

# Niederschrift

## Öffentlicher Teil

### Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg SO/SI/BauQ/01/21

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 14.10.2021 17:05 bis 18:09 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Quedlinburg, OT Gernrode Schlossallee/Kirchweg

Beginn des öffentlichen Teils: 17:05 Uhr

Ende des öffentlichen Teils: 18:09 Uhr

#### **Anwesend**

##### Ausschussvorsitzender

Herr Stefan Helmholz

##### Stellv. Ausschussvorsitzender

Herr Christian Wendler

##### Ausschussmitglieder

Herr Manfred Kaßbaum

in Vertretung für Herrn StR Pfeifer

Herr Klaus Mansfeldt

in Vertretung für Herrn Wiesenmüller Kune

Herr Andreas Hennig

Herr Peter Deutschbein

Herr Yves Ballin

##### Oberbürgermeister Quedlinburg

Herr Frank Ruch

##### Verwaltung

Herr Thomas Malnati

Frau Katrin Kluge

Frau Editha Wahl

##### Schriftführer

Frau Carolin Scharun

#### **Abwesend**

##### Ausschussmitglieder

Herr Reinhard Fiedler

entschuldigt

Herr Jörg Pfeifer

Vertreter: Herr Kaßbaum

Herr Tim Wiesenmüller Kune

Vertreter: Herr Mansfeldt

#### **Tagesordnung - Öffentlicher Teil -**

- |         |   |
|---------|---|
| TOP 1   | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit sowie der Beschlussfähigkeit        |
| TOP 2   | Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellen der endgültigen Tagesordnung                                      |
| TOP 3   | Vorlagen  |
| TOP 3.1 | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Tiny-House-Park“ in der Ortschaft Stadt Gernrode<br>Vorlage: BV-StRQ/064/21 |
| TOP 4   | Schließen der Sitzung   |

## **Protokoll - Öffentlicher Teil -**

### **zu TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit sowie der Beschlussfähigkeit**

**Herr Helmholtz** eröffnet um 17:05 Uhr die Sondersitzung des BauQ. Nach Absprache mit Herrn Kaßbaum übernimmt Herr Kaßbaum die Versammlungsleitung.

**Herr Kaßbaum** begrüßt den Oberbürgermeister der Stadt Quedlinburg, Herrn Ruch, die Ortschaftsräte, die Vertreter der Stadtverwaltung, den Bauausschuss, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger der Stadt Gernrode und Herrn Di Lena als Investor des „Tiny-House-Parks“ mit seiner Begleitung.

**Herr Helmholtz** stellt die fristgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

### **zu TOP 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellen der endgültigen Tagesordnung**

Änderungsanträge werden nicht gestellt. Es wird über die vorliegende Tagesordnung abgestimmt.

#### **ungeändert beschlossen**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0

### **zu TOP 3 Vorlagen**

#### **zu TOP 3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Tiny-House-Park“ in der Ortschaft Stadt Gernrode Vorlage: BV-StRQ/064/21**

**Herr Kaßbaum** führt aus, dass im April 2021 das Vorhaben „Tiny-House-Park“ in Gernrode durch Herrn Di Lena im Ortschaftsrat präsentiert wurde, der Ortschaftsrat hat dazu eine Diskussion geführt, es wurde eine Vielzahl von Fragen gestellt, man hat auch Antworten bekommen und der Ortschaftsrat hatte sich in dieser Veranstaltung mehrfach positiv zum Vorhaben geäußert und das entsprechend in einem Votum positiv abgebildet.

In der letzten Ortschaftsratsitzung am 14.09.2021 war seitens der Verwaltung in der Tagesordnung einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 64 abgebildet und in der Diskussion dazu wurde von einigen Ortschaftsrats Mitgliedern die Bitte geäußert, da einige offene Fragen bestehen, diesen Termin vor Ort zu organisieren, um nochmals das Vorhaben, mit den Fragen die am 14.09.2021 gestellt wurden, beantwortet zu bekommen und natürlich dann auch im Ergebnis seitens des Ortschaftsrates und seitens des Bauausschusses ein Votum abzugeben für die nächste Stadtratssitzung die am 21.10.2021 stattfindet.

