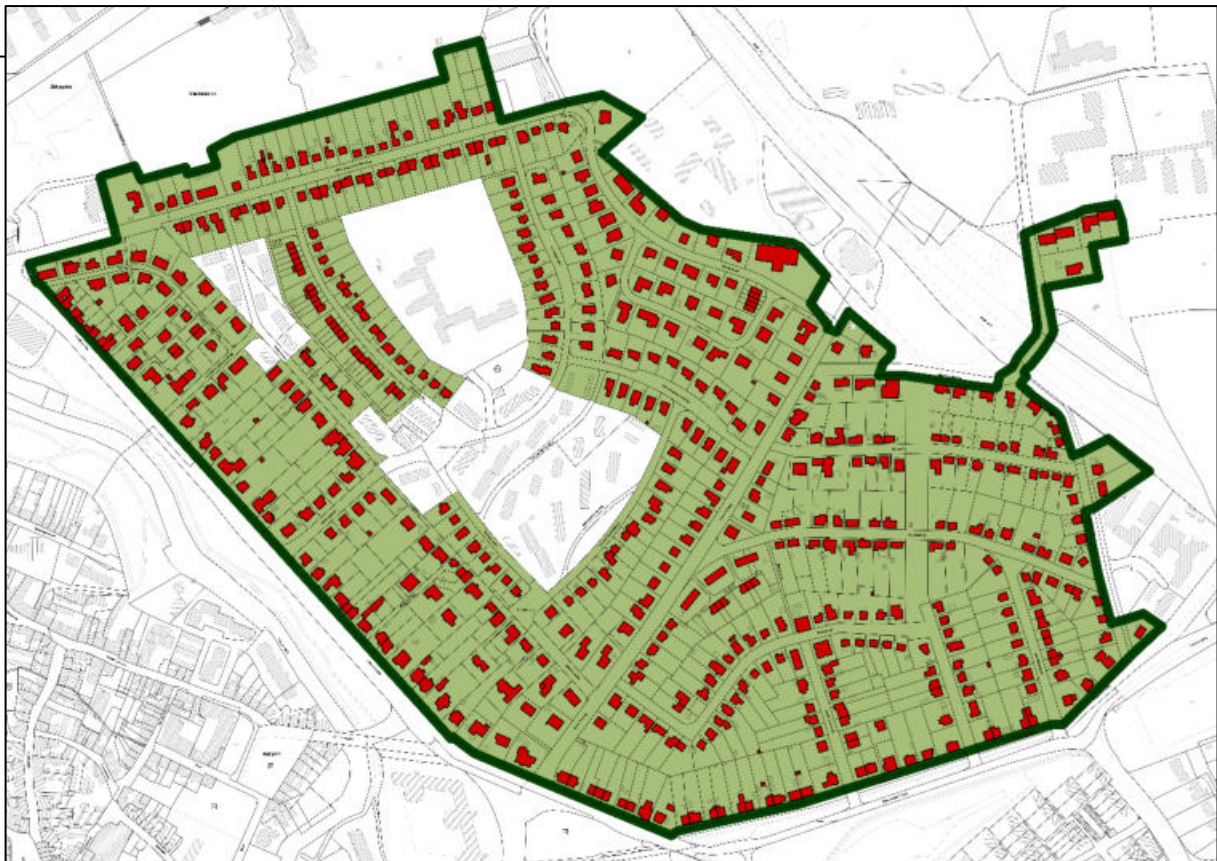




Vorbereitende Untersuchungen (VU)
Gartenstadt/Warneckenberg, Stadt Helmstedt

Ergebnisbericht



2020

Gebiet „Gartenstadt/Warneckenberg“,

Stadt Helmstedt

Ergebnisbericht

Abgeschlossen: Mai 2020

Auftraggeber	Stadt Helmstedt Markt 1 38350 Helmstedt Tel.: 05351 – 17 52 10 Ansprechpartner: Andreas Bittner
Auftragnehmer	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen Tel.: 0421 – 329 01 33 Bearbeitung: Miriam Mewes Katja Schmidt Malena Schnakenberg

Hinweise:

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen; entsprechende Textstellen gelten gleichwertig für beide Geschlechter.

Alle Fotos (wenn nicht gesondert gekennzeichnet): BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen	1
1.1	Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB	3
2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes.....	4
2.1	Lage im Raum und Abgrenzung	4
2.2	Siedlungsentwicklung und Charakter des Quartiers „Gartenstadt/Warneckenberg“	8
3	Städtebauliche Bestandsanalyse.....	10
3.1	Nutzungen und Funktionen	10
3.2	Rechtsverbindliche Bauleitpläne	11
3.3	Denkmalschutz	12
3.4	Erschließungsstruktur	13
3.5	Gebäudestrukturen	21
4	SWOT-Analyse	24
5	Städtebauliche Missstände.....	25
5.1	Substanzmängel	26
5.1.1	Sanierungszustand der Gebäude	26
5.1.2	Sanierungszustand der Straßen	30
5.2	Funktionsmängel	32
5.2.1	Leerstand	32
5.2.2	Untergenutzte Flächen	32
5.2.3	Angstraum Autobahnunterführung.....	36
5.2.4	Lärmschutz	37
5.2.5	Radverkehrsinfrastruktur	37
5.2.6	Parken im Straßenraum	38
5.3	Fazit.....	40
6	Sanierungsziele.....	41
7	Erneuerungskonzept	42
7.1	Handlungsfeld Wohnen.....	42
7.2	Handlungsfeld Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen.....	43
7.3	Handlungsfeld Städtebau und räumliche Entwicklung.....	43

7.4	Handlungsfeld Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit.....	44
8	Kosten- und Finanzierungsübersicht	45
9	Bürger- und Akteursbeteiligung	47
10	Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes	52
11	Verfahren nach dem besonderem Städtebaurecht.....	53
12	Umsetzung des Verfahrens und Ausblick.....	55
13	Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	56
14	Abbildungsverzeichnis	57
15	Quellenverzeichnis	59
16	Anhang	60

1 Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen

Angeschoben von klimatischen Zielsetzungen des Bundes und der Allgegenwärtigkeit der Auswirkungen des Klimawandels werden Stadtquartiere und einzelne Gebäude bereits vielfach unter energetischen Gesichtspunkten modernisiert bzw. saniert. Sowohl in den Städtebaufördergebieten in der Innenstadt als auch bei städtischen Gebäuden und den Gebäuden der Wohnungsbaugesellschaften ist dies im Zuge der Modernisierung- und Instandsetzung ein angestrebter Standard. In reinen Wohnbauvierteln hingegen, die nach 1945 außerhalb der Altstadt entstanden sind, kommen Förderungen in der Regel nur sporadisch zum Einsatz.

Das für die Stadt Helmstedt erarbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK, 2019) gibt die Schaffung von drei Untersuchungsquartieren mit Fokus auf Klimaschutz und Energieeffizienz vor, von denen das „Gartenstadt/Warneckenberg“ eines darstellt.

Ein Aspekt aus dem ISEK hat große Bedeutung auch für die Entwicklung des Untersuchungsgebiets „Gartenstadt/Warneckenberg“: Bestandserhalt und Nachverdichtung haben Vorrang vor Neuausweisung von Bauflächen.

Dazu passt die Strategieempfehlung des Klimaschutz-Teilkonzeptes der Stadt Helmstedt aus dem Jahr 2015. Das Konzept stellt eine Flächenmanagementstrategie in den Mittelpunkt, welche die Innenentwicklung fördern und die Außenentwicklung begrenzen soll. Zudem sollen bestehende Wohnquartiere in der Innenstadt gestärkt und eine Durchgrünung der Stadt erreicht werden.

In diesem Sinne werden im ISEK als Handlungsfelder der Stadtentwicklung unter anderem die Marktsituation, die Sanierung, der Leerstand sowie die Wohnraumbedarfe untersucht. Diese Diskrepanz zwischen hoher Nachfrage einerseits und Leerstand andererseits erklärt sich zum Teil durch den baulichen Zustand der Wohnungen, wodurch diese dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Weitere Gründe für Leerstände liegen in der Größe und dem Grundriss der Wohneinheiten, der Ausstattung, dem Modernisierungsgrad, der Lage im Stadtgebiet und/oder den Mietpreisen. Im Zuge des demographischen Wandels werden zunehmend kleinere und möglichst barrierefreie Wohnungen nachgefragt. Darüber hinaus entsprechen viele Wohnungen nicht den heutigen Standards u.a. bezüglich der energetischen Effizienz und den Anforderungen an Barrierefreiheit.

Bis zum Jahr 2035 wird in Helmstedt mit einer Zunahme von bis zu 400 Haushalten gerechnet (vgl. Wohnraumversorgungskonzept). Gleichzeitig wird auf die rund 800 Wohnungen verwiesen, die im Bestand gegeben, aber aus den oben erläuterten Gründen nicht verfügbar sind,

also auf dem Markt fehlen. Da sich der Großteil dieser Wohneinheiten in der Altstadt befindet, besteht hier ein großer Handlungsdruck.

