

V o r l a g e

An den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung

**Bauleitplanung Helmstedt;
örtlichen Bauvorschriften für den Helmstedter Altstadtbereich
- Satzungsbeschluss –**

Im Jahre 1991 ist für den Helmstedter Altstadtbereich eine Gestaltungssatzung in Kraft gesetzt worden. Diese Satzung ist im Jahre 2002 aufgehoben worden. Gleichwohl war es Ziel des Rates der Stadt Helmstedt, für den gleichen Geltungsbereich erneut eine Satzung aufzustellen, die allerdings deutlich weniger regulierend in die Baufreiheit eingreift. Insofern verwendet der jetzige Satzungstext Elemente der Ursprungssatzung.

Im Gegensatz zur Ursprungssatzung werden künftig bei baulichen Maßnahmen in der Altstadt deutlich weniger gestalterische Vorschriften zu beachten sein.

Mit dieser Satzung soll der für eine historische Altstadt nur unbedingt notwendige Rahmen festgelegt werden.

Die Satzung mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.04.2023 bis einschließlich 24.05.2023 in der Stadt Helmstedt öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und die Trägerschaft öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.2023 und Fristsetzung bis zum 24.05.2023 beteiligt worden.

Die während der öffentlichen Auslegungen erfolgten Anregungen sind dann, insofern sie Planungsrelevanz besitzen, in die Begründung aufgenommen und jeweils mit einer Abwägung versehen.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung, der in den öffentlichen Auslegungen (§§ 3(2), 4(2), 4a (3) BauGB) vorgebrachten Anregungen, wird beigetreten (Anlagen 1).
2. Örtlichen Bauvorschriften für den Helmstedter Altstadtbereich wird gemäß (§ 84(3) NBauO) beschlossen. Der Begründung für die örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.

In Vertretung
Gez. Henning Konrad Otto

(Henning Konrad Otto)

Anlagen
Örtliche Bauvorschriften, Begründung, Abwägung der Stellungnahmen

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Helmstedter Altstadtbereich

Aufgrund der §§ 10 Absatz und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in Verbindung mit § 84 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Helmstedt in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Altstadtbereich von Helmstedt. Der genaue Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet.

§ 2 Gliederung der Baukörper

Die Fassaden- und Dachgestaltung hat auf die historische Parzellierung Rücksicht zu nehmen. Das Zusammenfassen benachbarter Gebädefassaden oder Teile benachbarter Gebädefassaden zu einer einheitlichen Fassade ist nicht gestattet. Werden Parzellen zusammengelegt oder erfolgt die Bebauung über mehrere Parzellen, müssen an den (bisherigen) Grundstücksgrenzen Fassadenabschnitte gebildet werden.

§ 3 Gestaltung der Außenwände

- (1) Der Fassadenaufbau muss eine architektonische Einheit vermitteln. Es muss der Eindruck der Zusammengehörigkeit aller Geschosse entstehen. Insbesondere darf nicht das Erdgeschoss losgelöst von den oberen Geschossen erscheinen.

Vordächer und Attiken sind erlaubt

- (2) Nach außen sichtbare Fachwerkfassaden müssen ein tragendes konstruktives Gesamtgefüge verdeutlichen. Die Konstruktionselemente des Fachwerks müssen sich in ihrer Stärke, ihrem Abstand und in ihrer Zuordnung an historische Helmstedter Fachwerkbauten orientieren. Vorhandenes Fachwerk darf weder verkleidet, verdeckt noch verputzt oder geschlämmt werden. Dies gilt nicht für Fachwerk, das in seiner Entstehungszeit derart behandelt worden ist und für Verkleidungen der Giebelseite als Wetterschutz durch Dachziegel oder ähnliche Dachsteine, Schiefer oder Holz mit einer Brettseite von mind. 0,20 m. Für massive Giebelwände bestehen keine Materialvorschriften.
- (3) Für die Fassaden sind grelle und sog. Leuchtfarben (z. B. RAL-F7, RAL-1026, RAL-2007) nicht zugelassen. Diese Regelung gilt nicht für Fachwerkzierbänder und Fachwerkzierschriften.

§ 4 Rollläden

Sichtbare Rollladenkasten sind an Fachwerkgebäuden nur zulässig, wenn der Kasten außen bündig mit der Fassade abschließt.

§ 5 **Gestalterische Anforderungen an Dächer**

- (1) Flachdächer an Hauptgebäuden sind unzulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20 betragen.

Bei Nebengebäuden können Flachdächer oder geringer Neigungen zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

- (2) Als Dachdeckungsmaterial für die geneigten Dachflächen dürfen nur gekrümmte Ziegel aus gebranntem Ton (Pfannen, Krempziegel bzw. ihnen entsprechende Falzziegel oder Bedachungssteine, wenn sie im Format und Aussehen Dachziegeln nahezu gleichen) verwendet werden. Die Dachfarbe muss in einer roten Farbe (RAL 2001 - rotorange -, RAL 2002 - blutorange -, RAL 2003 - pastellorange -, RAL 3000 - feuerrot -, RAL 3002 - karminrot -, RAL 3013 - tomatenrot -, RAL 3016 - korallenrot - oder ähnliche Farbtöne) gehalten werden. Andere Dachdeckungsmaterialien und -farben sind bei Tonnen- und Sheddächern zulässig.

