Die Maßnahme Erschließung des Badesees "Anna Süd" (A 8) soll aus dem Entwicklungskonzept herausgenommen werden, da die Ortsratsmitglieder aus Büddenstedt und Offleben der Meinung sind, dass dieser Bereich naturbelassen bleiben sollte und weiterhin Anglern zur Verfügung stehen soll.
- Die Maßnahme "Aufbau eines europäischen Forschungs- und Entwicklungszentrums" sollte nicht nur auf Priorität 1 gesetzt werden, sondern die Politische Bildungsstätte mit einbezogen werden.
- Die Maßnahme "Brücke" soll auf Priorität 3 gesetzt werden. Nach kurzer Diskussion zieht Herr Junglas diesen Antrag wieder zurück.
- **Herr Winkelmann für die Grüne Gruppe:** spricht sich dafür aus, die Priorität 1 bei der Brücke zu belassen.
- **Herr Romba:** die Brücke soll bei Priorität 1 bleiben.
- **Herr Ryll im Namen der CDU-Fraktion beantragt:** bei D 5 "Smart City - Die digitale Stadt -" bei Bemerkungen/Förderprogrammorientierung aufzunehmen: Call 6 - Investitionspaket digitale Stadt -.

Die Ausschussmitglieder des BUA und AWS nehmen alle vorgenannten Änderungsanträge einstimmig an.

Die Mitglieder des BUA und AWS fassen sodann einstimmig **mit den Änderungen** den folgenden Empfehlungs-

### **Beschluss**

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Helmstedt vom März 2019 wird beschlossen

---

**TOP 8 Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. P 351 Am Stephani-Friedhof Satzungsbeschluss -**

V021/19

V021a/19

Herr Junglas übernimmt den Vorsitz, verweist auf die Vorlage und erklärt, im Beschlussvorschlag sei in der A-Vorlage der Bebauungsplan planerisch nicht enthalten und schlägt vor, diesen im Beschlussvorschlag unter 2. bei den Anlagen mit einzufügen, um mehr Rechtssicherheit zu erlangen.

Nach kurzer Diskussion stimmt Herr Otto diesem Vorschlag zu und sagte eine Änderung der Vorlagen für den Verwaltungsausschuss und Rat zu.

Die Mitglieder des BUA fassen sodann einstimmig - mit der Änderung - den folgenden Empfehlungs-

### **Beschluss**

1. Den Abwägungsvorschlägen (Anlage 1), zu den in den Beteiligungen nach § 4(2) und § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. P 351 Am Stephani Friedhof wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

Anmerkung:

Die im Beschluss genannte Anlage hat der Vorlage beigelegt.

---

**TOP 9 Vergabe von Baugrundstücken; Grundsatzbeschluss über die Aufstellung von Vergaberichtlinien**

V042/19

Herr Junglas verweist auf die Vorlage.

Nach kurzer Diskussion über Vergabekriterien beantragt Herr Junglas, diese Vorlage nicht zu beschließen, um Bürgergruppen nicht zu diskriminieren. Es seien derzeit noch genügend Baugrundstücke vorhanden und man könne bei Bedarf dieses Themas neu aufgreifen.

Die Mitglieder stimmen diesem Antrag mit 6 JA-Stimmen und bei 3 NEIN-Stimmen zu.

### **Beschluss**

---

**TOP 10 Bekanntgaben**

Herr Ryll übernimmt wieder den Vorsitz und teilt mit, dass keine Bekanntgaben vorliegen.

---

## **TOP 11 Beantwortung von Anfragen aus vorherigen Sitzungen**

Es liegt keine Beantwortung von Anfragen aus vorherigen Sitzungen vor.

---

## **TOP 12 Anträge und Anfragen**

### **Herr Romba:**

- erklärt, im letzten BUA habe Frau Schadebrodt um Sanierung der Bänke in der Neumärker Str. gebeten. Er habe recherchiert, dass diese Bänke gem. der Bekanntgabe 07/2012 der Stadt Helmstedt damals von der QIN-Initiative zur Verfügung gestellt wurden. Er möchte wissen, ob diese Initiative rechtlich noch existiere und wem die Bänke gehören. Ggf. müssten die Renovierungskosten noch von dort übernommen werden. Er bittet hierzu um Aufklärung.
- teilt mit, Frau Weihmann habe ihn darauf hingewiesen, dass die Stolpersteine in der Innenstadt nicht mehr so gepflegt werden. Die Lutherschule hatte dafür eine Patenschaft und es müsste die Nachfolge geklärt werden. Evtl. müsse man hier an den Schulträger herantreten, um eine andere Schule dafür zu gewinnen.
- erklärt, es gehe ein Gerücht um, dass evtl. helmstedt aktuell das Altstadtfest nicht mehr ausrichten wolle und nachdem auch das Bierfest nicht mehr stattfinde, möchte er wissen, welche vertragliche Vereinbarung es hierzu zwischen der Stadt Helmstedt und helmstedt aktuell/Stadtmarketing gebe. Er bittet um Vorlage dieses Vertrages im RIS oder per Mail an alle Ratsmitglieder.

### **Frau Schadebrodt:**

- wurde von den Kleingärtnern als Ratsvertreterin gebeten, dafür zu sorgen, auf den Zuwegungen zum Kleingartenverein St. Annenberg und der Goldenen Aue die großen Schlaglöcher zu beseitigen.

### **Herr Preuß:**

- bittet, die Schlaglöcher vor dem Kleingartenverein auf dem Pastorenweg erneut zu beseitigen. Diese Bitte habe er schon im vergangenen Jahr vorgetragen, die Schlaglöcher wurden auch beseitigt, aber nach kurzer Zeit waren sie wieder sichtbar. Dieser Weg sei als Radfahrweg ausgewiesen und nicht zumutbar. Er empfiehlt, dort einen beständigeren Belag aufzubringen.

### **Herr Fox:**

- bezieht sich auf den einstimmigen Beschluss im BUA vom 21.03.2017, wo festgelegt wurde, dass das Konzept zur Förderung der Elektromobilität jährlich fortgeschrieben wird. Ferner sollten neu aufgestellte Bebauungspläne die Einrichtung von Ladestationen vorsehen und die technische Vorbereitung vorschreiben. Leider wurde das bisher nicht umgesetzt und er bittet um eine Stellungnahme hierzu bis zum nächsten BUA.

### **Beantwortete Anfragen:**

**Herr Gehrke:** Errichtung der Brücke von der Lessingstraße zum Langen Wall in Helmstedt

---

**TOP 13      Einwohnerfragestunde**

Es findet keine Einwohnerfragestunde statt, da keine Einwohner mehr anwesend sind.

Herr Ryll schließt den öffentlichen Teil der gemeinsamen Sitzung des BUA und AWS um 19:50 Uhr. Die Mitglieder des BUA verlassen den Raum, da die Tagesordnungspunkte der nichtöffentlichen Sitzung nur vom AWS zu beschließen sind.

---

Schulzej