Die Stadt Helmstedt hat sich dem folgend zur Aufgabe gemacht, den energetischen Standard der Gebäudesubstanz in den von Wohnnutzung geprägten Stadtgebieten außerhalb der Altstadt zu verbessern. Unter Nutzung der Daten des Geographischen Informationssystems hat die Stadt Helmstedt Quartiere herausgefiltert, in denen aufgrund des demographischen Wandels ein Generationenwechsel stattfindet bzw. stattfinden wird. Gebäude stehen vermehrt zum Verkauf oder werden an die nächste Generation vererbt. In Folge dessen wird ein erhöhter Umbau- und Erneuerungsbedarf erzeugt. Hier besteht nunmehr die Möglichkeit in einer flächendeckenden Weise den energetischen Aspekt gezielt in diesen Wohnungsbestand zu implementieren. Aus diesem Grund sind diese Quartiere prädestiniert für eine quartiersbezogene energetische Sanierung mit Pioniercharakter für eine gesamtstädtische Ausrichtung auf klimafreundliche Stadtentwicklung.

Zur Ermittlung der Untersuchungsgebiete wurden folgende Filter gesetzt:

Filter 1: Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser

Filter 2: Baujahr überwiegend vor 1970

Filter 3: Überdurchschnittlicher Anteil an Bewohnern über 65 Jahre

Filter 4: Bauzustand mittel und schlecht

Folgende Quartiere sind entsprechend dieser Vorgehensweise ermittelt wurden: „Büdenstedt“, „Elzwegviertel“ und „Gartenstadt/Warneckenberg“.

Aufgrund des ermittelten Handlungsbedarfs wurde von der Stadt Helmstedt am 19.03.2019 die Erstellung des Integrierten Energetischen Entwicklungskonzepts (IEQK) für das Quartier „Gartenstadt/Warneckenberg“ beschlossen. Gefördert wird die Erstellung des Konzeptes über das KFW-Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“. Mit der Beauftragung und der Erarbeitung des (IEQK) setzt die Stadt Helmstedt schon einen ISEK-Maßnahmenvorschlag um.

Ziel der Erarbeitung des Energetischen Quartierskonzeptes „Gartenstadt/Warneckenberg“ ist es, eine Übersicht über Potenziale und Hemmnisse für die Optimierung des energetischen Zustands des Baubestandes zu schaffen. Dies geschieht nicht ausschließlich aus rein technischer Sicht, sondern mit besonderem Fokus auf der Bewohnerschaft als Gruppe der Schlüsselakteure. Die Betrachtung der Quartiersebene eignet sich in besonderem Maß um einen

differenzierten Blick auf die individuellen Möglichkeiten und Befindlichkeiten der Schlüsselakteure zu gewinnen und Quartiersziele gleichzeitig mit den gesamtstädtischen Planungen und Vorhaben zu verknüpfen.

Neben der Unterstützung durch das KFW-Programm 432 zur energetischen Stadtsanierung auf Quartiersebene prüft die Stadt die Möglichkeit, das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen. Eigentümer von Privatgrundstücken in den drei Quartieren sollen so in die Lage versetzt werden, den Werterhalt ihrer Immobilie mit einer dauerhaften Energieeinsparung zu verbinden. Dabei sollen die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h und 10f im Sanierungsgebiet die Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterstützen und das erarbeitete IEQK Informationen zu Fördermöglichkeiten aufzeigen.

Sollten sich in dem Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände aufzeigen, die für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes hinreichend sind, ist die Stadt dazu bereit, die notwendigen Verfahrensschritte zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes einzuleiten.

1.1 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in der Stadt Helmstedt ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt.

Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensschritt insgesamt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet,
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt,
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet,
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen,

- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat die Stadt die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss des Rates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 28.11.2019 eingeleitet. Der Beschluss wurde durch Aushang im Schaukasten am Rathaus im Dezember 2019 und Januar 2020 (18.12.2019 - 03.01.2020) ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wurde hingewiesen. Die räumliche Abgrenzung des in diesem Rahmen festgelegten Untersuchungsgebietes ist Kapitel 2.1 zu entnehmen.

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

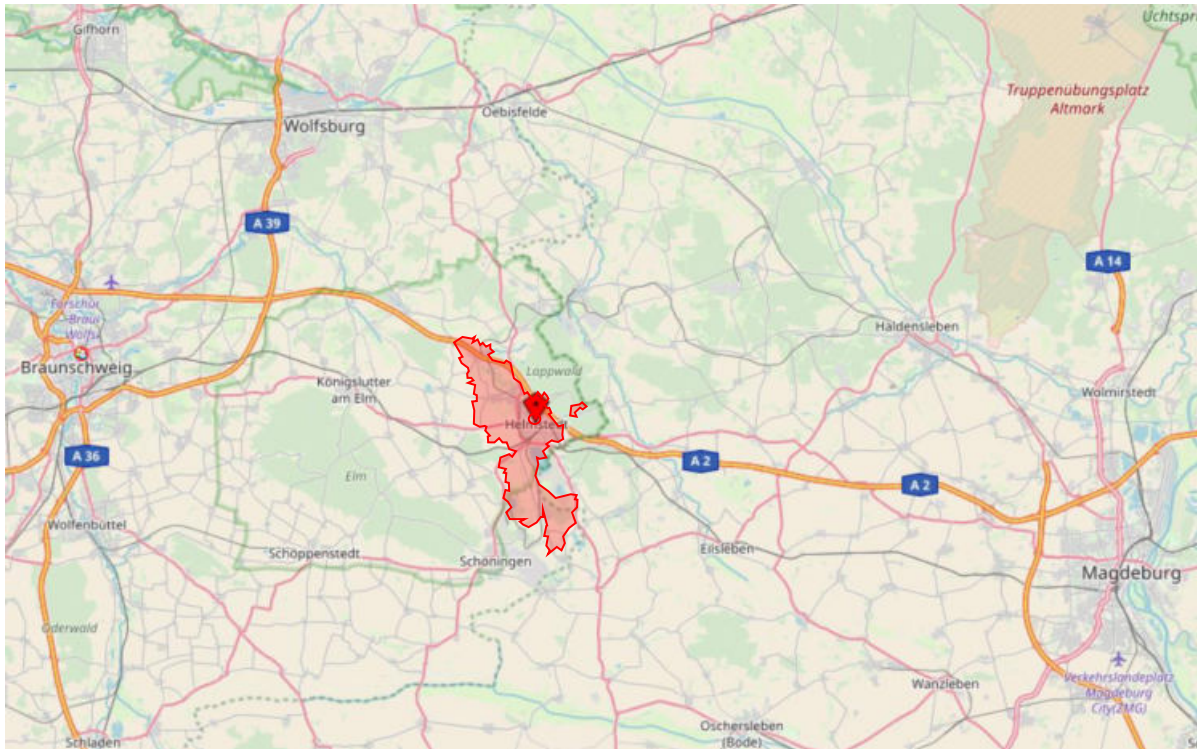
2.1 Lage im Raum und Abgrenzung

Die Stadt Helmstedt befindet sich im Osten des Landes Niedersachsen und ist Hauptort und Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises. Im Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen wurde Helmstedt als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt Helmstedt umschließt eine Gesamtfläche von ca. 66,54 km mit ca. 26.500 Einwohnern.

Die östliche Gemeindegrenze ist gleichzeitig die Landesgrenze zwischen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Zu Zeiten der deutschen Teilung befand sich die Stadt Helmstedt unmittelbar an der innerdeutschen Grenze. Im Westen grenzt der Landkreis an die Städte Wolfsburg und Braunschweig und die Landkreise Gifhorn und Wolfenbüttel

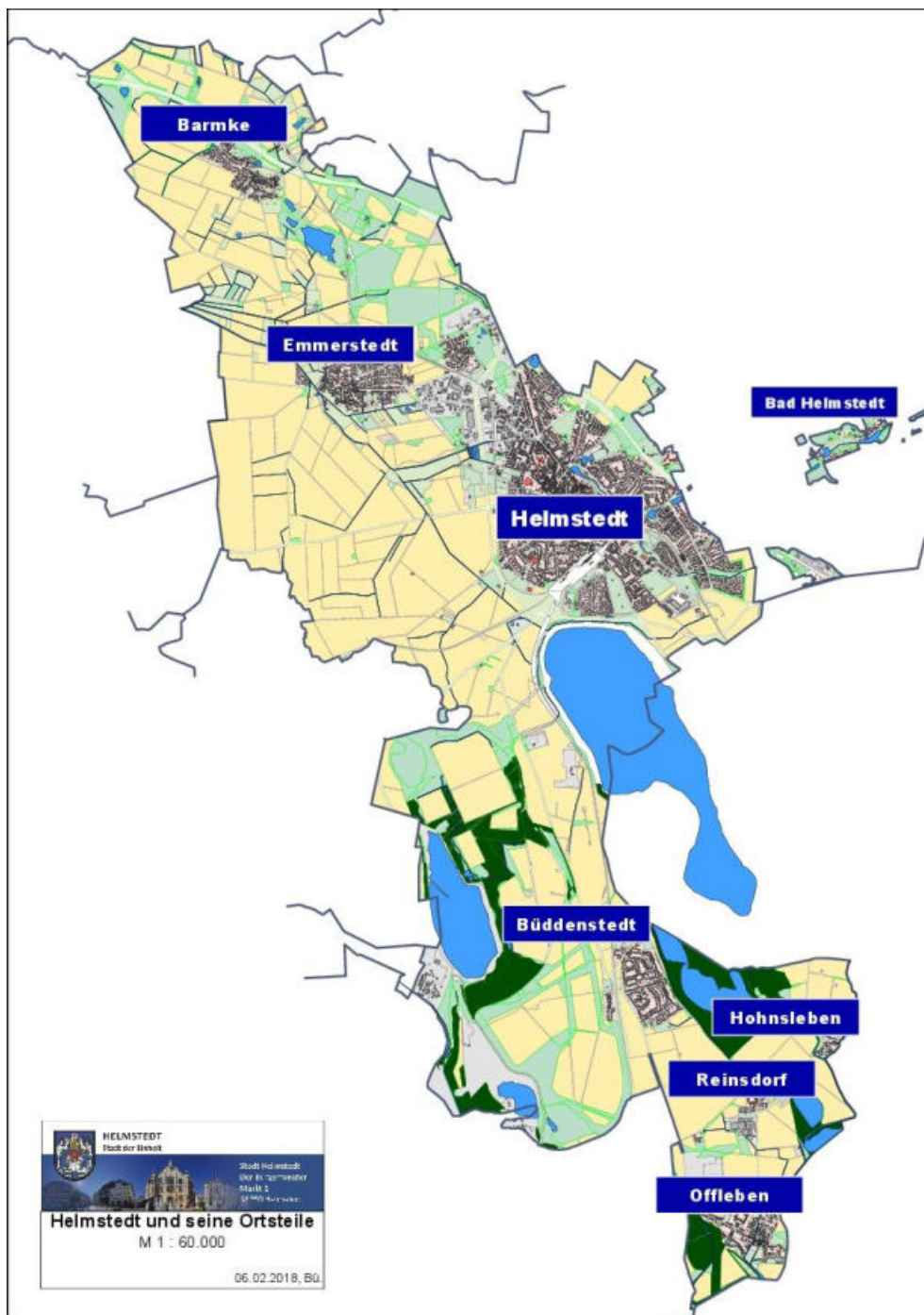
Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Wolfsburg, deren Stadtzentrum sich etwa 31 km nordwestlich befindet. Die Oberzentren Braunschweig und Magdeburg liegen etwa 38 km bzw. 45 km entfernt.

