

## Protokoll über die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 23.02.2022  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 19:12 Uhr  
Ort, Raum: Großer Sitzungssaal im Rathaus der Stadt Alfeld (Leine),  
Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)Hybridsitzung

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Beigeordneter Oliver Wöhler

#### stellvertretende Vorsitzende

Ratsfrau Heike Lietz (Zoom)

#### Mitglied

Ratsherr Dominik Denner (Zoom)

Ratsfrau Kerstin Funk-Pernitzsch

Ratsherr Georgios Konstantopoulos (Zoom)

Ratsfrau Sonja Maria Lehmann (Zoom)

Ratsherr Jörg Sachs (Zoom)

Ratsherr Jörg Schaper (Zoom)

Ratsherr Guido Franke (Zoom)

#### von der Verwaltung

Herr Mario Stellmacher

Frau Christina Beck

Frau Ina Mäkeler (Zoom)

Herr Hans-Günther Scharf (Zoom)

#### Protokollführerin

Frau Anja Struß (Protokollführerin)

#### Presse

Herr Thomas Jahns

#### Gastreferent

Herr Sebastian Tränkner (Niedersächsische Landgesellschaft mbH)

Herr Helmut Borrmann (externer Berater der NLG) (Zoom)

#### Ortsrat Gerzen

Herr Uwe Höltgebaum

Herr Patrick Gensicke

## Öffentlicher Teil

### 1. **Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses sowie der Tagesordnung**

Der Vorsitzende, **Herr Wöhler**, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

### 2. **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses am 24.11.2021**

**Frau Funk-Pernitzsch** merkt an, dass ihr bei diesem Protokoll zu Punkt 4. „Projekt Biodiversität“ der entsprechende Anhang fehle.

**Frau Mäkeler** erläutert, dass diese Anlage bereits im Ratsinformationssystem hinterlegt sei.

Das Protokoll vom 24.11.2021 wird genehmigt.

### 3. **Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit; Vorstellung der Maßnahme durch die niedersächsische Landesgesellschaft mbH (NLG) Vorlage: 075/XIX**

**Herr Stellmacher** weist darauf hin, dass es sich bei dem zu fassenden Beschluss um einen wegweisenden und für die Zukunft der Innenstadt der Stadt Alfeld (Leine) existenziellen Beschluss handele. Im Wahlkampf hätten auch alle Parteien für die Förderung der Innenstadt geworben. Es ist davon auszugehen, dass die heutige Sitzung der Auftakt zu diversen Sitzungen sei, die dieses Thema beinhalten. Es werde sowohl öffentliche als auch private Maßnahmen geben.

Derzeit gebe es einen wahrnehmbaren Leerstand bei den Immobilien in der Innenstadt. Dieser resultierende aus fehlender Nachfrage (u. a. aufgrund des Sanierungsstaus).

**Herr Tränkner** stellt anhand der Präsentation die Vorbereitende Untersuchung nach §141 BauGB vor (siehe Anlage).

Neben der Erklärung der Begriffe Vorbereitende Untersuchungen (VU) und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), geht Herr Tränkner insbesondere auf die Erfassung von Missständen, die verschiedenen Sanierungsverfahren, den Abwägungsprozess nach Baugesetzbuch und die angestrebte Aufnahme der Stadt Alfeld (Leine) in das Städtebauförderprogramm ein.

**Herr Stellmacher** bedankt sich bei Herrn Tränkner und lobt die gute Zusammenarbeit der NLG mit der Stadt Alfeld (Leine). Sollte die Förderung bewilligt werden, so sei ein Sanierungsträger zu beauftragen, da die Verwaltung der Stadt Alfeld (Leine) diese Aufgabe mit dem zur Verfügung stehenden Personal nicht bewältigen könne.

**Herr Wöhler** erkundigt sich, ob schon in diesem frühen Stadium besondere Probleme erkennbar seien. Dies beantwortet **Herr Tränkner** mit dem Hinweis auf Leerstände, einen erkennbaren Trading-Down-Effekt und dem privaten Sanierungsstau.