Vorgesehen und Vorgeschlagen ist, dass Herr Di Lena, als Investor, das Vorhaben vor Ort nochmal persönlich vorstellt.

**Herr Kaßebaum** führt aus, dass laut Tagesordnung keine öffentliche Fragestunde vorgesehen ist, er würde aber gerne dennoch, nach Absprache, die Fragen zulassen wollen.

**Herr Helmholtz** befragt den Bauausschuss ob Fragen zugelassen sind. Der Bauausschuss hat zugestimmt.

### **Herr Di Lena** stellt das Projekt vor:

Die Idee dieses „Tiny-House-Parks“ entstand schon vor Jahren und es wurde ziemlich lange ein Grundstück gesucht. Zufällig wurde gesehen, dass das betreffende Grundstück ganz normal über das Internet ausgeschrieben war.

Das Grundstück wurde angeschaut und am gleichen Tag der Ausschreibung von Herrn Di Lena bereits reserviert. Er kannte das Grundstück schon und empfindet es als perfektes Grundstück für das Bauvorhaben.

Das Grundstück wurde gekauft mit der Ungewissheit ob das Bauvorhaben genehmigt wird oder nicht. Er glaubt, dass das eine super Lage ist für dieses Projekt.

Die Idee ist eine ganz einfache. Es soll der natürliche Charakter dieses Grundstückes so beibehalten werden. Es sollen keine Baumfällungen stattfinden, damit das Grundstück so naturbelassen wie möglich verbleibt.

Das Grundstück muss gesäubert werden, Brennnesseln, Unkraut und Sträucher müssen weichen, aber er betont nochmals, dass der natürliche Charakter dieses Grundstückes beibehalten werden soll.

Tiny-Häuser sind kleine Häuser, die auf Rädern einfach nur auf das Grundstück geschoben werden, damit zerstört man diesen Charakter nicht.

Es ist Herrn Di Lena besonders wichtig, dass er nicht in die Natur eingreift. Er möchte so wenig wie möglich kaputt machen. Es soll schöner und natürlich bewohnbar gemacht werden. Er betont, dass dieser Charakter des Grundstückes auch mit den Tiny-Häusern drinnen genauso weiterleben soll.

Der gesamte Hang des Grundstücks soll so wie er ist bestehen bleiben. Es soll keine Vegetation verändert werden.

Die Tiny-Häuser haben einen Vorteil, das sind Anhänger auf Rädern, die werden überbaut mit einer Bausubstanz. Die Anhänger sind maximal 2,50 Meter breit, sind maximal 7,50 Meter lang und haben eine maximale Höhe von 4 Metern ab Boden inkl. Rädern.

Diese Anhänger werden dann aufs Grundstück gezogen, ausgerichtet und bleiben dort stehen. Wichtig ist, dass sie jederzeit mobil wieder weggezogen werden können. Es ist kein Wohnwagen, es ist auch kein Bungalow und es ist auch kein Campingplatz. Es sind einfach Anhänger, die auf diesem Grundstück stehen. Natürlich benötigen diese Zuleitungen, wie Wasserleitungen, Abwasserleitungen und Strom, aber können auch jederzeit wieder verschoben werden.

Wichtig, es ist geplant in der Ecke des Zaunes in östlicher Richtung eine Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen mit einer Rampe, das würde ja durch die Zuleitungsarbeiten eh benötigt werden, diese könnte man dann auch gleich nutzen um einmal pro Haus auf das Grundstück zu fahren. Anschließend ist dort nur Personenverkehr und kein Autoverkehr mehr vorgesehen. Man will nicht, dass die Autos ins Grundstück reinfahren, sondern davor im Grünbereich soll ein kleiner Parkplatz (15 Autos) entstehen.

Es wird überlegt einen Hausmeister einzustellen, um das Grundstück weiter zu pflegen und sauber zu halten.

Es wurde auch gefragt, ob es eine Möglichkeit gibt sich an dem großen Parkplatz fast direkt am Bauvorhaben zu beteiligen, auch das ist noch offen, man kann es oben machen oder den bestehenden Parkplatz nutzen. Die Gäste die kommen sollen, kommen wahrscheinlich mit einem Auto, deshalb ist vorgesehen ein Parkplatz pro Haus.