Abbildung 1: Lage von Helmstedt in der Region



Quelle: OpenStreetMap o.J.

Abbildung 2: Ortsteile der Stadt Helmstedt



Quelle: Stadt Helmstedt 2018

Zur Stadt Helmstedt gehören neben der Kernstadt die Ortsteile Barmke, Emmerstedt, Büddenstedt und Offleben mit Hohnsleben und Reinsdorf sowie die Ortslage Bad Helmstedt.

Das Quartier „Gartenstadt/Warneckenberg“ liegt östlich der Kernstadt Helmstedt innerhalb des Stadtgebietes.

Die nördliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wird durch die nördlich an den Alter Swanefelder Weg angrenzenden Flurstücke markiert. Das Quartier wird im Südwesten durch die Goethestraße begrenzt, welche entlang der historischen Wallanlagen verläuft. Gen Südosten wird die Goethestraße zur Beendorfer Straße, an deren nördlicher Seite parallel der Kastanienweg verläuft, der das Quartier im südlichen Bereich limitiert. Im Osten verläuft die Grenze des Quartiers im Bereich der Landgrabentrift, wobei drei Grundstücke östlich der Landgrabentrift zum Untersuchungsgebiet gehören. Hier reichen die Grenzen bis an die Bundesautobahn A2 und den dazugehörigen Parkplatz heran. Darüber hinaus befindet sich ein kleiner Teil auf der östlichen Seite der Autobahn. Die nördlich angrenzenden Grundstücke an der Chardstraße bilden den weiteren Abschluss des Untersuchungsgebietes im Nordosten.

Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Helmstedt o.J.

2.2 Siedlungsentwicklung und Charakter des Quartiers „Gartenstadt/Warneckenberg“

Das Untersuchungsgebiet „Gartenstadt/Warneckenberg“ befindet sich östlich der Kernstadt von Helmstedt. Das Wohnviertel umfasst auf einer Fläche von 46,4 ha 611 Gebäude. Darunter sind hauptsächlich Reihenhäuser und Einzel-/Doppelhäuser sowie vereinzelt mehrgeschossige Gebäude zu finden. Andere Gebäudetypen werden aufgrund der in Kapitel 1 beschriebenen Auswahlkriterien nicht in das Untersuchungsgebiet eingeschlossen, weshalb sich ein sehr homogenes Bild ergibt. Die Grundfläche aller Gebäude im Untersuchungsgebiet beträgt 60.900 m².

Der Bereich der Gartenstadt ist bauzeitlich ab 1935 einzuordnen. Wie der Name schon sagt, wurde hier der „Gartenstadt-Gedanke“ mit großen Gärten zur Eigenversorgung umgesetzt. Im Laufe der Zeit erfolgte eine Verdichtung der ursprünglichen Einzelhaus- und Doppelhausstrukturen, die allerdings die prägenden, großen Grünflächen in den Blockinnenbereichen verschonte.

Der Bezirk Warneckenberg wurde weitgehend auf der Grundlage des Aufbaugesetzes von Niedersachsen vom 9.5.1949 geplant und ab 1960 im Rahmen von rechtskräftigen „Aufbauplänen“ entsprechend bebaut.

Mit diesem Gesetz wurde der Grundstein für den Wiederaufbau zerstörter Gemeinden oder Gemeindeteile und deren Umgestaltung und Erweiterung gelegt. Der Aufbauplan kann als ein Instrument zur Durchsetzung einer planmäßigen Anlage von Siedlungserweiterungen angesehen werden. In Helmstedt waren die Braunschweigischen Kohlenbergwerke (BKB) dafür das treibende Element, da für die Arbeitskräfte im Bergbau dringend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden musste.

In den Aufbauplänen wurden städtebauliche Vorstellungen der damaligen Zeit formuliert, die zum größten Teil auch in der geplanten Form verwirklicht wurden. Es handelte sich hierbei um eine auch heute noch aktuelle Mischung von Geschoßwohnungsbau, Reihenhäuser und Einzelhausbebauung, die heute wesentlich die Gestalt und Erscheinung der Stadt Helmstedt im unmittelbaren Anschluss an den alten Innenstadtkern prägen.

Die nahezu komplette Umsetzung der Planungen war möglich, da der Geschoßwohnungsbau durch die BKB Wohnbaugesellschaft errichtet wurde und als Grundlage für die Planfestsetzungen nicht nur Grundrisse für diesen, sondern auch für die Reihenhaus- und Einzelhausbebauung vorlagen. Die BKB fungierte hier als „Generalplaner“.

Im Laufe der Zeit wurden Baulücken geschlossen und Teilbereiche der großen Grundstücke durch „Hinterliegerbebauung“ ergänzt, diese stammt im Bereich Goethestraße aus den siebziger und achtziger Jahren.

Nach wie vor stellt sich das Gebiet als homogener Siedlungsbereich dar, geprägt durch die Bauten aus den 60er Jahren. Zurzeit findet hier allerdings ein Generationenwechsel statt, d.h. die erste Bewohnergeneration der Siedlung übergibt die Gebäude allmählich an die nachfolgende Generation. Mit den Nutzerwechseln sind in der Regel Umbaumaßnahmen verbunden, die die Gebäude an moderne Wohnansprüche anpassen sollen. Hieraus ergeben sich Chancen, den energetischen Aspekt in Form von Beratung, Betreuung und Förderung nachhaltig in den Fokus zu stellen.

Die Wohnblöcke der Kreiswohnungsbaugesellschaft sowie der Komplex der Lessing-Schule wurden aufgrund der in Kapitel 1 dargelegten energetischen Grundsatzüberlegungen aus dem Untersuchungsgebiet herausgenommen, da hier bereits vielfältige (energetische) Erneuerungen stattgefunden haben und stattfinden werden, die eine Begleitung oder Beratung im Zuge der Umsetzung des IEQK entbehrlich machen. Dennoch wurden diese Bereiche in die städtebauliche Bestandserfassung einbezogen, da sie aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum Untersuchungsgebiet zum städtebaulichen Einflussgebiet zählen.

Das Quartier liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die größte Grünfläche umgibt die Lessing-Grundschule mit der angrenzenden Freifläche um den Lessingplatz. Weitere Grünflächen direkt innerhalb des Untersuchungsgebietes sind zum einen der Grünstreifen im östlichen Bereich entlang des Sonnenweges/Bergweg/Am Heuerskamp und zum anderen kleinere Flächen an der Chardstraße und am Rundweg.

