



PROTOKOLL

Körperschaft:	Stadt Elsfleth	
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen - 9. Sitzung (2021/2026) -	
Sitzung am:	Dienstag, 14. März 2023	
Sitzungsort:	Heye-Stiftung, Heye-Saal, Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth	
Sitzungsbeginn:	18.00 Uhr	Sitzungsende: 19.03 Uhr

Die Sitzung setzte sich aus öffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen.

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieses Protokolls sind.

Vorsitzender:	stellv. Bürgermeister Nieß Bürgermeisterin Fuchs
Sachbearbeiter u. Protokollführer:	Dipl.-Ing. Doyen Verw.-Ang. Kopka

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	14.03.2023

Ausschussmitglieder	Bemerkungen
Stellv. Bürgermeister Nieß	Vorsitzender
Ratsherr Lübben	
Stellv. Bürgermeister Osterloh	für Ratsherrn Bierbaum
Ratsherr Doormann	für Ratsherrn Böck
Beigeordnete Gehlhaar	
Ratsherr Röhrl	
Ratsfrau Beyersdorff	für Ratsfrau Röhr
Ratsherr Lösekann	
Ratsfrau Wiegmann	

Sonstige Sitzungsteilnehmer	Bemerkungen
Bürgermeisterin Fuchs	
Dipl.-Ing. Doyen	
Verw.-Ang. Kopka	als Sachbearbeiter und Protokollführer
Stellv. Bürgermeisterin Göhr-Weber	als Gast
Ratsherr Kortlang	als Gast
Ratsherr Bhattacharyya-Wiegmann	als Gast
Herr Hinrichsen	Planungsbüro NWP zu TOP 6.
Frau Kramer u. Herr Kröger	Planungsbüro Diekmann & Mosebach u. Partner zu TOP 7.
Herr Waldeck (+ 1 weiterer Mitarbeiter)	Alterric GmbH zu TOP 7.
Herr Jelkmann und Herr Büsing	Windpark Wehrder Projekt GmbH u. Co.KG zu TOP 7.

entschuldigt fehlte	Bemerkungen
Gleichstellungsbeauftragte Frau Ralle-Klein	

Zuhörer: Besucher und Nordwest-Zeitung, Frau Ullrich

Vorab fand um 17.00 Uhr eine Besichtigung des ehemaligen Dekanats der Jade-Hochschule in der Weserstraße 4 statt.

Im Zuge der Stadtsanierung hat die Stadt Elsfleth das denkmalgeschützte Objekt vom Land Niedersachsen erworben.

Vor Ort wurde über Möglichkeiten einer künftigen Nutzung gesprochen.

Dabei wurde informiert, dass bei einem Verkauf ein etwaiger Ertrag/Gewinn an das Land abzuführen ist. Erhaltungsaufwendungen können dabei abgezogen werden. Im Mai wird eine Besichtigung durch den Monumentendienst vorgenommen, um die Unterhaltungs-/Sanierungskosten für das Gebäude festzustellen.



VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	14.03.2023

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 19. Januar 2023
5. Einwohnerfragestunde
6. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht der Stadt Elsfleth
- Wasserstoff-Versorgungsanlagen Huntorf –
 - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Entwurf
 - b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)
7. Bauleitplanung der Stadt Elsfleth, 10. Flächennutzungsplanänderung „Windenergie im Gebiet der Stadt Elsfleth“
 - a) Beschlussfassung des Vorentwurfes
 - b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes (Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
8. Stadtsanierung, Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
Hier: Erhöhung der Finanzierungssumme um 1,5 Mio Euro
- Beschlussfassung über die Anpassung der Kostenfinanzierungsübersicht zur Umsetzung von Maßnahmen der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“
9. Stadtsanierung „Lebendige Zentren“, Verlängerung der Sanierungsdurchführungsfrist
- Beschlussfassung der Verlängerung der Frist für die Durchführung der Sanierung nach § 142 Abs. 3, Satz 2, 3 BauGB
10. Stadtsanierung; „Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“
- Beschlussfassung über die Aufhebung der Modernisierungsrichtlinie
11. Kenntnisgaben
12. Anträge und Anfragen

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	14.03.2023

Tagesordnungspunkt 1.

Eröffnung der Sitzung

Stellv. Bürgermeister Nieß eröffnete als Ausschussvorsitzender um 18.00 Uhr die Sitzung und begrüßte alle Anwesenden.

Tagesordnungspunkt 2.

Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende stellte die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Tagesordnungspunkt 3.

Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde einstimmig festgestellt und genehmigt.

Tagesordnungspunkt 4.

Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 19. Januar 2023

Das Protokoll über die Sitzung vom 19. Januar 2023 wurde einstimmig genehmigt.

Tagesordnungspunkt 5.

Einwohnerfragestunde

Es wurden von den anwesenden Bürgern keine Fragen in der Einwohnerfragestunde gestellt.

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	14.03.2023

Tagesordnungspunkt 6.

9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht der Stadt Elsfleth -Wasserstoff-Versorgungsanlagen Huntorf-

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Entwurf**
- b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes
(Feststellungsbeschluss)**

Sach- und Rechtslage

Ziel der Bauleitplanverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wasserstoff-Versorgungsanlagen in Huntorf - der Stadt Elsfleth ist, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzbarkeit einer Elektrolyseanlage zur Erzeugung von Wasserstoff und dessen Speicherung im Bereich der Kavernenspeicheranlage und des Druckluftkavernenkraftwerks Huntorf zu schaffen.

Wichtige Projekte sind dabei der Bau eines Elektrolyseurs zur Herstellung von Wasserstoff sowie eine kleinteilige oberflächige Speicherung mit Verteilerstelle mittels Lastkraftwagen. Künftig ist die Speicherung in den Kavernen und Nutzung der bestehenden Gasleitungen beabsichtigt.

Die Bauleitplanung ist Grundlage für spätere Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und anderer Vorschriften. Nach jetzigem Stand ist für das Projekt der erneuerbaren Energien kein Bebauungsplan erforderlich.



In seiner Sitzung vom 15.03.2022 hat der Rat einstimmig die Einleitung (Aufstellung) der 9. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Diese Änderung wird im zweistufigen Verfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Feststellung/Satzung) mit Umweltbericht ausgeführt. Es wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese hatten nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs.2 BauGB die Möglichkeit, zum auszulegenden Entwurf Stellung zu nehmen.

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, wird die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Fachausschusses vortragen. Insbesondere wird über wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen berichtet. Über die in der Anlage beigefügten Abwägungen ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

- Die Unterlage zur Abwägung wird aufgrund des Umfangs als Anlage 1 über die Sitzungsfächer verteilt.

NWP hat eine Feststellungsfassung der 9. Flächennutzungsplanänderung mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht gefertigt. Diese Satzung/Feststellungsfassung wird in der Sitzung vorgestellt.

- Die Unterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, Karte Biotoptypen) werden aufgrund des Umfangs als Anlage 2 über die Sitzungsfächer verteilt.

Über die Feststellungsfassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu beraten und Beschluss zu fassen. Nach Beschlussfassung durch den Rat werden die Unterlagen zum Aufstellungsverfahren dem Landkreis Wesermarsch zur Genehmigung vorgelegt.

Mit der Bekanntgabe der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan mit der 9. Änderung wirksam.

Beschlussvorschlag

- Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.
- Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elsfleth mit der Begründung und Umweltbericht als Satzung/Feststellungsbeschluss zu beschließen.

Beratung

Herr Kopka stellte das Ziel und den Zweck des Bauleitplanverfahrens vor. In Elsfleth-Huntorf beabsichtigen die Akteure Uniper und EWE Gasspeicher ein gemeinsames Wasserstoff-Großprojekt zu realisieren. Mittels Elektrolyseurs soll mit erneuerbaren Energien (Windkraft, Photovoltaik) Wasserstoff hergestellt werden. In einer ersten Phase wird dieser oberirdisch gelagert und mittels Trailer ins Umland transportiert. Langfristig ist eine unterirdische Wasserstoff-Speicherung in vorhandenen unterirdischen Kavernen vorgesehen. Es soll -grüner-Wasserstoff bis zu 300 MW erzeugt werden.

Die Stadt Elsfleth begleitet diese Vorhaben zunächst mit der Flächennutzungsplanänderung und befindet sich mit der Feststellung/Satzung in der Schlussphase. Nach Genehmigung durch den Landkreis und Bekanntgabe wird die Satzung rechtswirksam. Es folgt das Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und weiteren Regelungen.

Anschließend hielt Herr Hinrichsen vom Planungsbüro NWP einen Vortrag zu den zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen sowie zum Feststellungs-/Satzungsentwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Elsfleth. Die Planzeichnung mit dem Geltungsbereich von ca. 17,9 ha wurde dargestellt

Zunächst wurde Näheres zur Zielsetzung des Wasserstoff-Vorhabens und der Ausgangslage und Abständen geschildert. Der Entwurf lag aus und wurde Trägern öffentlicher Belange übersandt. Stellungnahmen des Landkreises, Landwirtschaftskammer, Behörden und weiteren Versorgungsträgern wurden mit deren Abwägungen vorgestellt.