Gründächer sind zugelassen.

Bei Nebengebäuden sind ausnahmsweise auch andersartige Dachdeckungsmaterialien zulässig.

Solarthermische Anlagen sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Das gilt auch für Baudenkmale unter Berücksichtigung und Abwägung des § 7 (2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Art und Lage der Ausführung ist jeweils von der Unteren Denkmalschutz-behörde zu prüfen und zu genehmigen.

- (3) Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten einschl. liegender Dachfenster darf auf der Straßenseite 2/3 und auf der straßenabgewandten Seite der Dachbreite nicht überschreiten.

Eine Verkleidung der Dachaufbauten ist nur mit Dachziegeln oder ähnlichen Dachsteinen entsprechend § 5 Abs. 2 bzw. Naturschiefer oder Holz zulässig.

- (4) Dacheinschnitte sind zulässig. § 5 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 6 **Wandöffnungen, Fenster, Türen**

- (1) Fenster von Fachwerkfassaden müssen außenbündig zur Fassade angebracht werden.
- (2) Bei Fensteröffnungen von mehr als 1,10 m Breite muss eine vertikale Teilung des Fensters erfolgen. Stulpfenster sind zugelassen.
- (3) Schaufenster sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. § 6 Abs. 2 findet auf Schaufenster keine Anwendung. § 3 Abs. 1 gilt entsprechend.
- (4) Von den Regelungen des § 6 sind Ausnahmen zulässig, sofern die Wandöffnung von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen nicht einsehbar ist.

§ 7 Werbeanlagen

- (1) Sie dürfen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses oder bis zur Höhe der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses reichen.

Das Verdecken von Bauornamenten, Fachwerkinschriften und Fachwerkzierformen ist nicht zulässig.

- (2) Zulässig sind die folgenden Arten von Werbeanlagen:

1. Flachwerbeanlagen (parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen; vgl. (3),
2. Beschriftung von Markisen; vgl. (4),
3. Ausleger; vgl. (5),

Die Länge der unter 1. aufgeführten Flachwerbeanlagen darf insgesamt nur max. 70 % der Fassadenlänge betragen.

Zulässig sind außerdem:

1. Beklebung von Schaufenstern bis 15 % der Schaufensterscheiben,
2. Hinweisschilder für beruflich Tätige (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte) oder die Vereine, Verbände oder ähnl.
3. Schaukästen für öffentliche Mitteilungen, Preisverzeichnisse bei gastronomischen Betrieben oder ähnl.

- (3) Flachwerbeanlagen dürfen - abgesehen von Vorkehrungen zur direkten Beleuchtung - nicht mehr als 0,30 m aus der Fassade herausragen. Folgende Bemessungen sind zulässig:

1. Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 1 m nicht überschreiten. Einzelne Elemente dürfen max. 2,50 m breit und 0,40 m hoch sein. Eine Überschreitung dieser Maßnahme ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Gesamtansichtsfläche eingehalten wird.
2. Mehrteilige Werbeanlagen in Form von herausgeschnittenen Einzelbuchstaben, Schriftzügen oder anderen Symbolen dürfen max. 0,45 m in geringen Teilbereichen der Werbeanlage 0,55 m hoch sein. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge betragen.

- (4) Markisen und Attiken dürfen nur auf der Frontseite beschriftet werden. Die Schrifthöhe darf bis zu 0,20 m betragen.

- (5) Ausleger sind mit folgenden Bemessungen zulässig:

1. Ausleger dürfen max. 0,80 m aus der Fassade herausragen. Sie dürfen bis zu 0,80 m hoch und 0,18 m breit sein. Die senkrecht zur Fassade stehende Ansichtsfläche darf max. 0,55 m betragen.
 2. Nicht leuchtende Ausleger oder Ausleger mit einer leuchtenden Ansichtsfläche bis zu 0,10 m und einer Breite bis zu 0,08 m - abgesehen von Vorkehrungen zur direkten Beleuchtung - dürfen bis zu 1,30 m aus der Fassade herausragen und max. 1,30 m hoch sein. Die senkrecht zur Fassade stehende Ansichtsfläche darf max. 0,70 m betragen. Bei Auslegern mit durchbrochener Ansichtsfläche darf die größte zusammenhängende Fläche max. 0,60 m , insgesamt die Ansichtsfläche max. 0,90 m betragen.
- (6) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- (7) Warenautomaten sind nur an Gebäuden zulässig. Es gelten die farblichen Bestimmungen des § 3 (3).
- (8) Die Vorschriften über die Gestaltung der Werbeanlagen gelten nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 8

Ausnahmebestimmungen bei Baudenkmalen

Von den Regelungen der §§ 2- 7 sind Ausnahmen zu erteilen, soweit dies aus denkmalschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist.