Dem Wohnraumversorgungskonzept für Helmstedt aus dem Jahre 2016 liegt eine umfassende Bestandsanalyse sowohl des Wohnungsmarktes als auch der sozioökonomischen Parameter der Kommune zugrunde. Bezüglich der sozioökonomisch-demographischen Ausgangssituation in der Stadt Helmstedt sind folgende Aspekte aus dem Konzept zu nennen (Wohnraumversorgungskonzept 2016: 6, 10f):

- Heterogene demographische Situation der Stadtteile, sowohl Stadtteile mit hoher Konzentration an jungen Menschen als auch welche mit hohem Anteil an Senioren
- Jüngere Bevölkerung hauptsächlich wohnhaft in: neuen Baugebieten (Piepenbrink und Galgenbreite) und den drei Altstadtquartieren (Altstadt, Unterstadt, Wilhelmsviertel)
- Ältere Bevölkerung wohnhaft in: Stadtgebieten, die nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut wurden (Glockbergviertel, Steinmühlenkamp 1) und barrierefreier Blockbebauung der späteren Jahrzehnte (Elzwegviertel, Steinmühlenkamp 2)

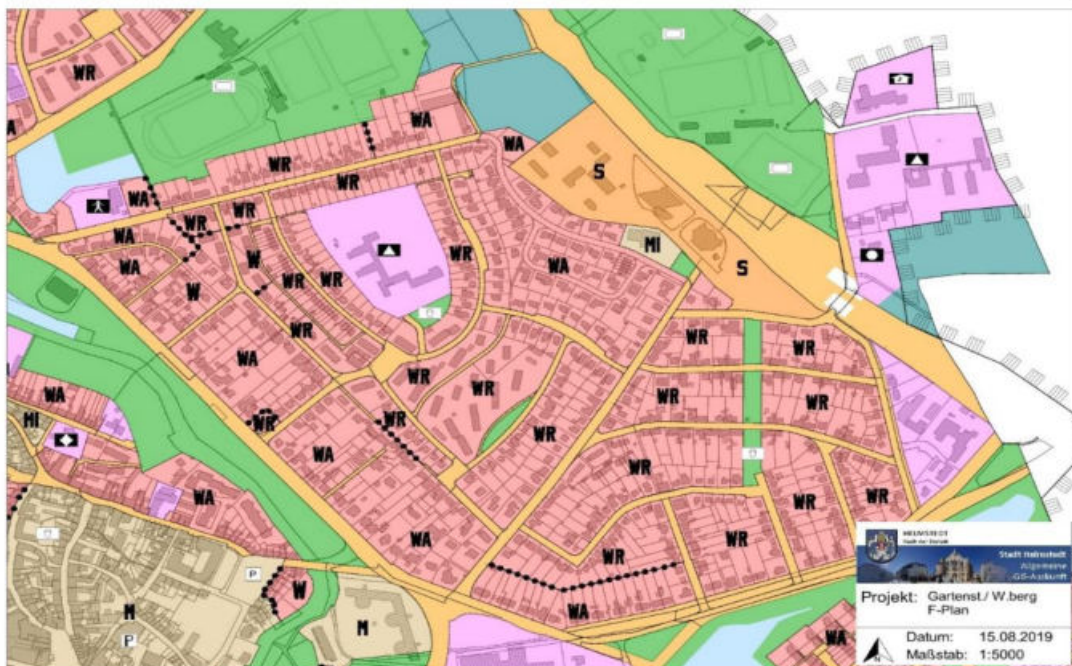
In das Untersuchungsgebiet „Gartenstadt/Warneckenberg“ fallen sowohl Teile des Stadtteils Gartenstadt als auch Warneckenbergs. Somit kann aus den demografischen Analysen des Wohnraumversorgungskonzeptes geschlossen werden, dass im Untersuchungsgebiet das Durchschnittsalter etwas über den Durchschnittswerten der Gesamtstadt liegt.

3 Städtebauliche Bestandsanalyse

3.1 Nutzungen und Funktionen

Für das gesamte Untersuchungsgebiet ist laut dem Flächennutzungsplan eine Wohnnutzung ausgewiesen. Lediglich an der Chardstraße ist ein Grundstück für die Mischnutzung, im östlichen Bereich am Sonnenweg/Bergweg/Am Heuerskamp eine Grünfläche mit Spielplatz und am östlichen Bereich entlang des Botschenberges eine Fläche für den Gemeinbedarf markiert. Im ausgesparten Bereich mitten im Untersuchungsgebiet sind neben Wohnflächen, die Grundschule Lessingstraße als Gemeinbedarfsfläche mit dazugehörigem Spielplatz und eine weitere Grünfläche direkt an der Thomas-Mann-Straße ausgewiesen. Direkt angrenzend an die Außengrenzen des Untersuchungsgebietes sind laut Plan große Grünflächen und Wasserflächen ausgewiesen. Nördlich und im östlichen Bereich sind diese als Sportplätze beschrieben. An den nordöstlichen Rändern grenzt außerdem ein Sondergebiet an.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Gartenstadt/Warneckenberg



Quelle: Stadt Helmstedt 2019

Abbildung 5: Legende des Flächennutzungsplans (Auszug)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
	Wohnbauflächen		Flächen für den Gemeinbedarf
	Kleinsiedlungsgebiete		Schul
	Reine Wohngebiete		Kirche
	Allgemeine Wohngebiete		Post
	Gemischte Bauflächen		Haller I
	Dorfgebiete		Krankenhaus
	Mischgebiete		Feuerwehr
	Kerngebiete		Jugendherberge
	Gewerbliche Bauflächen		Bürgerhaus
	Gewerbegebiete		Kindergarten
	Industriegebiete		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sonderbauflächen		Öffentliche Verwaltungen
	Sondergebiete - Erholung		Sportanlagen
	Sonstige Sondergebiete		

Quelle: Stadt Helmstedt 2019

Eine nutzungsbezogene Betrachtung der vorhandenen Gebäude zeigt, dass neben der dominierenden Wohnnutzung vereinzelt zusätzliche Funktionen wie z.B. Dienstleistungen in den Wohngebäuden untergebracht sind. An der Goethestr. 12 befindet sich eine Zahnarztpraxis.

Weiter kann eine gute Versorgungssituation des Untersuchungsgebietes mit Supermärkten und weiteren Dienstleistern festgehalten werden, obwohl direkt im Quartier keine Versorgungseinrichtungen vorhanden sind. Nördlich des Untersuchungsgebietes gibt es eine Netto-Filiale und westlich grenzt die Kernstadt an, welche den täglichen Versorgungsbedarf mit Bäckereien, Supermärkten, Banken etc. decken kann.

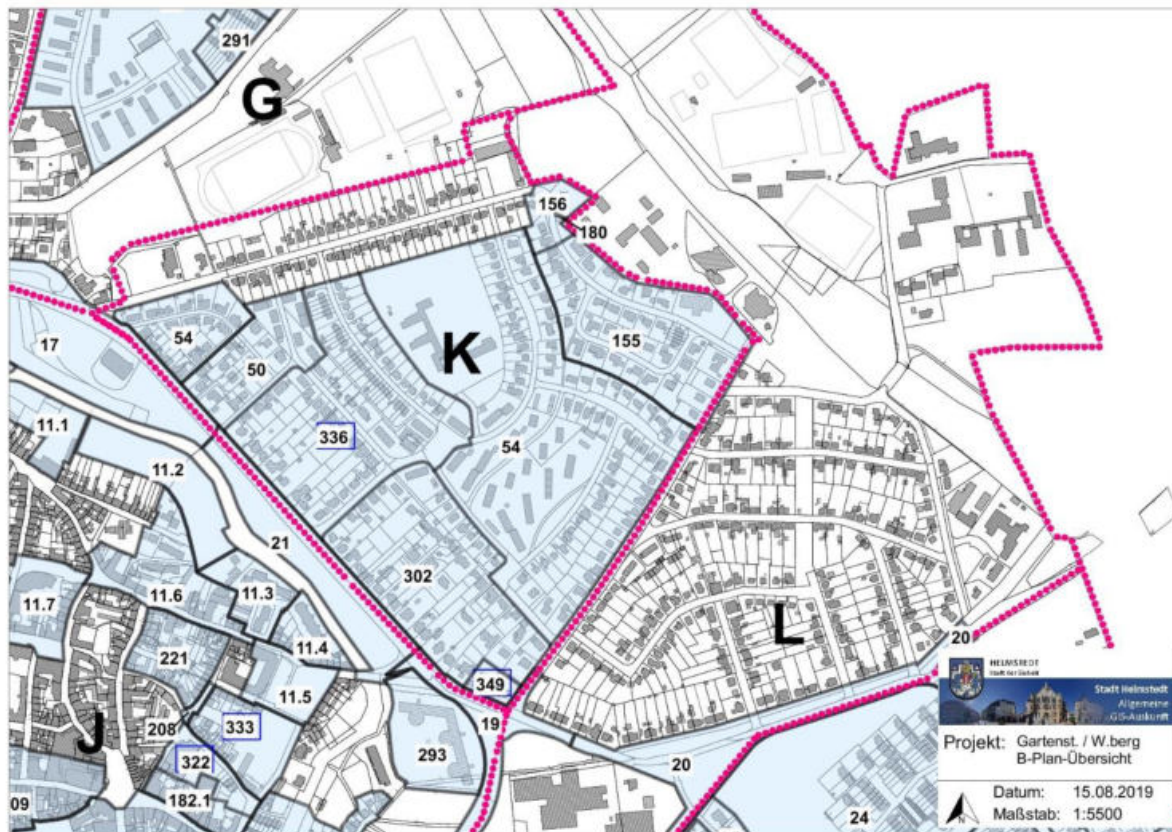
3.2 Rechtsverbindliche Bauleitpläne

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung dar und bildet die Art der Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet ab.

Die Bebauungspläne legen dagegen die konkrete Art der baulichen Nutzung fest und regeln das Maß der baulichen Nutzung.

Für das Untersuchungsgebiet liegen in großen Teilen rechtsverbindliche Bebauungspläne vor. Im Norden entlang des Alten Schwanefelder Weges und östlich des Roten Torweges sind keine Bebauungspläne vorhanden.