Aus der Bevölkerung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Die eingegangenen Äußerungen hatten keine Änderungen zum Satzungsentwurf zur Folge. Einige Anmerkungen, wie z. B. zum künftigen LKW-Verkehr betreffen Punkte des Genehmigungsverfahrens, die nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind.

Der Feststellungs-/Satzungsentwurf wurde erörtert. Fragen der Fachausschussmitglieder wurden beantwortet, so z. B. zum Kenntnisstand der Wasserzuführung (zunächst vom OOWV) und Rückführung in die Hunte. Näheres wird im gesonderten Genehmigungsverfahren behandelt.

Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.

Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss **einstimmig**, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elsfleth mit der Begründung und Umweltbericht als Satzung/Feststellungsbeschluss zu beschließen.

Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	14.03.2023

Tagesordnungspunkt 7.

**Bauleitplanung der Stadt Elsfleth, 10. Flächennutzungsplanänderung
„Windenergie im Gebiet der Stadt Elsfleth“**

a) Beschlussfassung des Vorentwurfes

**b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes
(Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB)**

Sach- und Rechtslage

Ziel der Bauleitplanverfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes - Windenergie im Gebiet der Stadt Elsfleth- ist, bauplanungsrechtlich die Entwicklung von Windkraftanlagen bzw. Windparks zu steuern. Es soll die Voraussetzung zur Erhaltung, Entwicklung und Ausweisung weiterer Sonderbauflächen für Windenergie für Windkraftanlagen geschaffen werden. Basis ist die Standortpotenzialstudie Windenergie der Stadt Elsfleth.

Der Flächennutzungsbereich enthält mehrere Bereiche und wird als Teilflächennutzungsplan innerhalb des Gemeindegebietes der Windenergie substanziell Raum einräumen und das übrige Gebiet von Windenergieanlagen freihalten.

Die Unternehmen Alterric Erneuerbare Energien GmbH (=EWE/Enercon) sowie Windpark Wehrder Projekt GmbH & Co. KG haben mit separaten Schreiben einen Antrag gestellt, den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern. Begründet werden die Anträge zur Ausweisung von Flächen, um bestehende Windenergieanlagen zu repowern und weitere Sondergebiete für die Nutzung der Windenergie auszuweisen. Die Projekte sollen zum Gelingen der Energiewende beitragen.

In seiner Sitzung vom 13.12.2022 hat der Rat einstimmig die Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Diese Änderung wird im zweistufigen Verfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht durchgeführt.

Die Öffentlichkeit sowie Behörden haben nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, zum auszulegenden Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Für folgende in der Studie aufgeführten Suchräume wurde eine Flächennutzungsplanänderung beantragt:

- Suchraum IV a bis IV „Neuenbrok“ = Teilbereich 1 in der FNP-Änderung
- Suchraum VII „Burwinkel“ = Teilbereich 2 in der FNP-Änderung
- Suchraum VI „Wehrder“ = Teilbereich 2 in der FNP-Änderung
- Suchraum V „Bardenfleth“ = Teilbereich 2 in der FNP-Änderung
- Suchraum VIII „Huntorf“ = Teilbereich 3 in der FNP-Änderung

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Beratung

Mit einer Einleitung in die Thematik gab Herr Kopka eine Einführung zur Sach- und Rechtslage. Zuvor ist das Standortkonzept für Windenergie der Stadt Elsfleth beschlossen worden. Im städtischen Standortkonzept wurden rd. 3,54 % des Gemeindegebietes als Flächenbetragswert ermittelt und festgesetzt. Mit dieser Ausweisung ist die Stadt Elsfleth mit Zielerreichungswerten für die kommenden Jahre gut aufgestellt. Die Studie ist Grundlage dieser 10. Flächennutzungsplanänderung.

Es ist vorgesehen, alle Flächenbetragswerte mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Windenergie“ als vorbereitende Bauleitplanung zu entwickeln. Es werden drei Teilbereiche festgesetzt. Die Gesamtgröße beträgt rd. 713 ha.