**Herr Franke** fragt nach, ob es sich hier um eine Veränderungssperre handele und was bei einer Umsetzungsverweigerung der Grundstückseigentümer passiere.

**Herr Tränkner** erläutert, dass theoretisch eine Enteignung möglich sei, die juristische Grundlage befindet sich dazu im Baugesetzbuch.

**Herr Stellmacher** ergänzt, dass die §§ 14 ff. des Baugesetzbuches die rechtliche Grundlage bilden, dieses Instrumentarium aber erst nach Satzungsbeschluss zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes zum Tragen kommen könnte. Auch eine Zurückstellung von Vorhaben wäre möglich, man setzte aber grundsätzlich auf eine kooperative und gute Zusammenarbeit mit den jeweiligen Eigentümern.

**Frau Lehmann** erkundigt sich nach Art der Bürger- und Betroffenenbeteiligung und nach den Kosten des Verfahrens.

**Herr Tränkner** weist darauf hin, dass die Veranstaltungen für alle Interessenten offen seien, egal, ob es sich um betroffene oder nur interessierte Bürger handele.

**Herr Stellmacher** verweist auf den Haushalt 2022, welcher weitere 15.000,00 Euro für VU und ISEK im Ansatz habe.

**Frau Lietz** fragt nach, ob es durch Seveso III nicht zu Einschränkungen im Rahmen der Sanierung kommen könnte.

**Herr Stellmacher** weist darauf hin, dass die meisten Bauprojekte zur Sanierung von Gebäuden in der Regel keine Baugenehmigung bräuchten. Da nur baugenehmigungspflichtige Vorhaben unter die Seveso-III-Richtlinie fallen würden, sehe er hier keine größeren Probleme. Das von **Frau Lietz** angeführte Projekt der Volksbank sei aufgrund seiner Größe ein Sonderfall.

**Herr Franke** schlägt vor, dass für Projekte anfallende Kosten zukünftig direkt in der Vorlage genannt werden sollten. **Herrn Stellmacher** sagt die Umsetzung des Vorschlags zu.

**Herr Franke** erkundigt sich, in welchem Umfang Grundstückseigentümer an den Kosten der späteren Sanierung beteiligt würden.

Herr Stellmacher verweist auf das mit 26 ha sehr große Untersuchungsgebiet. Bei der Festlegung des Sanierungsgebietes sei davon auszugehen, dass nicht das komplette VU-Gebiet darin enthalten sei oder sogar mehrere kleine Gebiete gebildet werden könnten.

Herr Stellmacher gibt zu bedenken, dass z. B. die Wallstraße nicht während der ersten Sanierung ausgebaut wurde und davon auszugehen sei, dass hier möglicherweise ein Grundausbau anstehen werde.

Im Vergleich zum klassischen Grundausbau seien Eigentümer hinsichtlich der Kosten besser gestellt, es sei jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar, welches Verfahren in der Sanierung zum Einsatz kommen werde. Bei einem vereinfachten Verfahren käme es beispielsweise nicht zur Erhebung von sogenannten Ausgleichsbeträgen.

**Herr Borrmann** ergänzt, dass man die Wahl des Verfahrens zu gegebener Zeit diskutieren müsse. Durch die Sanierung gewinne ein Grundstück an Wert, aufgrund der Wertsteigerung könnten Ausgleichsbeträge erhoben werden

**Herr Franke** bittet darum alle notwendigen Verfahrensschritte im Protokoll aufzunehmen. Dies wird von **Herrn Stellmacher** zugesagt.

**Herr Wöhler** bedankt sich für die Ausführungen und die Vorstellung des Konzepts.

### **Beschlussvorschlag für den Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine)**

„1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) beschließt für das Gebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ den Beginn Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit und zur Vorbereitung der Festlegung eines Sanierungsgebietes.