Abbildung 6: Übersicht der Bebauungspläne



Quelle: Stadt Helmstedt 2019

3.3 Denkmalschutz

In dem Untersuchungsgebiet sind vier Baudenkmale entlang der Goethestraße vorzufinden. Diese gilt es aus städtebaulicher Sicht bei möglichen Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Abbildung 7: Übersicht der Baudenkmale



Quelle: Stadt Helmstedt 2019

3.4 Erschließungsstruktur

Das Quartier wird hauptsächlich durch die von Norden nach Süden verlaufende Goethestraße und die von Osten nach Westen verlaufende Beendorfer Straße erschlossen. Die Goethestraße bildet einen Teil des Innenstadtrings der Stadt Helmstedt. Die Autobahnauffahrt „Helmstedt-Zentrum“ auf die A2 ist ca. 1 km vom Quartier entfernt.

ÖPNV Angebot

Das Angebot im Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) besteht innerhalb der Stadt Helmstedt in einem Busangebot. Regional verkehren Buslinien und schienengebundener Verkehr auf der Achse Magdeburg – Braunschweig.

Die ÖPNV-Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt mit der Linie 391, die das Gebiet an 5 Haltepunkten anfährt und es nördlich fast bis nach Emmerstedt als auch an den Helm-

stedter Bahnhof und dem Stadtteil Galgenbreite südlich des Bahnhofes anschließt. Die Buslinie passiert die Haltestellen an Wochentagen von 6-20 Uhr und samstags bis ca. 14 Uhr im Stunden-Takt. In den Abendstunden am Samstag besteht die Möglichkeit ein Anruf-Linientaxi (ALT) im Stundentakt bis 20 Uhr zu rufen. Sonntags besteht kein regulärer Fahrplan und lediglich die Möglichkeit, im 2-Stundentakt das ALT zu rufen.

Die Taktung der Buslinien insbesondere am Wochenende und in den Abendstunden ist als sehr beschränkt zu beurteilen. Bei Bedarf ließe sich der eingeschränkte Fahrplan besonders in diesen Zeitfenstern ausbauen, indem eine häufigere Taktung der Buslinien eingeführt oder/und ein Zusatzangebot neben dem Anruf-Linientaxi geschaffen wird.

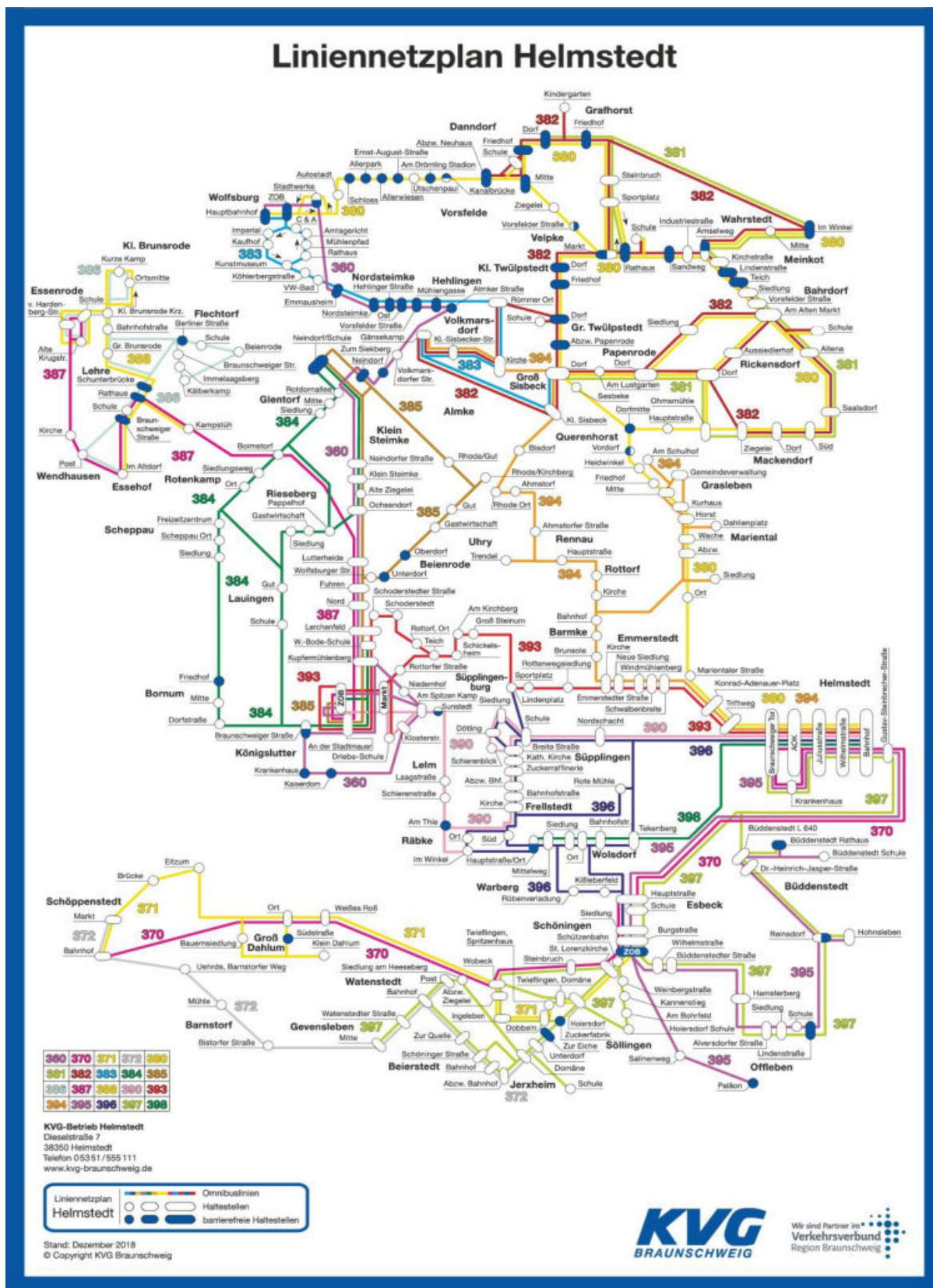
Die Linien 380 und 393 halten an zwei Haltestellen im Untersuchungsgebiet. Somit besteht durch die Linie 380 Anbindung an Grasleben, Velpke bis schließlich nach Wolfsburg. Die Linie 393 befährt Helmstedt, Emmerstedt, Süpplingenburg und den Bahnhof Königslutter.

Die Haltestelle An der Bleiche liegt an der Goethestr/Ecke Alter Schwanefelder Weg und bildet einen Knotenpunkt für 5 Buslinien, die das Untersuchungsgebiet an die weiteren Ortsteile anschließen.

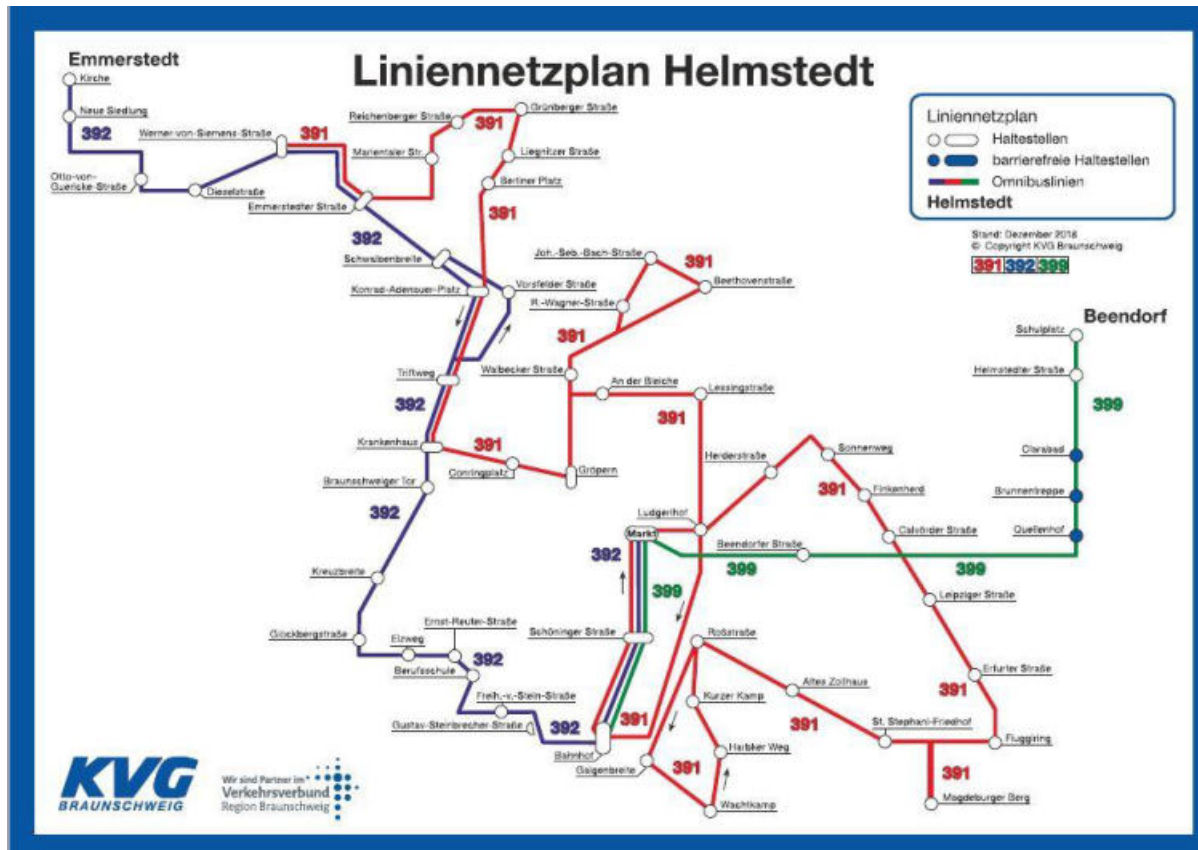
Hinsichtlich der Erreichbarkeit der Haltestellen aus dem Untersuchungsgebiet lässt sich feststellen, dass nur wenige Bereiche mehr als 500 Meter von der nächsten Bushaltestelle entfernt sind, wie beispielsweise der Nordöstliche Bereich entlang der Chardstraße. Somit ist eine gute Erreichbarkeit der Bushaltestellen im gesamten Untersuchungsgebiet, auch für körperlich eingeschränkte Menschen, zu großen Teilen gewährleistet.