In Elsfleth haben zwei regionale Investoren entsprechende Anträge zur Flächennutzungsplanänderung gestellt. Die Unternehmen möchten sämtliche in der Studie ausgewiesenen Bereiche für die Windkraft entwickeln und dort Windkraftanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien errichten: Alterric den rd. 200 ha großen Teilbereich 1 in Niederhörne und Windpark Wehrder Projekt GmbH u. Co.KG die Teilbereiche 2 und 3 mit Bestandwindparks und Erweiterungen.

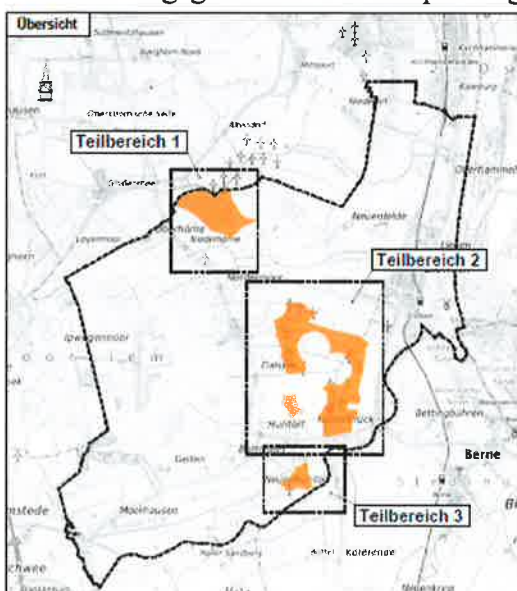
Die Windkraftanlagen selbst werden in einem Bauverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beantragt. Voraussetzung ist die vorherige Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Derzeit führen die beiden Investoren z. B. Zählungen zu Brut- und Gastvögel durch, deren Ergebnisse in avifaunische Gutachten einfließen werden. Das Gutachten wird zur Entwurfsauslegung vorliegen.

Im späteren Verfahren wird sich zeigen, ob die 10. Änderung in mehreren Bereichen getrennt bis zur Feststellungsreife (Satzung) fortgeführt werden wird.

Frau Kramer vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach u. Partner gab anschließend einen fachlichen Über- und Ausblick zum Thema.

In diesem Verfahren zur 10. Änderung werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf beteiligt und über Ziel und Zweck der Planung unterrichtet. Es wird dabei um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Das heißt, mit den Stellungnahmen zum



Vorentwurf erhält die Stadt Elsfleth ein Bild über zu erbringende Gutachten etc.

Das Standortkonzept Windkraftanlagen ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Die Ausschlusswirkung zum Aufstellen von Anlagen außerhalb der Sondergebiete bleibt weiterhin bestehen.

Die einzelnen Suchräume und die daraus entwickelten Sonderbauflächen wurden aufgezeigt.

Dabei ging die Planerin ausführlich auf das Standortkonzept mit den einzelnen Suchräumen ein.

Die Abstände und die Empfindlichkeiten/Auswirkungen zu Windenergieanlagen wurde geschildert. Frau Kramer berichtete zudem über die Referenzanlage Diese ist mit den Abmessungen Grundlage des Konzeptes.

Die Studie beinhaltet Rotor-in-Bereiche. Die drei Teilbereiche wurden mit dieser Flächennutzungsplanänderung rechtskonform, um die Rotor-out-Bereiche zu vergrößern. Demzufolge sind die Teilbereiche größer als die Flächen der Flächenbetragswerte. Abstände zu Höchstspannungs-Freileitungen wurden aufgezeigt.

In der Beratung wurden vom Planungsbüro Fragen des Fachausschusses beantwortet.

Im Nachgang gab Frau Kramer weitere Ausführungen zu der Ausschlusswirkung. Außerhalb der Bereiche der 10. Flächennutzungsplanänderung sind Neuanlagen ausgeschlossen. Für Elsfleth ist der Stichtag 31.12.2027 unproblematisch, da mit 3,54 % der Gemeindefläche mehr als ausreichend Sondergebiete Wind ausgewiesen werden.

⇒ Abschließend berichtete Bürgermeisterin Fuchs über eine anstehende noch undatierte Bürgerinformationsveranstaltung der Unternehmen Alterric und Windpark Wehrder Projekt GmbH u. Co.KG, sobald feststeht, wo die Anlagen stehen sollen. Die Projektentwickler und zugleich Betreiber werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens in Elsfleth über konkrete Punkte zu den Windkraftanlagen informieren.

Beschluss

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss einstimmig, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht und Standortpotenzialstudie für Windenergie der Stadt Elsfleth zu beschließen.

Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss einstimmig, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft: **Stadt Elsfleth**

Gremium: **Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen**

Sitzung am: **14.03.2023**

Tagesordnungspunkt 8.

Stadtsanierung, Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Hier: Erhöhung der Finanzierungssumme um 1,5 Mio Euro

**- Beschlussfassung über die Anpassung der Kostenfinanzierungsübersicht zur
Umsetzung von Maßnahmen der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet
„Elsfleth-Innenstadt“**

Sach- und Rechtslage

Beratungsgegenstand ist die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen -VU- (gebietsbezogener Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes) aus dem Jahre 2014 für das Sanierungsgebiet -*Elsfleth Innenstadt*-.

Konkret die unter Punkt 9. Dargestellte Kosten- und Finanzierungsübersicht – 2014.

Darin sind die Gesamtkosten in Euro wie folgt dargestellt:

			Vorschlag:		
2014			2023	Erhöhung	+ 1.500.000
Gesamtkosten	6.755.067	4.555.067		8.255.067	6.055.067
Finanzierung					
Ausgleichsbeträge		200.000			200.000
Ungedeckte Kosten		4.355.067			5.855.067
Davon Bund/Land		2.903.978			3.903.378
Davon Kommune		1.451.689			1.951.689

Somit wird der von der Stadt Elsfleth zu tragende Anteil um 500.000,00 € erhöht.

Nur mit einer Erhöhung ist die beabsichtigte Aufwertung der Maßnahme Stadtkaje finanziell umsetzbar. Auch werden weitere Mittel für den Rittersweg benötigt. Ferner sind seit Erstellung des Konzeptes in 2014 erhebliche Kostensteigerungen der Maßnahmen zu tragen. Die gut eingespielten Strukturen mit der 2/3-Förderung sollten genutzt werden.

Die Anmeldung muss zum Stichtag 01.06. j. J. im Mai 2023 für 2024 erfolgen.

Die Entscheidung der Bewilligung obliegt dem Land Niedersachsen. Auch über die Bewilligungshöhe und -zeitpunkt. Laut dem Sanierungsberater, der BauBeCon, ist für die Gesamtkostenenerhöhung das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) geringfügig zu überarbeiten.

Wie bei durchgeführten Änderungen zum Klimaschutz wird die BauBeCon das ISEK mit Kosten- und Finanzierungsplan anpassen.

Das neue Konzept sollte mit der der Mittelanmeldung für 2024 vorgelegt werden. Laut Herrn Greiner, der Elsflath seit Beginn der Stadtsanierung zu Rate steht, hat die Stadt mit einem baldigen Antrag auf Mittelerhöhung um 1,5 Mio € gute Chancen auf Bewilligung.

Für die Begründung des Entwicklungskonzeptes werden folgende Punkte genannt:

- allgemeine Steigerung der Bau- u. Planungskosten,
- förderfähige Kosten von ursprünglich 160,00 € auf bis zu 280,00 €/m² bis jetzt Wegfall der Kostenbegrenzung,
- mehr Maßnahmen als zunächst vorgesehen, wie Boltenhof, Bahnplatt, Mittelstraße, Parkplatz-Mitte,
- in Vergangenheit durch Förderdeckelungen je Quadratmeter sind nicht förderfähige Ausgaben entstanden.

Eine BauBeCon-Mitarbeiterin wird nach Beschluss nach einem Ortstermin die Fortschreibung des ISEK erstellen.

Bei einer Bewilligung mit Zuwendungsbescheid durch die NBank für 2024 wird die Erhöhung im investiven Haushalt in den Haushaltsberatungen erfolgen. Bei einem positiven Bescheid wären evtl. Mittel in einem Nachtragshaushalt 2024 zu erhöhen.

Grund: Eine positive Aussicht einer Zuschusserhöhung, dass Kommunen keine Fördermittelabrufe tätigen und dass das Land Gelder evtl. für andere Gemeinden zur Verfügung stellt

Mit der Beschlussfassung wird der Arbeitsauftrag zur Anpassung erteilt und die Bürgermeisterin beauftragt, das angepasste Stadtentwicklungskonzept mit der Erhöhung für den Förderzeitraum einzureichen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) anzupassen und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht die Gesamtkosten um 1,5 Millionen Euro zu erhöhen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, diesen Antrag beim Land Niedersachsen einzureichen.

Beratung

Herr Kopka stellte das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahre 2014 vor. Dabei gab Herr Doyen einen Überblick über Maßnahmen, die seit 2015 geplant und umgesetzt worden sind.