2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) beschließt die unter 1. genannten Untersuchungen für das in der Anlage 1 mit einer parzellengenauen Umgrenzungslinie dargestellte Gebiet.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, alle für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen. Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wird beschlossen.“

**- e i n s t i m m i g -**

**4. Bebauungsplan Nr. 3 „Schwarzer Weg“, OT Gerzen;  
Darlegung der möglichen planerische Vorstellungen für das Baugebiet  
Vorlage: 070/XIX**

**Herr Stellmacher** stellt die als Anlage zur Vorlage beigefügten möglichen planerischen Vorstellungen für das geplante Baugebiet in Gerzen vor. Er betont, dass es sich um ein informelles Papier handele, welches Anregungen, Ideen und Möglichkeiten aufzeige. Bei der Planung seien folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Was wird in drei bis vier Jahren marktfähig sein?
- Was wird dann zeitgemäß sein (auch im Hinblick auf den Klimaschutz)?
- Wie könnte die Planung aussehen, um möglichst wenig Erschließungsanlagen und versiegelte Flächen bei möglichst viel Baufläche zu erzielen?
- Welche Möglichkeiten bestehen zu Integration des Neubaugebietes in den vorhandenen Ortsteil und welche Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer wolle man schaffen?
- Sollen die möglichen Bauformen sehr variabel sein und wolle man Mietwohnungsbau ermöglichen?

Herr Stellmacher bittet die Ausschussmitglieder um eine Meinungsbildung und die Richtung der Planung bzw. die Wünsche der Politik zu formulieren. Diese könnten als Leitlinien dienen, an denen sich die Verwaltung bei der Planung orientieren könne und ein Büro mit der Umsetzung beauftragen können.

Außerdem müsse geklärt werden, ob Planung, Erschließung und Vermarktung in einer Hand bleiben solle oder man evtl. Teile davon an Dritte vergeben wolle. Herr Stellmacher gibt zu bedenken, dass bei Einbeziehung Dritter die Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt geschmälert würden, da z. B. Kreditinstitute sehr dezidierte Vorstellungen haben. Hier müsse man sich Gedanken darüber machen, wieviel Gestaltungsmöglichkeit bei der Stadt verbleiben solle. Es sei auch nicht zu verkennen, dass Dritte an einem Projekt verdienen wollen und daraus Aufschläge auf die Grundstückspreise entstehen werden.

Herr Stellmacher betont, dass es sich hier um sehr komplexe Entscheidungen handelt, die Verwaltung aber möglichst bald eine Vorgabe der Politik brauche. Er schlägt deshalb vor, die nächste Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses bereits im April abzuhalten.

**Herr Franke** erklärt, dass zur Entscheidungsfindung weitere Informationen benötigt werden.

- Solle es ein Bonus-System für ökologisches Bauen oder für Bauherren mit Kindern geben?
- Sind die geologischen Gegebenheiten bekannt, um die Möglichkeiten der Versickerung einschätzen zu können?
- Wie sieht es bei der oberirdischen Ableitung des Oberflächenwassers hinsichtlich des Sicherheitsaspektes aus?

**Herr Stellmacher** sagt zu, dass man ein Bonusprinzip prüfen werde. Er könne sich vorstellen, dass es bestimmte Kriterien zur Vergabe der Grundstücke geben könnte, wenn die Anfragen die Anzahl der Grundstücke übersteige.

Das Regenwasser soll nach Möglichkeit nicht unterirdisch versickern, sondern oberirdisch ggf. in einem Teich oder in Form von Kaskaden. In mehreren Städten gebe es hierfür schon gute Ansätze. Auf keinen Fall dürften aber die Kosten aus dem Ruder laufen. Dafür sei eine Machbarkeitsstudie notwendig.

**Frau Lietz** regt an in die nächste Sitzung mögliche Erschließungsträger einzuladen. Außerdem wäre zu überlegen, ob ein Blockheizkraftwerk errichtet werden könnte oder das Baugebiet mit Wasserstoff versorgt werden könne. Sie bittet um Informationen zur nächsten Sitzung dieses Ausschusses.