**Herr Di Lena** bittet um Fragen zum Bauvorhaben.

**Herr Wendler** fragt, ob eine Rezeption vorgesehen ist.

**Herr Di Lena** antwortet, dass man da lange überlegt hat. Also die Vermarktung dieser Häuser wird über das Internet passieren. Das ist ganz einfach. Es wird ein Einzugsgebiet von ganz Europa benötigt. Über das Internet kann man heute mit sehr einfachen Maßnahmen fernsteuern. D.h. die Häuser haben alle Zugangscodes, die haben keine Schlüssel mehr, man muss da nicht mehr zwingend vor Ort sein. Es wurde aber auch in der Vorstellung des Projektes im April offen gelassen, ob eine Rezeption oder nicht, weil gemeinsam überlegt werden muss, ob es ein Bedürfnis gibt gemeinsam vielleicht was zu machen. Herr Di Lena sagt, dass er nicht unbedingt eine Rezeption benötigt, er ist aber offen für eventuelle Zusammenarbeiten. Aber man muss auf sich aufmerksam machen, also muss zumindest ein Schild auf jeden Fall aufgestellt werden.

**Herr Kunze** fragt, wie man der Verkehrssicherungspflicht nachkommen will, da es auch sehr alte Bäume sind und manchmal nicht nur Äste abfallen, sondern diese einfach umfallen. Herr Kunze kann sich schwer vorstellen, dass Urlauber und Besucher ruhig und gern in einem Tiny-Haus übernachten, wenn sie wissen der Baum könnte durchs Dach schlagen.

**Herr Di Lena** antwortet, dass es vorgesehen ist ein Gutachten zu erstellen von einem Spezialisten. Dieser Spezialist wird sagen können, welche Bäume allenfalls gefällt werden müssen, auch wenn das nicht gewollt ist, aber natürlich muss ein kranker Baum gefällt werden. Aber erstmal werden kranke und lockere Äste in einem wiederkehrenden Zyklus entfernt bzw. zurückgeschnitten. Auch das ist man den Versicherungen schuldig, man würde ja nicht mal eine Versicherung bekommen, wenn man das nicht tut.

**Herr Kunze** sagt, dass dieses Grundstück eine ganz eigenartige geografische Situationslage hat, d. h. es liegt am tiefsten Punkt in dieser Gegend und wenn Starkregen fällt, sammelt sich dort das Wasser.

**Herr Di Lena** antwortet, dass man Frau Große aus dem Ingenieurbüro IPB aus Thale hinzugezogen hat, weil man diese Planung alleine gar nicht schaffen kann. Diese Häuser stehen auf Rädern, diese Räder sind ca. 60 cm hoch plus des Überbaus usw., also ist die Einlaufkante für das Wasser ca. 80 cm über den Boden. Diese 80 cm sind immer frei, also angenommen das Becken würde wirklich durch Regen gefüllt, dann muss auch wirklich 80 cm das Wasser stehen, bis es dann in die Häuser hereinfließt. Es ist ja sein Risiko, wenn da Wasser kommt, es ist ja seine Versicherung die dafür aufkommen muss. Aber er geht davon aus, dadurch dass unter dem Haus immer frei ist und das Wasser durchfließen kann, wenn es denn so stark regnen sollte, dass es bis 80 cm steigen könnte. Er hat sich dazu Gedanken gemacht und hat erfahren, dass es in den letzten 50 Jahren zwei Mal eine große Überschwemmung gegeben hat, wenn man dann im 25-Jahreszyklus denkt, dann ist das Risiko relativ überschaubar.