In Kürze erfolgt die Ausschreibung der Steinstraße (Fußgängerzone) mit Parkplatz-Mitte und der Mittelstraße. Diese öffentlichen Bereiche sollen in mehreren Bauabschnitten erneuert werden. Ab Sommer 2023 beginnt die Steinstraße vom Gerhard-Wempe-Platz bis Höhe Parkplatz-Mitte. Es folgen Mittelstraße, restliche Fußgängerzone und Parkplatz-Mitte. Für diese Maßnahmen stehen genügend Haushaltsmittel zur Verfügung.

Seit Erstellung des ISEK 2014 haben sich Preissteigerungen ergeben. Zudem sind weitere Maßnahmen aufgenommen und umgesetzt worden. Bei einem Behalt der im Kosten- und Finanzierungsplan genannten Summe werden voraussichtlich Rittersweg sowie Stadtkaje nicht umzusetzen sein.

Um die beabsichtigte Maßnahme Rittersweg und das letzte Stadtsanierungsvorhaben Stadtkaje umsetzen zu können, ist eine Erhöhung der Gesamtkosten erforderlich.

Im Zuge der Folge-Mittelanmeldung für 2024 (Stichtag 01.06.2023) sollte beim Amt für regionale Entwicklung (ArL) eine Erhöhung um 1,5 Millionen Euro beantragt werden. Die Chance eines positiven Bescheides ist gegeben, zumal Gemeinden bei ihren Maßnahmen in Verzug sind und keine Mittel abgerufen haben.

Die Erhöhung der Gesamtkosten wurde von den Fachausschussmitgliedern begrüßt

In der Diskussion wurde vom Fachausschuss die positive Umsetzung mit Aufwertung des Stadtbildes geschildert.

Bürgermeisterin Fuchs machte auf die erhebliche Verbesserung der Oberflächenentwässerung aufmerksam. Im Zusammenspiel mit dem OOWV, der sein Generalentwässerungsplan umsetzt, wird mit den Sanierungsvorhaben viel erreicht.

Beschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss einstimmig, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) anzupassen und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht die Gesamtkosten um 1,5 Millionen Euro zu erhöhen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, diesen Antrag beim Land Niedersachsen einzureichen.

Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft: **Stadt Elsfleth**

Gremium: **Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen**

Sitzung am: **14.03.2023**

Tagesordnungspunkt 9.

Stadtsanierung „Lebendige Zentren“, Verlängerung der Sanierungsdurchführungsfrist - Beschlussfassung der Verlängerung der Frist für die Durchführung der Sanierung nach § 142 Abs. 3, Satz 2, 3 BauGB

Sach- und Rechtslage

Die Stadt Elsfleth führt im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“ seit dem Erstantrag 2015 städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) durch. Ziel ist es, städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten, um die Innenstadt zu beleben.

Nach den Förderrichtlinien ist jährlich ein Folgeantrag zu stellen, dem bislang stattgeben worden ist.

Grundlage der Förderung ist das Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit den vorbereitenden Untersuchungen (VU) und der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi).

In den Anträgen sind Fristen festzulegen, in der die Sanierung im Sanierungsgebiet durchgeführt werden soll. Seinerzeit wurde von einer Sanierungsdauer von 8 Jahren ausgegangen. Somit müssten sämtliche Maßnahmen im Jahre 2022 beendet sein und Ausgleichsbeträge erhoben werden.

Der ursprünglich angedachte 8-Jahres-Zeitraum ist bei der Antragstellung üblich.

⇒ In der Praxis wird ein längerer Sanierungszeitraum benötigt.

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 14.12.2021 eine Verlängerung um 5 Jahre bis 2027 beschlossen.

Bis dahin sollten alle angestrebten Maßnahmen, wie auch die Steinstraße mit der Fußgängerzone, abgeschlossen sein.

Seitens der Stadt Elsfleth wird eine Erhöhung der Gesamtkostenfinanzierung mit Zuschuss und Bundes- und Landesmitteln angestrebt. Der Kostenrahmen soll sich von rd. 4,5 Mio auf 6 Mio Euro erhöhen. Grund sind gestiegene Baukosten sowie eine Sanierung des öffentlichen Raums der Stadtkaje.



Sollte eine Maßnahme der Stadtkaje anstehen, wird ein 13-Jahres-Zeitraum evtl. knapp bemessen sein. Vorsorglich sollte die Stadt Elsfleth den Sanierungszeitraum um weitere 2 Jahre bis 2029 erweitern.