§ 9

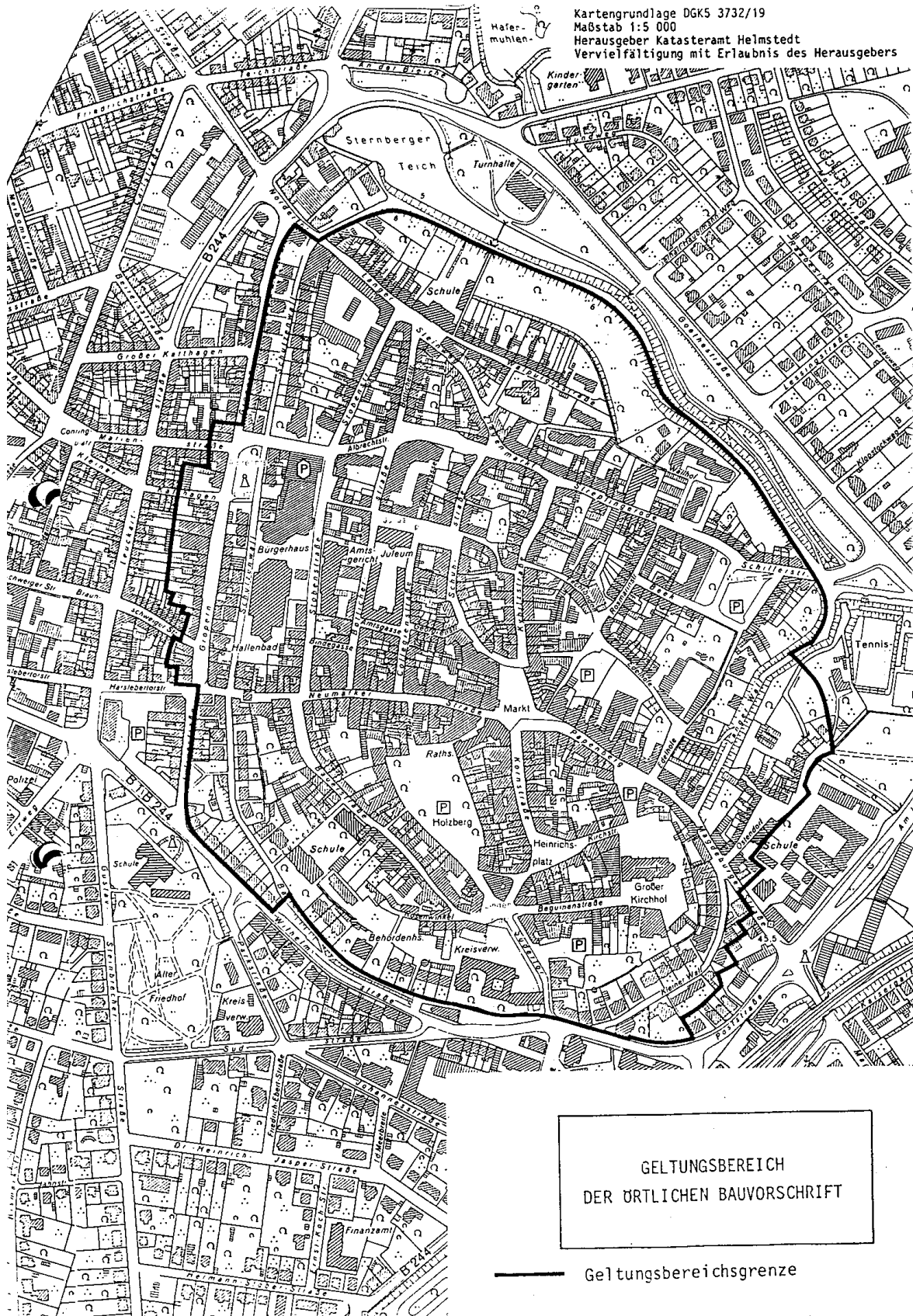
Abweichungsmöglichkeiten

Abweichungen regelt § 66 Niedersächsische Bauordnung (NBauO).

Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob die Satzung

1. zu einer nicht nur unerheblichen Beeinträchtigung der Gewerbetätigkeit des Grundstückseigentümers oder den auf dem Grundstück sonst gewerblich Tätigen führt, oder
2. für den Grundstückseigentümer oder den auf dem Grundstück gewerblich Tätigen zu nicht unerheblichen Schäden oder Rechtsnachteilen führt.

