

V o r l a g e

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

Bauleitplanung / Denkmalschutz Helmstedt; Ergänzung der „ÖBV Altstadtbereich“, Nr. 315, § 5 (2) Solaranlagen

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. Da es sich auch nach der Novellierung des NDSchG um eine Kann-Regelung handelt, sollte über die in der Vorlage 113/22 zu beschließenden umfassenden Gestaltungssatzung entsprechend detaillierte Regulierungen vorgenommen werden, die jetzt schon in der Einzelfallprüfung vorgenommen werden würden – Erscheinungsbild, Einsehbarkeit, Brandschutz und Statik.

Um jedoch 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.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ergänzung der „ÖBV Altstadtbereich“, Nr. 315, § 5 (2) Solaranlagen wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung der in der Anlage 1 dargestellte ergänzte Fassung der „ÖBV Altstadtbereich“ Nr. 315 soll mit Begründung gem. § 84 Absatz 4 NBauO i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Wittich S c h o b e r t

Anlage

Anlage 1

SYNOPSIS

§ 5 (2), Stand 2004	§ 5 (2), Stand 2023
<p>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 - rot-orange -, 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.</p> <p>Gründächer sind zugelassen.</p> <p>Bei Nebengebäuden sind ausnahmsweise auch andersartige Dachdeckungsmaterialien zulässig.</p> <p>Solaranlagen (Strom- und Warmwassergewinnung) sind zulässig.</p>	<p>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 - rot-orange -, 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.</p> <p>Gründächer sind zugelassen.</p> <p>Bei Nebengebäuden sind ausnahmsweise auch andersartige Dachdeckungsmaterialien zulässig.</p> <p>Solaranlagen (Strom- und Warmwassergewinnung) sind zulässig. Das gilt auch für Baudenkmale unter Berücksichtigung und Abwägung des § 7 (2) Punkt 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Art und Lage der Ausführung ist jeweils von der Unteren Denkmalschutzbehörde zu prüfen und zu genehmigen.</p>