Hierfür ist ein formeller Beschluss des Rates erforderlich. Mit einem Puffer dürfte mit Erneuerung des Stadtkajebereiches eine Verlängerung um 2 Jahre bis 2029 ausreichend sein.

Eine Frist von 15 Jahren sollte nicht überschritten werden. Mit einer Verlängerung bis zum Jahre 2029 beträgt der Sanierungszeitraum 15 Jahre. Bis dahin sollten alle angestrebten Maßnahmen, wie auch die Steinstraße mit der Fußgängerzone, abgeschlossen sein.

Die Dauer ist ein Rahmen. Die Frist kann ohne weiteres unterschritten werden. Wenn die beabsichtigten Maßnahmen beendet sind, könnte z.B. auch im Jahre 2029 die Sanierungssatzung aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Durchführungszeitraum für Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“ um weitere 2 Jahre bis zum 31.12.2029 zu verlängern.

Beratung

Herr Kopka erläuterte den Sachstand. Näheres ist der Sach- und Rechtslage zu entnehmen.

Da das ISEK durch den Antrag der Mittelerhöhung angepasst wird, sollte die Gelegenheit genutzt werden, den Sanierungszeitraum auf insgesamt 15 Jahre zu verlängern. Dies ist ein Regelzeitraum, der laut Städteförderrichtlinie nicht überschritten werden soll.

Eine Verlängerung des Sanierungszeitraumes ist geboten, da viele zeitintensive Aspekte auf die Planung und die Bauausführung einwirken. Auf äußere Verzögerungsumstände hat die Verwaltung keinen Einfluss. Mit Erweiterung um zwei Jahre verschafft sich die Stadt Elsfleth einen Puffer.



Bürgermeisterin Fuchs betonte in diesem Zusammenhang die vergleichsweise zügige Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet. In diesem Jahr ist beabsichtigt, mit Planung des Rittersweges zu beginnen. Nach Fertigstellung der Fußgängerzone wird der OOWV die Hauptleitung im Rittersweg erneuern. Als letzte Großmaßnahme ist die Neugestaltung der Stadtkaje vorgesehen. Diese Maßnahme wird aufgrund unterschiedlicher Akteure eine Herausforderung sein. Um der Ausführung ausreichend Zeitraum zu geben, sollte die Sanierungsdauer um zwei weitere Jahre erweitert werden.

Beschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss einstimmig, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Durchführungszeitraum für Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“ um weitere 2 Jahre bis zum 31.12.2029 zu verlängern.

Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0

Körperschaft:	Stadt Elsfleth
Gremium:	Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
Sitzung am:	14.03.2023

Tagesordnungspunkt 10.

**Stadtsanierung; „Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet
„Elsfleth – Innenstadt“
- Beschlussfassung über die Aufhebung der Modernisierungsrichtlinie**

Sach- und Rechtslage

Ziel der Modernisierungsrichtlinie ist die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- oder Geschäftsgebäuden von Immobilieneigentümern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

Zur Förderung privater Maßnahmen ist vom Rat mit Sitzung vom 16.07.2015 eine Modernisierungsrichtlinie als eigenes Regelwerk beschlossen worden. Diese städtische Richtlinie beinhaltet die Rechtsgrundlage zur Gewährung von Zuschüssen an der Gebäudehülle. Unter Verzicht auf eine genaue Berechnung eines Erstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderungsfähigen Kosten in Höhe bis zu 30 v.H. der förderungsfähigen Kosten. Hiervon ist ein Anteil wegen unterlassener Instandsetzung abzuziehen, so dass tatsächlich 27 % der Kosten gefördert werden können.

Mit der Neufassung der Städtebauförderrichtlinie vom 14.12.2022 sind seitens des Landes Niedersachsen erstmalig genauere Regelungen zur Förderung privater Maßnahmen getroffen worden. Diese macht die eigene Modernisierungsrichtlinie überflüssig.

Nach den Landesregelungen wird der Höchstförderbetrag auf 30.000,00 € gedeckelt.

In Absprache mit dem Sanierungsberater, der BauBeCon, sollte in Elsfleth kein weiteres Regelwerk, wie z.B. eine Unterschreitung des Höchstförderbetrages oder ein Ausschluss von Maßnahmen der Gebäudehülle bestehen.

Es wird empfohlen, die städtische Modernisierungsrichtlinie aufzuheben. Somit gilt uneingeschränkt die Landesregelung. Die Aufhebungssatzung ist als Anlage 4 beigefügt.