Kartengrundlage DGK5 3732/19
Maßstab 1:5 000
Herausgeber Katasteramt Helmstedt
Vervielfältigung mit Erlaubnis des Herausgebers



Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in Verbindung mit §§ 84 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Helmstedt in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** folgende Satzung beschlossen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 23.03.2023 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **xxx** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) und der Begründung haben vom **xxx** bis **xxx** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Helmstedt hat die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Helmstedt,

Der Bürgermeister

Der Beschluss über die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **XX.XX.XXXX** im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. **x**, Jahrgang **x**, bekannt gemacht worden. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) ist damit am **XX.XX.XXXX** in Kraft getreten.

Helmstedt,

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Aufhebungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Helmstedt, den

Der Bürgermeister

Begründung

zur örtlichen Bauvorschrift für den Helmstedter Altstadtbereich

Begründung 2004:

Im Jahre 1991 ist für den Helmstedter Altstadtbereich eine Gestaltungssatzung in Kraft gesetzt worden. Diese Satzung ist im Jahre 2002 aufgehoben worden. Gleichwohl war es Ziel des Rates der Stadt Helmstedt, für den gleichen Geltungsbereich erneut eine Satzung aufzustellen, die allerdings deutlich weniger regulierend in die Baufreiheit eingreift. Insofern verwendet der jetzige Satzungstext Elemente der Ursprungssatzung.

Im Gegensatz zur Ursprungssatzung werden künftig bei baulichen Maßnahmen in der Altstadt deutlich weniger gestalterische Vorschriften zu beachten sein.

Mit dieser Satzung soll der für eine historische Altstadt nur unbedingt notwendige Rahmen festgelegt werden.

Ergänzende Begründung zur Änderung der Gestaltungssatzung 2023:

Die Altstadt von Helmstedt ist aufgrund ihrer von Denkmälern geprägten Erscheinung, das Identifikationsmerkmal für Einwohner wie für Besucher und Gäste. Zugleich stellt die historische Altstadt mit einem Wohnungsleerstand von knapp 30 Prozent, das bedeutet über 500 leerstehende Wohnungen, davon etwa 450 in Denkmälern, die größte Problemlage der Stadtentwicklung dar.

Dauerhafter Leerstand zieht Gebäudeverfall nach sich, und gerade bei Denkmälern erreicht dann die notwendige Sanierung aufgrund von Auflagen und Beschränkungen, die den baukulturellen Wert der Altstadt sichern sollen, eine Dimension, die private Eigentümer nur noch zu leisten in der Lage sind, wenn im Anschluss Räumlichkeiten vermietet bzw. vermarktet werden können, die in Qualität und Anspruch den Raumangeboten außerhalb der Altstadt zumindest gleichkommen. Dabei kompensiert der baukulturelle Wert eines Denkmals aufgrund von Lage, Ausblick und historischer Patina in der Regel eventuelle Einschränkungen bei den Raumgrößen. Das ist nicht das zentrale Problem. Dies liegt im Wesentlichen, gerade im Hinblick auf die angespannte Versorgungslage im Bereich Strom und Energie, im Bereich der energetischen Transformierbarkeit von Denkmälern.

Bis zum Sommer 2022 bot das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zwar bereits die Möglichkeit der Abwägung über den Einsatz regenerativer Energieerzeugung gegen Denkmalwert (§ 7 (2) Punkt 2 NDSchG), die jeweiligen Kommentierungen forderten jedoch stets eine Höhergewichtung des Denkmalwertes. Im Juli 2022 ist das NDSchG dahingehend novelliert worden, dass nun eine Höhergewichtung der regenerativen Energieerzeugung erfolgen kann, wenn die Reversibilität und die Geringfügigkeit des Eingriffs sichergestellt sind. Diese Novellierung hat nachvollziehbarerweise viele Denkmaleigentümer motiviert, entsprechende Anfrage bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Und aus Sicht der Stadtentwicklung ist diese Möglichkeit zur klimagerechten Transformation zur Resilienzsteigerung

gerade des historischen Stadtkerns sehr zu begrüßen. Allerdings ist die städtebauliche Qualität der Altstadt dabei nicht außer Acht zu lassen.

An dieser Stelle sei insbesondere darauf hingewiesen, dass das bundesgesetzliche Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) für die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Baudenkmalern keine Anwendung findet. Insbesondere findet keine Durchbrechung der Vorgaben und Voraussetzungen des NDschG statt. Das NDschG ist ein spezielles Gesetz zur Erhaltung und zum Schutz von Kulturgütern in Form von Baudenkmalern. Den Ländern obliegt die Kulturhoheit gemäß Art. 30 Grundgesetz (GG) i. V. m. Art. 6 Niedersächsische Verfassung. Entsprechend haben sie in diesem Bereich die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz gemäß Art. 70 Abs. 1 GG. Der Bund hat im Bereich Kultur nur dann gemäß Art. 73 Abs. 1 Nr. 5a GG (ausschließliche) Gesetzgebungskompetenz, wenn es den Schutz von Kulturgütern gegen Abwanderung ins Ausland betrifft.