**Herr Di Lena** übergibt das Wort an Frau Große aus dem Ingenieurbüro IPB Thale. Frau Große führt aus, dass man einen Lage- und Höhenplan erstellen wird und an den tiefsten Stellen werden keine Häuser hingestellt. Das kann man ja versuchen ein bisschen auszugleichen. Im Übrigen ist ja hier der Hagenbach ziemlich tief, da muss man in der Planung sehen, ob man hier vielleicht eine Überlaufleitung in den Hagenbach machen kann, so dass das Wasser aus der Senke auch wieder ablaufen kann. Wenn es denn da hinein läuft. Das sind aber erstmal nur erste Gedanken, da das Projekt noch ganz am Anfang steht und letztendlich geht es ja erstmal um den Bebauungsplan, da werden ja noch eine ganze Menge andere Sachen hochkochen, die geklärt werden müssen.

**Herr Kunze** merkt an, dass die Verlegung von Elektroenergie und Wasser kein Problem ist. Das Gebiet liegt aber tiefer als das Niveau der Straße, er fragt ob es schon Überlegungen gibt, wie die Abwässer entsorgt werden sollen.

**Herr Di Lena** antwortet, dass das relativ einfach ist, die Abwasserleitung liegt dran, das wurde schon abgeklärt, je nach Höhenplan würde dort ein Pumpenschacht installiert werden. Alles wird da gesammelt als Abwasser und dann wird es hochgepumpt in die Abwasserleitung. Das sind aber auch erstmal nur Gedanken, denn man muss natürlich erst den Höhenplan haben.

**Herr Kunze** merkt an, dass Herr Di Lena gesagt hat, dass die Parkplätze der Gäste oben auf der Grünfläche installiert werden sollen und da unten, wenn das neugestaltet wird, nicht mehr. Das hört Herr Kunze sehr gern, weil mit der Neugestaltung des großen Parkplatzes eine Reduzierung der jetzigen Parkflächen geplant ist, das würde bedeuten, wenn auch nur drei oder vier Gäste dort parken würden, würde das bedeuten, dass unsere Touristen dort nicht mehr parken können. Herr Kunze rät Herrn Di Lena, das mit dem separaten Parkplatz im Auge zu behalten.

**Herr Di Lena** antwortet, dass dies überhaupt kein Problem für ihn sei, im Gegenteil, falls noch Parkplätze gebraucht werden, kann man sich auch einigen, dass seine Parkplätze an die Verwaltung vermietet werden.

**Herr Kunze** führt weiter aus, dass das Grundstück Bestandteil des Denkmalsbereiches Altstadt Gernrode ist. Er fragt, wie damit umgegangen wird.

**Herr Di Lena** antwortet, dass er nicht genau weiß was er dazu sagen soll und bittet Frau Große sich zu äußern.

**Frau Große** erläutert, dass die Wagen natürlich ganz naturnah in dieser Umgebung gestaltet werden können oder auch bei anderen Wünschen, evtl. im Fachwerkstil o.ä., da müsste man aber mit der Unteren Denkmalschutzbehörde drüber sprechen, wie man dort eine Anpassung herstellen kann.

**Herr Kunze** erläutert, dass er einige Recherchen in den letzten Tagen gemacht hat und unter anderem hat er rausgefunden, dass die Umgebung dieser Stiftskirche als Schutzzone zu bezeichnen ist. Er kann sich gut vorstellen, dass bei der Antragstellung darauf hingewiesen wird und sie eine ganze Reihe von Punkten beachten müssten bzw. für einige gar keine Genehmigung bekommen werden. Herr Kunze führt aus, dass er sich so gut informiert hat, weil er verhindern möchte, dass Herr Di Lena aufgrund einer mehr oder weniger festen Aussage anfängt einen Architekten zu bestellen und zu bezahlen und später heißt es, dass man keine Baugenehmigung erteilt bekommt. Er möchte Herr Di Lena vor finanziellen Problemen schützen.

**Herr Kunze** führt weiter aus, dass Meinungen der evangelischen Kirchengemeinde das Projekt generell ablehnen. Unter anderem wegen der zu erwartenden Lärmbelästigung. Es gibt hier große Bedenken. Die Stiftskirche wird von bis zu 30.000 Besuchern im Jahr besucht, die wollen natürlich auch im Umfeld ein Ambiente erleben, dass an diese Stiftskirche und diese Zeit erinnert. Die wollen kein frohes Jugendleben oder andere störende Laute.