Die Anbindung an den Schienenverkehr der Bahn und somit an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die verschiedenen Buslinien und durch die geringe Distanz von 1-2 Kilometern zum Helmstedter Bahnhof gegeben. Fußläufig, mit Fahrrad oder mit dem Bus ist die überregionale Anbindung an den Schienenverkehr gewährleistet. Bedingt durch die kurzen Entfernungen hat der ÖPNV insgesamt keine große Bedeutung im Quartier.

Abbildung 8: Liniennetzplan Landkreis Helmstedt



Quelle: KVG Braunschweig o.J.



Quelle: KVG Braunschweig o.J.

Radverkehrsnetz

Für die Stadt Helmstedt wurde im April 2015 der Arbeitskreis „Fahrradfreundliches Helmstedt“ mit dem Ziel gegründet, die Infrastruktur der Radwege im Stadtgebiet zu verbessern und das Radfahren stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung zu rücken, um dadurch den Anteil des Radverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen zu steigern. Diese Ziele leisten einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz und sind im Sinne des Nationalen Radverkehrsplan der Bundesregierung anzusehen. Möglichkeiten zur Förderung des Radverkehrs stehen mit dem Nationalen Radverkehrsplan und der „Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzkonzepten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative“ (Kommunalrichtlinie) zur Verfügung.

Der Arbeitskreis entwickelte auf Grundlage des nicht umgesetzten Radwegekonzeptes aus dem Jahre 1996 ein neues Konzept, welches auf dem früheren aufbaut und dieses mit den heutigen Anforderungen und unter Berücksichtigung veränderter gesetzlicher Vorgaben weiterentwickelt.

Folgende Schwerpunkte sind in dem Radverkehrskonzept ausgewiesen:

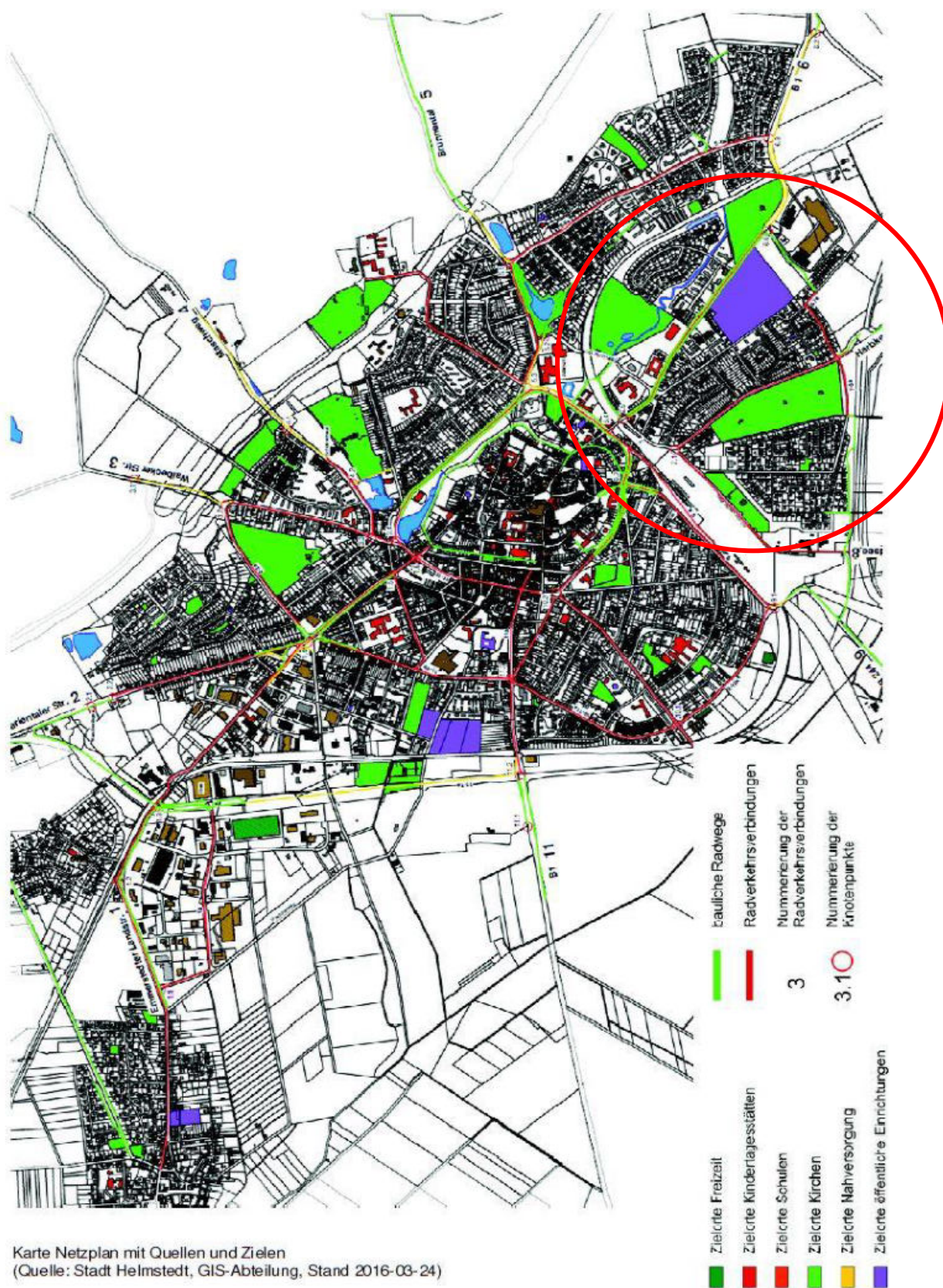
- Weiterentwicklung vorhandener Vorüberlegungen zum Radverkehrsnetz für den Alltags- und auch den Freizeitradverkehr unter Berücksichtigung des schon bestehenden Radverkehrskonzeptes der Stadt Helmstedt von 1996.
- Verbesserung der Radwegequalität und Radverkehrsführung.
- Aufzeigen von Ausbaumöglichkeiten für die begleitende Infrastruktur (Fahrradparken, Wegweisung), soweit erforderlich.
- Aufzeigen von Entwicklungen möglicher Serviceangebote (Fahrradverleih, Fahrradservice in Verbindung mit Einkaufszentren, Pannenservice).
- Es beruht auf einer umsetzungsorientierten Herangehensweise. Es ist auf Weiterentwicklung und Realisierung in großen und kleinen Schritten ausgelegt.
- Entwicklung eines fahrradfreundlicheren Klimas. Fortschritte und Erfolge in der Radverkehrsförderung bieten die Möglichkeit, das Stadt-Image positiv zu besetzen und unter dem Aspekt von verbesserter Stadt- und Lebensqualität zu vermarkten.

Das Konzept berücksichtigt neben der Stadt Helmstedt mit den Ortsteilen Emmerstedt, Barmke und Bad Helmstedt auch die nach der Fusion im Jahr 2017 hinzugekommenen Ortsteile Offleben und Büddenstedt.

Das Quartier „Gartenstadt/Warneckenberg“ bzw. der östliche Stadtrand liegt maximal 2 km vom Stadtzentrum Helmstedts entfernt, sodass alle zentralen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sehr gut erreichbar sind.

In Abbildung 9 sind die geplanten Maßnahmen im Radverkehrsnetz abgebildet. Zukünftig sollen die wichtigsten Ziel- und Quellorte durch sichere und komfortable Radwege verbunden werden. Das Ziel der Steigerung des Radverkehrsanteils soll durch eine sichere Anbindung der Ortsteile an das Zentrum erfolgen. Die Quellorte (Wohngebiete) werden mit den am meisten angefahrenen Zielen (Freizeit, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, Einkaufen, Behörden) verbunden, wodurch sowohl der Alltags- als auch Berufsverkehr berücksichtigt wird (Radverkehrskonzept 2017: 9f). Für das Untersuchungsgebiet im östlichen Bereich der Kernstadt sind fünf wichtige Radverkehrsverbindungen festgehalten: Goethestraße, Beendorfer Straße, Roter Torweg, Am Heuerskamp und am Botschenberg. Außerdem sind wichtige Zielorte im Stadtteil zu finden, die das Untersuchungsgebiet nicht umfasst, die aber in direktem näheren Umfeld liegen. Dazu gehören die Grundschule Lessingstraße, das Gymnasium am Botschenberg, das Gymnasium Julianum, der Evangelische Kindergarten St. Walpurgis, das Maschstadion und der Helmstedter Sportverein.