Um zeitnah ein Signal des Strategiewechsels zu setzen und zugleich den politischen Willen zur Stadt der Zukunft zu bekunden, sollte zumindest das Kernthema der klimagerechten Transformation, die Installation von Solaranlagen, aktiv in die rechtskräftige Gestaltungssatzung aufgenommen werden. Dabei ist der Abwägungsprozess durch die Untere Denkmalschutzbehörde explizit zu erwähnen. Mit dieser Ergänzung wird die zukünftige Gestaltungssatzung Innenstadt antizipiert.

Die seit 2004 veränderten Rechtsgrundlagen der Satzung (NKomVG statt NGO, Abweichungen in § 66 statt 86 NBauO) sind aktualisiert.

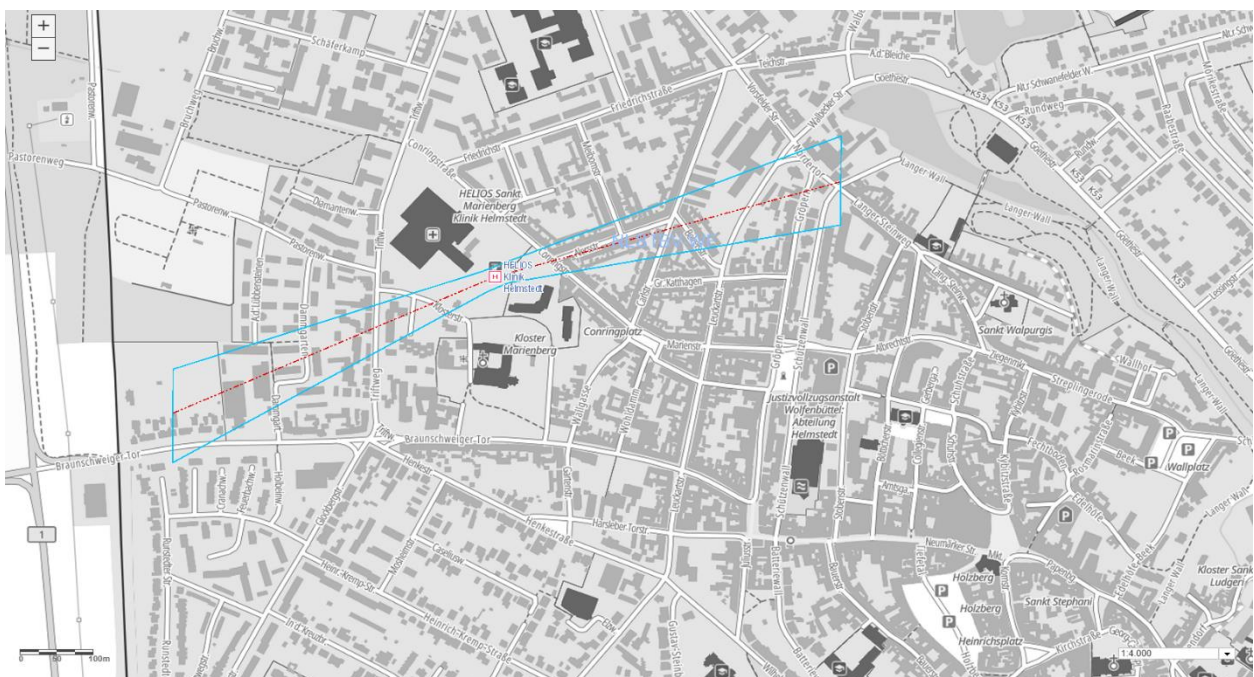
Bebauungsplan Nr. 315 örtliche Bauvorschriften „Helmstedt Altstadt“

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und Dritter zum Vorentwurf gem. § 4 (2) BauGB

Planungsrelevante Stellungnahmen

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (18.04.2023)

für die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift für den Helmstedter Altstadtbereich gemäß Anlagen weisen wir auf Folgendes hin: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ragt im Norden (Schützenwall, Gröpern, Nordertor) in den An-/Abflugsektor des Hubschraubersonderlandeplatzes HELIOS Klinik Helmstedt (siehe Anlagen). Durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Antirefleksbeschichtungen der Solaranlagen-Module ist sicherzustellen, dass es zu keiner Blendung von Luftverkehrsteilnehmern kommt. Anderweitig bestehen aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine Bedenken. Die luftrechtliche Zustimmung gemäß § 14 LuftVG ist hier nicht erforderlich, da das Bauwerk die Höhe von 100 m über Grund außerhalb von Bauschutzbereichen nicht überschreitet.



Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen wurde die genannte Festsetzung getroffen.

2. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover (20.04.2023)

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche C

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

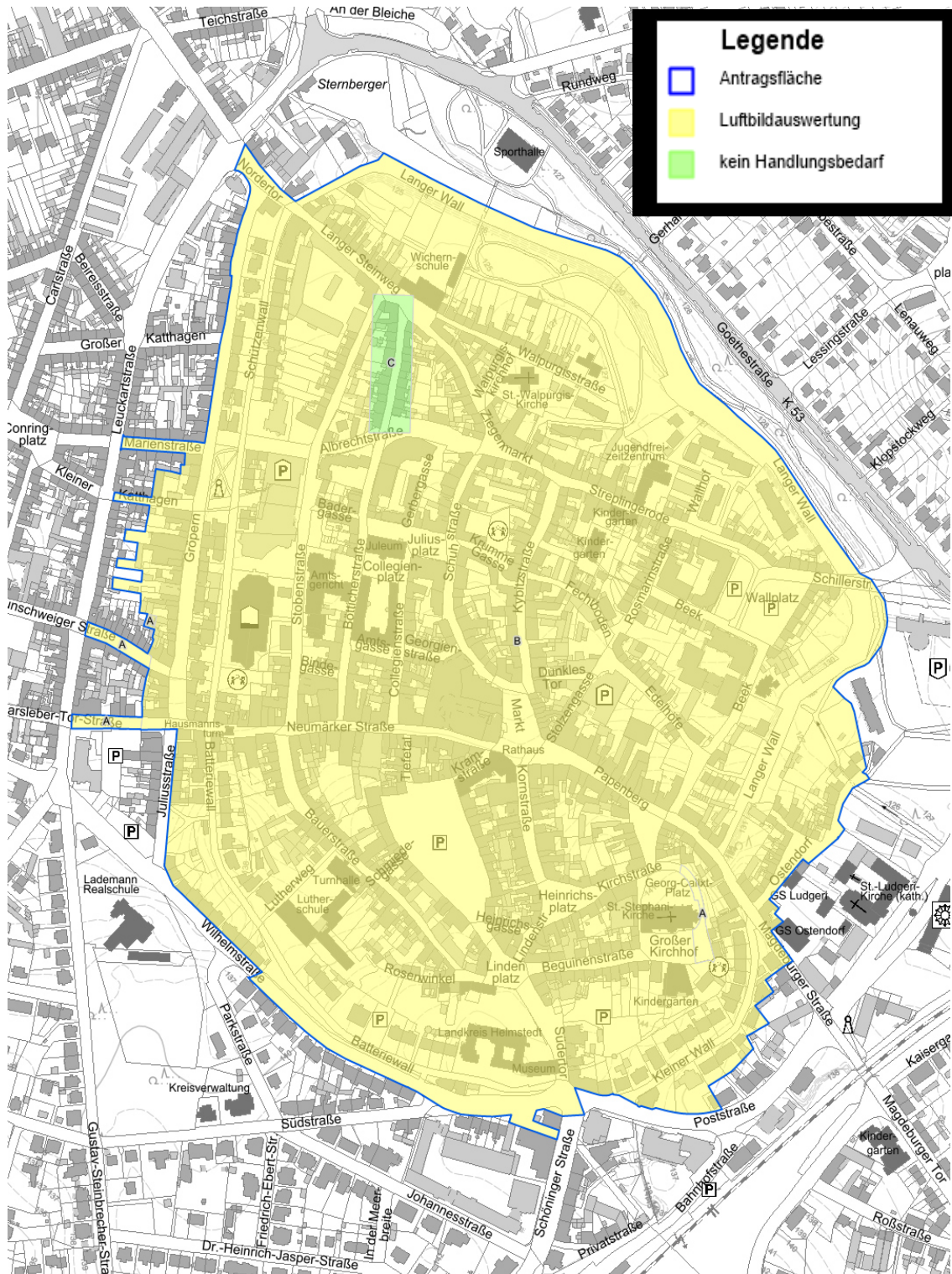
Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.)

gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das

Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

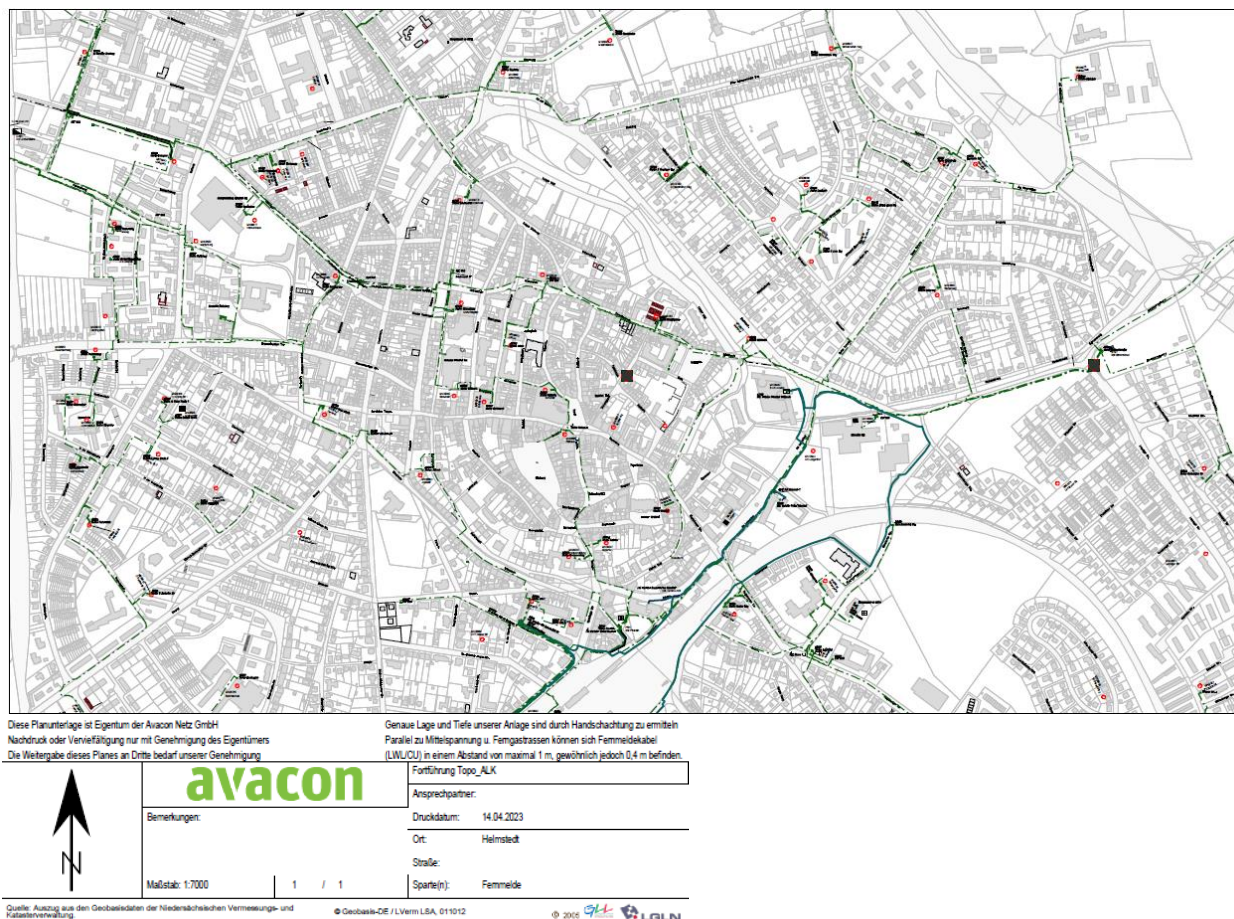
In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.



Abwägung: Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Festlegung der örtlichen Bauvorschriften. Sie werden jedoch zur Kenntnis genommen und im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Helmstedt Altstadtbereich an die Beteiligten weitergeleitet.

3. Avacon Netz GmbH (03.05.2023)
Region West
Betrieb Spezialnetze Gas
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde. Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden. Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen. Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll der Leitungskreuzung auszuhändigen. Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung. Für die tatsächliche Lage und Bemaßung der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.



Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen aber haben keine Auswirkungen auf die Festlegung der örtlichen Bauvorschriften.

4. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technik Niederlassung Nord (05.05.2023)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Informationen zur genauen Lage unserer Telekommunikationslinien erhalten Sie bei Bedarf bei unserer zentralen Trassen-/Planauskunft. Bitte wenden Sie sich an folgende Adresse:

-per Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de

- per Telefon: 0431/1458888

- per Fax: 0391/580225405

- per Briefpost:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord
Planauskunft Nord
Postfach 44 03 47
44392 Dortmund

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Abwägung: Die Ausführungen stehen den Festlegungen der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegen.

5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Braunschweig
Fachgruppe 2
Ländliche Entwicklung (16.05.2023)

für den Altstadtbereich der Ortslage von Helmstedt soll, insbesondere vor dem Hintergrund und der Ermöglichung der Installation von Solaranlagen, auf den Gebäuden die örtliche Bauvorschrift dahingehend ergänzt werden.

Nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft wird hierzu wie folgt Stellung genommen: Im genannten Plangebiet befinden sich auch Wirtschaftsstellen aktiver landwirtschaftlicher Betriebe. Für landwirtschaftliche Gebäude wären auch andere als nur der vorgesehene gebrannte Ton als Dacheindeckung zuzulassen. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um Nutzgebäude, die i.d.R. aufgrund ihrer Statik das hohe Gewicht einer Tondacheindeckung so nicht zulassen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Avacon Wasser GmbH (15.05.2023)

Wir nehmen Bezug auf ihr Schreiben FB 52 vom 13.04.2023 und nehmen dazu nach Prüfung wie folgt Stellung.