**Herr Kunze** hat auch die Meinungen der Anwohner eingeholt, der Tenor ist der Gleiche wie von der Kirchengemeinde, sie lehnen das also ab. Bei den Anwohnern sind die Bedenken jetzt nicht mit dem Tourismusfaktor zu sehen, sondern die haben die Argumente mit dem Hochwasser. Herr Kunze korrigiert Herrn Di Lena bzgl. des Hochwassers, es kommt nicht nur zwei Mal in 50 Jahren vor und in Gernrode gibt es wesentlich öfter Starkregen. Die Regenwasserableitungen sind nicht in der Lage das zu schaffen, also läuft das Wasser bei den Leuten am Grundstück vorbei.

**Herr Kunze** findet, dass man die Sorgen der Anwohner und der Kirchengemeinde nicht einfach unterdrücken darf.

**Herr Kunze** führt weiter aus, dass seine Recherchen ergeben haben, dass von der Denkmalschutzbehörde so eine Bebauung, wie Herr Di Lena es geplant hat, generell abgelehnt wird. Herr Kunze möchte, Herr Di Lena auch dahingehend warnen.

**Herr Kaßebaum** äußert, dass das die Meinung von Detlef Kunze ist, er ist ein Mandatsträger im Ortschaftsrat.

**Frau Hundertmark** (Kirchengemeinde) erläutert, dass sie sich sehr gut mit Denkmalschutz auskennt. 22.000 bis 30.000 Leute aus aller Welt kommen jährlich in die Stiftskirche. Sie führt z.B. die Chefin der Galerie Orlando aus Zürich rum, die extra angereist kommt wegen dieses Kunstwerks, diese fand es nicht schön, dass dort auf dem Stiftskirchenparkplatz drei rote Autos (der Kirchenführer) stehen, das stört den Anblick. Die Leute kommen nach Gernrode, weil sie ein Highlight sehen wollen, sie kommen fast mit einer Andacht. Das ist das Gebiet um diese Kirche, das waren mal die Weinberge des Stiftes, das ist Stiftsgelände. Hier würde man diesen Teil des Stiftsgeländes abschneiden und Autos hinstellen. **Frau Hundertmark** ist erfreut, wenn in irgendeiner Form Urlaubsgäste nach Gernrode kommen, aber wenn man sich hier die Infrastruktur darauf vorstellt, es ist schön, wenn das Gelände so bleibt, das würde sie sehr begrüßen, aber es wird so nicht bleiben, alle haben genug Fantasie um sich vorzustellen, wie sich das Gelände auch mit Tiny-Häusern verändert. Es wäre eine ganz andere Wirkung und Ausstrahlung. Es kann, ihrer Meinung nach, nicht so bleiben wie es jetzt aussieht. Sie schließt sich Herrn Kunze an, eine denkmalrechtliche Genehmigung muss eingeholt werden. Sie erinnert sich daran, dass die Anwohner die im Klostergraben Grundstücke hatten, die mussten Anschlüsse bezahlen für Baugrundstücke, aber sie durften nicht bauen, weil das Gelände geschützt ist. Sie haben keine Baugenehmigung erhalten, weil es geschütztes Gelände ist.

**Frau Hundertmark** empfindet, dass das der Investor, Herr Di Lena, wissen muss.

**Herr Mansfeld** geht auf Herrn Kunzes Äußerung bzgl. des Hochwassers bei Starkregen in dem Grundstück ein. Seiner Meinung nach, ist das entkräftet wurden aufgrund der Höhe der Anhänger und die eventuelle geplante Regenwasserableitung an den Bach. Für ihn klang es so, als würde aus der planerischen Sicht eher für eine Entspannung gesorgt werden.