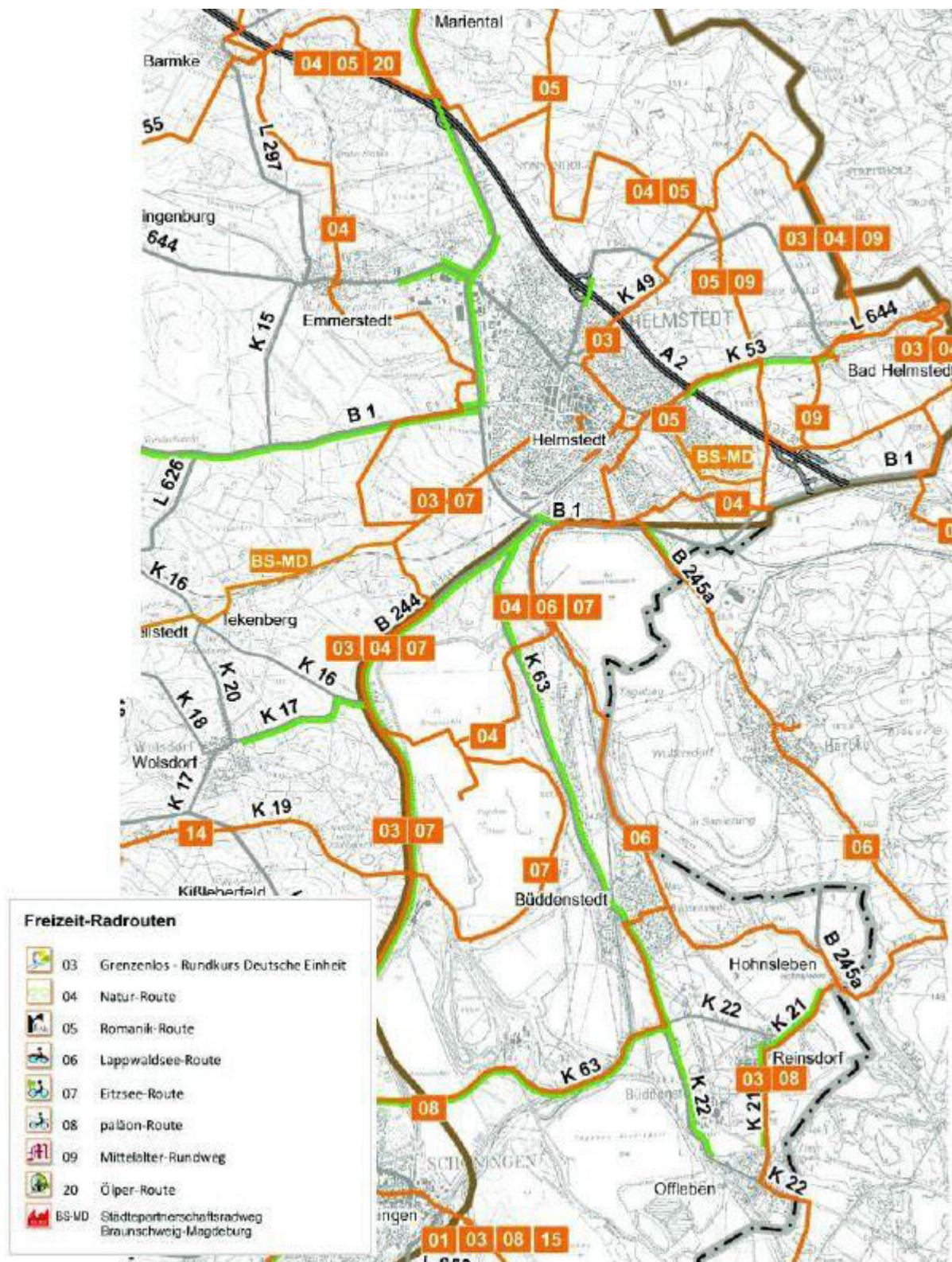
Abbildung 9: Maßnahmen im Radverkehrsnetz der Stadt Helmstedt (Unters. -Gebiet markiert)



Quelle: Radverkehrskonzept der Stadt Helmstedt 2017

Im Stadtgebiet von Helmstedt sind neun Radrouten zu finden, von denen zwei angrenzend bzw. in der Nähe der „Gartenstadt/Warneckenberg“ verlaufen: die Route „Grenzenlos – Rundkurs Deutsche Einheit“ und die „Romantik-Route“. Weitere sind in näherer Umgebung des Untersuchungsgebiets zu finden, wie aus der folgenden Abbildung ersichtlich wird.

Abbildung 10: Übersicht Radtouren Helmstedt



Quelle: Radverkehrskonzept der Stadt Helmstedt 2017

3.5 Gebäudestrukturen

Das Untersuchungsgebiet des Quartiers Gartenstadt/Warneckenberg umfasst insgesamt 611 Wohngebäude mit einer Wohngebäudefläche von 60.900m², welche sich auf einer Gesamtfläche von 46,4ha verteilen. Darunter sind hauptsächlich Reihenhäuser und Einzel-/Doppelhäuser sowie vereinzelt mehrgeschossige Gebäude zu finden. Andere Gebäudetypen wurden nicht in das Untersuchungsgebiet eingeschlossen, weshalb sich ein sehr homogenes Bild ergibt (vgl. Kap. 1).

Durch den Ausschluss der Mehrfamiliengebäude in Blockbauweise, welche im Besitz des Wohnungsunternehmens WBG sind, und des Komplexes der Lessing Grundschule in der städtebaulichen Bestandserfassung ergeben sich die unregelmäßigen Grenzen des Untersuchungsgebietes, die Straßenzüge nicht flächendeckend umschließen, sondern von den Gebäudetypologien bestimmt sind (siehe Auswahlkriterien unter Kap. 1).

In Abbildung 11 sind die Gebäude, orientiert an der Gebäudetypologie des IWU (Institut Wohnen und Umwelt), in 4 Gruppen eingeteilt inklusive Nichtwohngebäude (NiWo). Dabei wurden einige Wohngebäudetypen in ihrer Differenzierung nach Baualtersklassen (symbolisiert durch den letzten Buchstaben) zusammengefasst (Beispiel: Klasse B in Klasse C integriert). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Baualtersklassen der ermittelten Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet.

Gebäudetypologien	Baualtersklassen
EFH_C, RH_C, MFH_C	1860-1948
EFH_D, RH_D, MFH_D	1949-1957
EFH_E	1958-1968
RH_E	1958-1978
MFH_E	1958-1983
EFH_F	1969-1978
EFH_H	1979-2001
RH_H	1984-2001
MFH_J	1984-2009

Quelle: BauBeCon 2019

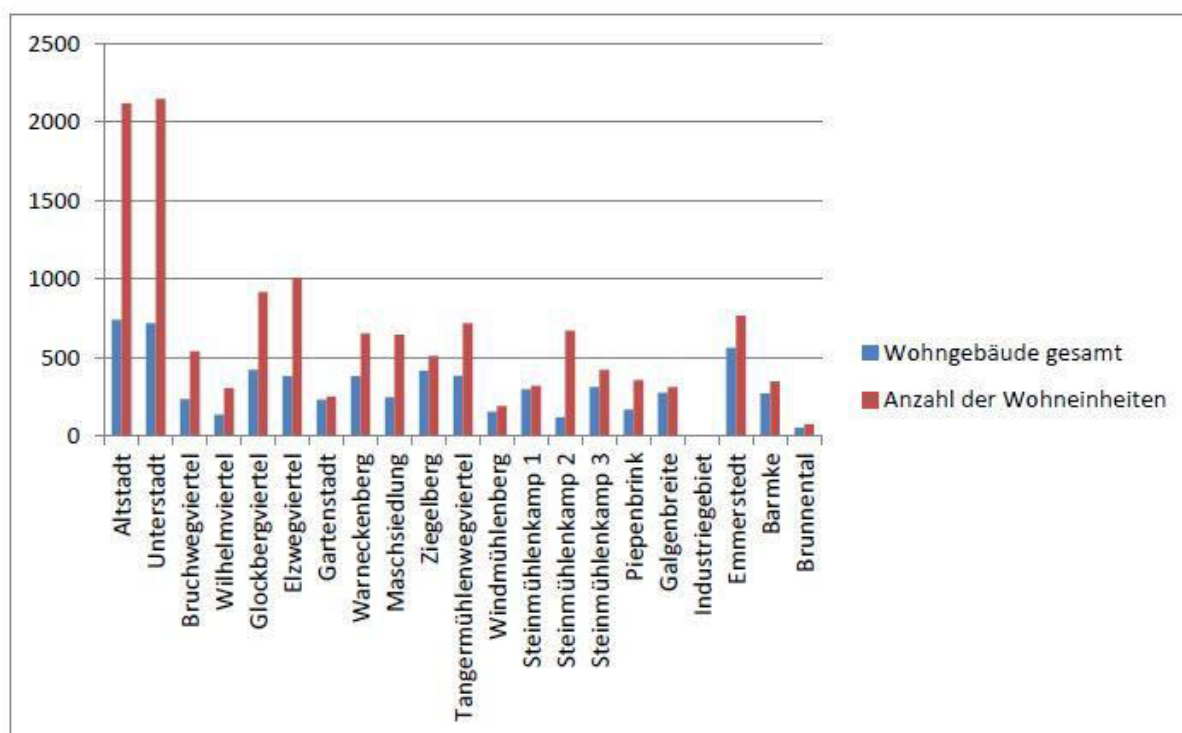
Abbildung 11: Gebäudetypologie Gartenstadt/Warneckenberg



Quelle: Enakon 2019

Ergänzend zur im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten augenscheinlichen Bestandsaufnahme kann das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2016 zur Analyse der Gebäudetypologien im Untersuchungsgebiet herangezogen werden. Das Konzept hat in einer eigenen Bestandsermittlung im Jahr 2013/2014 13.234 Wohnungen in der Stadt Helmstedt festgehalten. Diese Zahl der Wohnungen verteilt sich im gesamten Stadtgebiet auf 6.461 Wohngebäude. Das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Wohngebäude (siehe Abbildung 12) variiert stark in den einzelnen Stadtgebieten und ist ein Indikator für die vorherrschende Wohnbautypologie im jeweiligen Stadtgebiet (Wohnraumversorgungskonzept 2016: 22).