**Herr Stellmacher** gibt zu bedenken, dass das Thema Energie sehr komplex sei. Wieviel Entscheidungs- und Baufreiheit möchte man den zukünftigen Bauinteressenten zukommen lassen? Möglich wäre z. B. von zentralen Versorgungsanlagen weg und hin zu einer autarken Versorgung der Grundstücke zu kommen. Grundsätzlich liege es in der Hand der Ausschussmitglieder, welche Festsetzungen man im Bebauungsplan treffen möchte.

**Frau Lehmann** bittet um Prüfung, in wie weit es Bonus bzw. Förderung hinsichtlich Fassaden- und Dachbegrünung geben könne. Außerdem regt sie an, die Ansiedlung von Tiny Houses zu ermöglichen.

**Herr Stellmacher** könnte sich auch vorstellen, dass es im neuen Baugebiet aufgrund der Größe unterschiedliche Bereiche oder Abschnitte mit unterschiedlichen Bauformen geben könnte.

**Frau Funk-Pernitzsch** verweist bzgl. möglicher Wasserläufe auf die im Gebiet vorhandenen Höhenunterschiede. Außerdem gilt es einen Pietätsabstand zum Friedhof zu berücksichtigen. Sie bittet zu prüfen, ob man sich bei den Tiny Houses auch eine Verpachtung der Grundstücke vorstellen könne, da bei dieser Wohnform häufig ein Standortwechsel erfolge.

**Herr Höltgebaum** erklärt, dass der Ortsrat Gerzen das Papier ebenfalls zur Kenntnis genommen habe und ein paar Punkte nicht für durchführbar halte. Bei dem Neubaugebiet handle es sich keinesfalls um eine Ortsrandlage und man solle die Anwohner möglichst früh beteiligen. Er verweist auf die Ortsratsitzung am 21.03.2022, welche um 17.00 Uhr mit einem Rundgang um das Baugebiet beginnen werde. Die Teilnehmer des Ausschusses seien hierzu eingeladen.

**Herr Wöhler** hält ebenfalls eine gemeinsame Sitzung mit dem Ortsrat Gerzen für sinnvoll. Ebenfalls sollen Gespräche mit Erschließungsträgern geführt werden, da das Baugebiet Gerzen einen größeren Umfang als z. B. das Baugebiet Königsruh habe.

**Herr Gensicke** fragt, ob ggf. auch eine Aufteilung der Vermarktung möglich sein könnte; ein Teil durch die Stadt Alfeld und ein Teil durch einen Dritten vermarktet werde. Weiterhin sei die Pflege offener Gräben bei der Planung zu berücksichtigen.

**Hinweis: am 21.03.2022 findet ein gemeinsamer Termin mit dem Ortsrat Gerzen und dem Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschuss statt.**

## 5. Diskussionspapier "Planerisches Konzept"; Lösungsansätze für den Umgang mit der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ Vorlage: 071/XIX

**Herr Stellmacher** erläutert, dass das Diskussionspapier in den Fraktionen besprochen werden bzw. darüber diskutiert werden solle. Bisher gibt es keine abschließende Rechtssicherheit, die-

se könne erst nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes erlangt werden. Diverse Oberverwaltungsgerichte haben bisher sehr voneinander abweichende Urteile gesprochen. Das Diskussionspapier sei ein selbstbindendes Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für den Rat und würde Planungssicherheit geben. Es sei es ein wichtiges Papier für mögliche weitere Klagefälle vor Gericht. Herr Stellmacher gibt weitere Informationen zur Nutzung von „Cell-Broadcast“. Dieses System erhöhe tatsächlich den Schutz (im Störfall) der Bürgerinnen und Bürger.