Er bittet alle Anwesenden in die Richtung des Grundstückes zu blicken, es ist Herbst die ersten Blätter sind gefallen, vor dem Grundstück stehen nur Autos, genauso wie auf dem Großparkplatz und es sind Autos in verschiedenen Farben, aus seiner Sicht gibt es keine Veränderungen. Die Tiny-Häuser würde der Besucher gar nicht sehen. Herr Mansfeld geht auch davon aus, wenn jemand so ein Konzept hat und sagt, da kommen keine Autos rein und die Leute müssen zu Fuß hingehen, dann sind diese Übernachtungsgäste gar nicht auf Party oder ähnliches aus, sondern sie wollen sich auf das Nötigste reduzieren. Das sind keine Campinggäste, die jeden Tag den Grill anmachen, die Leute wollen im Grünen unter Bäumen möglichst ihre Ruhe haben.

**Herr Tichatschke** hält die Lärmbelästigung durch das Pub für wesentlich schlimmer und sieht in dem Bauvorhaben eine Bereicherung für Quedlinburg und die Ortschaften.

**Herr Di Lena** führt nochmals aus, dass alles Risiken birgt, er aber alles so naturnah wie möglich machen möchte und sich auch nicht gegen die Bewohner stellen möchte. Es ist alles noch im Anfang. Er möchte einen grünen Parkplatz und ein grünes Grundstück mit natürlichem Hintergrund.

**Herr Kunze** fragt, wann Herr Di Lena das Bauvorhaben fertigstellen möchte und wie oft er einen Bewohnerwechsel plant.

**Herr Di Lena** antwortet, dass er nur noch auf das abschließende Votum des Stadtrats wartet und dann im Frühling/Sommer 2022 die ersten Häuser stehen haben möchte. Er möchte mit ein bis drei Häusern beginnen, um zu sehen ob es funktioniert und innerhalb von drei Jahren sollen dann nach und nach mehr dazu kommen. Die Mindestbuchung für Gäste soll zwei Nächte sein.

**Frau Schönbeck** fragt, ob es nicht auch ein anderes Grundstück für das Vorhaben gibt.

**Herr Di Lena** erwidert, dass sie lange ein Grundstück gesucht haben und dieses perfekt zu seinem Bauvorhaben passt.

**Herr Hartmann** fragt, ob es einen Schallschutz geben wird und wie die Häuser beheizt werden.

**Herr Di Lena** antwortet, dass er nicht davon ausgeht, dass ein Schallschutz benötigt wird, da er nicht davon ausgeht, dass es so laut sein wird. Die Tiny-Häuser sollen elektrisch beheizt werden.

**Herr Kollmann** fragt, als Bürger, was die Gernröder nach dem Votum davor schützt, dass der Investor nicht doch die Kettensäge ansetzt und das Grundstück von den Bäumen befreit.

**Herr Di Lena** bekräftigt, dass es nicht sein Vorhaben ist, die Bäume zu fällen. Wenn sich zeigen sollte, dass mehr als 80 % der Bäume gefällt werden müssen, dann wird das Projekt abgebrochen.

**Herr Deutschbein** fragt, ob man einfach so einen Parkplatz dort hinsetzen kann.

**Frau Wahl** antwortet, dass es kein Sondergebiet ist. Frau Wahl weist auch daraufhin, dass der Denkmalsbereich an der Straße vor dem Grundstück endet. Es ist alles im Anfang und man kann zu vielen Sachen keine verbindliche Aussage treffen.

**Herr Mansfeld** fragt, ob für den Parkplatz eine E-Ladebuchse für Elektrofahrzeuge vorgesehen ist.

**Herr Di Lena** führt aus, dass er für Vorschläge offen ist und dazu Angebote einholen wird.

**Herr Kaßebaum** fragt, ob bei einer eventuellen Rodung bzw. Fällung eines Baumes für Herrn Di Lena auch eine Wiederbepflanzung (evtl. auf einem anderen Grundstück) in Frage kommen könnte.

**Herr Di Lena** antwortet, dass er das, sollte es wirklich zu Fällungen kommen müssen, auf jeden Fall machen wird.

**Herr Helmholtz** bittet um Abstimmung des Bauausschusses.

**vorberatend zugestimmt**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0

**zu TOP 4 Schließen der Sitzung**

**Herr Helmholtz** schließt die Sitzung um 18:09 Uhr.

*gez. Stefan Helmholtz*  
Vorsitzender  
Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss  
der Welterbestadt Quedlinburg

*gez. C. Scharun*  
Protokollantin