Folgende Förderungsgrundsätze haben weiterhin mit der Landesregelung Bestand:

- Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde, noch der Höhe nach.
- Förderungsfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Elsfleth stehen.

Über die Aufhebung der Modernisierungsrichtlinie ist zu beraten und Beschluss zu fassen. Die Aufhebung ist nach Ratsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Aufhebung der Modernisierungsrichtlinie zu beschließen.

Beratung

Die Aufhebung der Satzung wurde seitens des Sanierungsberaters, der BauBeCon, empfohlen. Private Förderungen sind weiterhin möglich und gewünscht. Die erstmalig in der Städtebauförderrichtlinie genannten Regelungen sind inhaltsgleich mit denen der Modernisierungsrichtlinie (Fördermittelsatzung).



Eine Doppelregelung und somit etwaige Unstimmigkeiten sollten mit Aufhebung der städtischen Förderrichtlinie ausgeschlossen werden. Auch weiterhin sind Erneuerungsmaßnahmen an der Gebäudehülle auf Antrag möglich. Neben größeren Sanierungsvorhaben, wie Dacherneuerungen, sind auch kleine Vorhaben, wie ein Türaustausch, förderfähig.

Die Aufhebungssatzung ist als **Anlage 1** beigefügt.

Es obliegt der Stadt Elsfleth weiterhin selbst, ob und in welcher Höhe (bis zu 30.000,00 €) sie einem privaten Antrag auf Fördermittel stattgeben möchte.

Beschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschloss einstimmig, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Aufhebung der Modernisierungsrichtlinie zu beschließen.

Abstimmungsergebnis

Durch Beschluss festgesetzte Zahl der Gremiumsmitglieder	9
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder	9
Davon stimmberechtigt	9
Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
Stimmenenthaltungen	0
Ungültige Stimmen	0



**Aufhebungssatzung der Stadt Elsfleth
der Förderrichtlinie für Modernisierungsmaßnahmen
an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des
Sanierungsgebietes „Elsfleth - Innenstadt“
(Aufhebung der Modernisierungsrichtlinie)**

Aufgrund des § 164 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nieders. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588) hat der Rat der Stadt Elsfleth für das Sanierungsgebiet „Elsfleth - Innenstadt“ der Stadt Elsfleth in seiner Sitzung am xx.xx.2023 folgende Aufhebungssatzung der Modernisierungsrichtlinie beschlossen.

Präambel

Mit Neufassung der Städtebauförderrichtlinie vom 14.12.2022 sind seitens des Landes Niedersachsen erstmalig genauere Regelungen zur Förderung privater Maßnahmen getroffen werden. Dies macht die bisherige eigene Modernisierungsrichtlinie der Stadt Elsfleth entbehrlich.

§ 1 Aufhebung der Modernisierungsrichtlinie

Die Förderrichtlinie für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Elsfleth - Innenstadt“ der Stadt Elsfleth, in Kraft seit 18.07.2015, wird aufgehoben.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Elsfleth, den xx.xx.2023

Brigitte Fuchs
Bürgermeisterin

Körperschaft: **Stadt Elsfleth**

Gremium: **Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen**

Sitzung am: **14.03.2023**

Tagesordnungspunkt 11.

Kenntnisgaben

Es lagen keine Kenntnisgaben vor.

Tagesordnungspunkt 12.

Anträge und Anfragen

A. Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:

Wie ist der Stand der Baumaßnahme an der Kaje (Spundwände) Firma Heuvelmann?

Herr Doyen berichtete über den Sachstand der Kajenerüchtigung, um die Standfestigkeit für die nächsten Jahrzehnte zu gewährleisten. Das Unternehmen Heuvelmann Ibis GmbH ist nach Ausschreibung mit den Arbeiten beauftragt worden.

Zur Stabilität werden im wasserseitigen unteren Spundwandbereich Steine eingebracht. Bei der Zulieferung des Materials ist es zu Verzögerungen gekommen. Bedingt durch den Artenschutz (Fisch: Neunauge) mussten die Arbeiten in einem vorab festgelegten Zeitraum unterbrochen werden.



B. Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:

Können entlang der Kaje verteilt im Sinne der touristischen Aufwertung/Gestaltung Sitzbänke aufgestellt werden?

Frau Bürgermeisterin Fuchs erläuterte, dass das z. Z. nicht möglich ist, da es sich um einen Hafenbetrieb handelt. Wenn im Rahmen der Städtebauförderung die Kaje saniert wird, wird die Aufstellung von weiteren Sitzbänken mit geprüft werden.