**Herr Franke** hat eine Anmerkung zur Seite 8 im Diskussionspapier. Die Ausschussmitglieder seien auf die Verwaltung sowie eine gute Rechtsberatung angewiesen, da die Mitglieder selbst „Amateure“ auf diesem Gebiet seien.

**Herr Stellmacher** erläutert, dass die Verwaltung sich sehr intensiv in die Thematik eingearbeitet hätte. Im Einzelfall wurde auch schon die Rechtsberatung bei Prof. Dr. Michael Uechritz in Anspruch genommen.

**Herr Höltgebaum** fragt nach, ob der Sachstand bzgl. TA-Abstand bekannt sei.

**Herr Stellmacher** bestätigt dies; der Bundesgesetzgeber habe bisher keine TA-Abstand auf den Weg gebracht.

**Frau Funk-Pernitzsch** ergänzt, dass sie auch keine neuen Erkenntnisse habe.

**Herr Wöhler** merkt an, dass weitere Beratungen in den Fraktionen stattfinden werden.

## 6. Mitteilungen der Verwaltung

**Frau Beck** informiert über das Radverkehrskonzept. Die Bürgerbeteiligung mittels Ideenkarte läuft noch bis zum 31.03.2022. Sie lädt die Ratsmitglieder ebenfalls zur Teilnahme unter [www.radfahren-in-alfeld.de](http://www.radfahren-in-alfeld.de) ein. Im Anschluss an die Ideenkarte sei ein Radcafé angedacht. Nachfolgend sind eine Planungsradtour und ein Marktstand geplant.

**Herr Stellmacher** informiert über das Projekt „Leitbild“ und merkt an, dass hier nicht das interne Leitbild gemeint sei, sondern vielmehr die Entwicklung der Stadt Alfeld (Leine) im Fokus stehe. Einer der Schwerpunkte sei auch die Beteiligung junger Menschen und der Schulen vor Ort. In den Jahren 2002-2006 wurden bei der Erarbeitung des bestehenden Leitbildes Experten zu Stadtgesprächen eingeladen, nun solle allerdings ein anderes Verfahren verfolgt werden. Auch ohne eine Förderung müsse mit einem Eigenanteil der Stadt Alfeld (Leine) von voraussichtlich 40.000,00 € gerechnet werden.

## 7. Anfragen

**Herr Franke** weist darauf hin, dass auf der Biodiversitätsfläche zwischen Warzen und Brunken- sen Schäden durch den Sturm entstanden seien. Hier wäre eine Begutachtung notwendig.

**Frau Lietz** möchte wissen, wer bei der Stadt Alfeld (Leine) für den Denkmalschutz zuständig sei und ob es sich hierbei um eine übergeordnete Stelle handele. Dieses sei auf unserer Homepage nicht eindeutig zu erkennen.

**Herr Stellmacher** erklärt, dass diese Funktion „Untere Denkmalschutzbehörde“ von ihm selbst ausgeübt werde. Er sagt zu, dass ein entsprechender Hinweis auf die Homepage gesetzt werde.

**Frau Lietz** fragt nach, ob **Herr Stellmacher** auch für Hildesheim zuständig sei. **Herr Stellmacher** erwidert, dass er nur für Alfeld zuständig sei. **Frau Lietz** erfragt weiterhin, ob **Herr Stell-**

**macher** autark handeln könne. **Herr Stellmacher** erwidert, dass er bei sehr speziellen Fragen auch das Landesamt für Denkmalpflege in Hannover einbeziehe, da dieses die sog. Denkmalliste führe. Außerdem erfolge durch Herrn Dr. Rüschi die Beratung bzgl. Gewährung von Fördermitteln.

**Herr Scharf** erläutert weiterhin zur Homepage der Stadt Alfeld (Leine), dass diese dem Serviceportal Niedersachsen angeschlossen sei. Hier finde jedoch z. Zt. eine Entflechtung mit dem Landkreis Hildesheim statt, weshalb die Inhalte sukzessive neu eingestellt werden.

Vorsitzender

Protokollführerin

Der Bürgermeister