In dem beplanten Bereich befinden sich Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbereich der Avacon Wasser GmbH. Diese Verteilnetz und Anschlussleitungen sind Bestandteil der öffentlichen Trinkwasserversorgung und haben daher eine sehr hohe Priorität in Bezug auf die Versorgungssicherheit. Um diesen Bestand ggf. zu erneuern und dies zur Synergiehebung durch gemeinsame Maßnahmen, z.B. Straßenerneuerung, umzusetzen, bitten wir um weitere Beteiligung und Einbeziehung an allen weiteren Verfahrensschritten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Seeling unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Planverfahrens beachtet.

§ 5 **Gestalterische Anforderungen an Dächer**

- (1) Flachdächer an Hauptgebäuden sind unzulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20 betragen.

Bei Nebengebäuden können Flachdächer oder geringer Neigungen zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

- (2) Als Dachdeckungsmaterial für die geneigten Dachflächen dürfen nur gekrümmte Ziegel aus gebranntem Ton (Pfannen, Krempziegel bzw. ihnen entsprechende Falzziegel oder Bedachungssteine, wenn sie im Format und Aussehen Dachziegeln nahezu gleichen) verwendet werden. Die Dachfarbe muss in einer roten Farbe (RAL 2001 - rotorange -, RAL 2002 - blutorange -, RAL 2003 - pastellorange -, RAL 3000 - feuerrot -, RAL 3002 - karminrot -, RAL 3013 - tomatenrot -, RAL 3016 - korallenrot - oder ähnliche Farbtöne) gehalten werden. Andere Dachdeckungsmaterialien und -farben sind bei Tonnen- und Sheddächern zulässig.

Gründächer sind zugelassen.

Bei Nebengebäuden sind ausnahmsweise auch andersartige Dachdeckungsmaterialien zulässig.

Solarthermische Anlagen sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie ~~Solaranlagen (Strom- und Warmwassergewinnung)~~ sind zulässig. Das gilt auch für Baudenkmale unter Berücksichtigung und Abwägung des § 7 (2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Art und Lage der Ausführung ist jeweils von der Unteren Denkmalschutzbehörde zu prüfen und zu genehmigen.

- (3) Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten einschl. liegender Dachfenster darf auf der Straßenseite 2/3 und auf der straßenabgewandten Seite der Dachbreite nicht überschreiten.

Eine Verkleidung der Dachaufbauten ist nur mit Dachziegeln oder ähnlichen Dachsteinen entsprechend § 5 Abs. 2 bzw. Naturschiefer oder Holz zulässig.

- (4) Dacheinschnitte sind zulässig. § 5 Abs. 3 gilt entsprechend.

Anmerkung

1. Zur Verdeutlichung würde ich beide Anlagen, die sich in der Technik unterscheiden, namentlich „Solarthermische Anlagen sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie“ benennen; diese Begriffe sind vom Gesetzgeber vorgegeben.

Bei einer Photovoltaikanlage (Solarpanels) wird die Kraft der Sonne in elektrischen Strom umgewandelt, der anschließend im Haus genutzt werden kann.

Solarthermische Anlagen (Sonnenkollektoren) fangen die Sonnenstrahlen ein. Dadurch wird in dünnen Röhren eine Flüssigkeit erhitzt. So wird die solare Wärme in einen Speicher im Haus weitergeleitet, wo sie genutzt werden kann.

2. Die Abkürzung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes wird wie folgt geschrieben: NDSchG

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die redaktionellen Änderungen in der Satzung vorgenommen.

8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (22.05.2023)

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Altbergbau

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden, ausgewerteten Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

Baugrund

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher im Gebiet keine Erdfälle bekannt geworden sind. Eine Gefährdung durch Erdfälle ist daher nicht gegeben.

Formal ist dem Planungsgebiet die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen im Planungsgebiet sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen im Planungsgebiet auf den [NIBIS-Kartenserver](#).

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Abwägung: Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Festlegung der örtlichen Bauvorschriften. Sie werden jedoch zur Kenntnis genommen und im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Helmstedt Altstadtbereich an die Beteiligten weitergeleitet.

Übersicht über alle beteiligten Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger, die eine Stellungnahme abgegeben haben

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Stellungnahme vom 18.04.2023
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	Stellungnahme vom 20.04.2023
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 25.04.2023
TenneT Fremdplanung ZN	Stellungnahme vom 28.04.2023
Avacon Netz GmbH	Stellungnahme vom 03.05.2023
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technik Niederlassung Nord:	Stellungnahme vom 05.05.2023
Verbandsgemeinde Obere Aller FD 22 – Bauwesen	Stellungnahme vom 10.05.2023
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 12.05.2023
Avacon Wasser GmbH	Stellungnahme vom 15.05.2023
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 16.05.2023
Untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Helmstedt	Stellungnahme vom 17.05.2023
Eisenbahn-Bundesamt	Stellungnahme vom 17.05.2023
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Stellungnahme vom 22.05.2023
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 22.05.2023
Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 25.05.2023
IHK Braunschweig	Stellungnahme vom 25.05.2023