Abbildung 12: Wohngebäude und Wohneinheiten im Verhältnis in den einzelnen Stadtteilen



Quelle: Wohnraumversorgungskonzept 2016

Wie in Abbildung 12 zu sehen ist, liegt das Verhältnis von Gebäuden zu Wohnungen in der Gartenstadt annähernd bei 1:1 und im Warneckenberg annähernd bei 1:2. Das stellt ein Indiz für eine vorherrschende Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung dar.

4 SWOT-Analyse für „Gartenstadt/Warneckenberg“

Stärken

- Innenstadtnahes Quartier mit Grünflächen
- Gute ÖPNV-Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz
- Ausgebaute Freizeit-Radrouten
- Geringe Leerstandsquote
- Fußläufige Erreichbarkeit
- Gute Versorgungsinfrastruktur
- Familienfreundlich
- Historische Wallanlagen
- Gut erreichbare Bildungsangebote und Sportplätze
- Nähe zur A2
- Nähe zu den Oberzentren Wolfsburg, Braunschweig und Magdeburg

Schwächen

- Sanierungs- und Modernisierungstau bedingt mangelhaften energetischen Standard der Gebäudesubstanz
- Unzureichende Barrierefreiheit insbesondere in den Eingangsbereichen
- tlw. Straßenschäden und schmal bemessene Fußgängerwege
- Fehlende Aufenthaltsqualität durch Brachflächen, fehlgenutzte Flächen und ungepflegten Grünflächen
- Angstraum Autobahnunterführung
- Geringe Berücksichtigung des Radverkehrs
- Parken im öffentlichen Straßenraum durch im Quartier parkende Mitarbeiter des anliegenden Unternehmens Avacon

SWOT-Analyse

Chancen

- Erhöhung der Energieeffizienz der Wohngebäude
- Reduzierung des CO₂-Ausstoßes
- Schaffung nachfragegerechter, moderner und barrierefreier Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen
- Aufwertung der Wohnumfeldqualitäten
- Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten
- Attraktivierung der Fußverbindungen
- Ausbau des Radverkehrsnetzes

Risiken

- Angebots-, Nachfrage- und Attraktivitätsverlust des Quartiers
- Gefahr weiterer Sanierungsstaus
- Weitere Nutzungskonflikte im Straßenraum durch Parksuchverkehr
- Geringe Sicherheit im Straßenverkehr durch fehlende Fahrbahnmarkierungen für Radfahrer

5 Städtebauliche Missstände

Die wesentliche Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen besteht darin, Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu ermitteln. Hierfür sollen die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet begutachtet werden.

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Missstände: 1), baulich-städtebauliche und 2) funktionale Missstände. Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen [...] Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung;
- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“.¹

¹ vgl. § 136, Abs. 3 BauGB vom 11.06.2013 m.W.v. 20.09.2013

Die Bestimmung und Lokalisierung der städtebaulichen Missstände erfolgt auf Grundlage der vorangegangenen Bestandserhebung und -analyse, die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten entsprechend § 136 Abs. 3 BauGB.

Bei der Bestandserfassung wird der Sanierungsbedarf mit besonderem Augenmerk auf funktionale und substanzielle Missstände im Bereich der Gebäude, der Straßen und des öffentlichen Raumes der Freiräume aufgenommen. Bei einer Begehung und augenscheinlichen Betrachtung lassen sich städtebauliche Missstände im Bereich

- des energetischen Standards der Gebäudesubstanz
- des barrierefreien Straßenraum- und Gehwegeausbaus sowie der Fahrradinfrastruktur und des Verkehrsflusses
- der städtebaulichen Dichte und der städtebaulichen Gestalt aufgrund von Baulücken und untergenutzte Flächen
- des Lärmschutzes vor Verkehrsimmissionen

feststellen.

5.1 Substanzmängel

5.1.1 Sanierungszustand der Gebäude

Die Gebäude werden in erster Linie unter dem Aspekt des Zustandes des Daches, der Fassade und der Fenster durch eine augenscheinliche Betrachtung bewertet. Folgende Bilder illustrieren einen Einblick über unsanierte Gebäude im Untersuchungsgebiet, welche als städtebaulicher Missstand aufgenommen werden (siehe Abbildung 58). Diese Wohngebäude weisen demnach einen hohen Sanierungsbedarf in allen sichtbaren relevanten Komponenten wie dem Dach, der Außenfassade und der Fenster auf. Eine hohe Anzahl der Dächer ist sanierungsbedürftig. Zudem weisen die Fenster im überwiegenden Anteil des Gebäudebestands noch Einfachverglasung auf, was ein erhebliches energetisches Defizit darstellt. Überdies lässt sich an den Fassaden ein hoher Instandsetzungsstau identifizieren. Viele Bestandsgebäude wirken vernachlässigt und weisen Instandsetzungsbedarf und einen Sanierungsstau auf, wodurch sie das Stadtbild stören. Auffallend ist zudem die hohe Anzahl an Wohngebäuden, die nicht barrierefrei zugänglich und somit für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen schlecht zu erreichen sind. Zieht man hierbei noch den hohen Anteil an den älteren Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahren hinzu, besteht zusätzlich hoher Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Barrierefreiheit; hier im Besonderen hinsichtlich der Zugänglichkeiten der Eingangsbereiche sowie der Innenräume, z. B. Wohnzuschnitte und Sanitärbereiche.

Abbildung 13: Alter Schwanefelder Weg 6



Abbildung 14: Am Buchenhang 10



Abbildung 15: Am Heuerskamp 3



Abbildung 16: Bergweg 15a



Abbildung 17: Goethestr. 30



Abbildung 18: Gerh. Hauptmann Weg 6



Abbildung 19: Kastanienweg 1



Abbildung 20: Landgrabentrift 2



Abbildung 21: Raabestr. 16



Abbildung 22: Roter Torweg 23



Abbildung 23: Rundweg 10



Abbildung 24: Sonnenweg 5



Abbildung 25: Thomas-Mann-Str. 9



Abbildung 26: Vitrestr. 5



Quelle: eigene Darstellung BauBeCon 2019

Neben den Hauptgebäuden gibt es im Untersuchungsgebiet auch Nebenanlagen, die aufgrund ihres schlechten Sanierungszustandes das Stadtbild stören und die Qualität des Wohnumfeldes mindern. Dazu zählen die stark sanierungsbedürftigen Garagenflächen mit Entwicklungspotenzial an der Wilhelm-Busch-Straße. Die vorhandenen Grünflächen lassen sich gut in eine Erneuerung der Flächen zugunsten der Steigerung der Aufenthaltsqualität in dieser Wohnumgebung integrieren.

Abbildung 27: Sanierungsbedürftige Garagenflächen Wilhelm-Busch-Str.



Abbildung 28: Umfeld der Garagenflächen Wilhelm-Busch-Str.



Quelle: BauBeCon 2019

5.1.2 Sanierungszustand der Straßen

Schlecht ausgebaute Straßen mit einem hohen Sanierungsbedarf beeinträchtigen neben dem Erscheinungsbild auch die Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen. Nicht abgesenkte Bordsteine stellen ein Problem für die Barrierefreiheit und nicht vorhandene Fußwege eine Gefahr u. a. für Kinder und Senioren dar.

Die Straßenbeleuchtung kann für das Wohngebiet zwar als belichtungstechnisch ausreichend eingestuft werden, wird aber zu 37% mit Leuchtstoffröhren, 15 % mit Natriumdampf-Hochdrucklampen und 42% mit Energiesparlampen betrieben. Nur 6 % der Leuchtpunkte sind mit LED ausgestattet. Im Sinne der Energieeinsparung, des Wartungsaufwandes und einer gleichmäßigen Lichtqualität im Quartier empfiehlt sich mittelfristig die Umrüstung aller Leuchtpunkte LED-Beleuchtung.

Im Untersuchungsgebiet sind einige Straßenzüge mit einem hohen Sanierungsbedarf vorzufinden, wie beispielsweise Lessingstraße, Rundweg, Roter Torweg, Birkenweg, Kastanienweg und Landgrabentrift. Größtenteils sind Fußwege vorhanden, wobei diese teilweise recht schmal bemessen sind, wie zum Beispiel Am Buchenhang, oder eine schlechte Pflasterung bzw. schlechten Sanierungszustand, wie in der Raabestraße oder am Alten Schwanefelder Weg, aufweisen. Der Kastanienweg befindet sich außerhalb, aber direkt angrenzend am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Dessen Oberfläche ist nicht asphaltiert und in einem desolaten Zustand, jedoch nicht substanziell nutzungseingeschränkt. Der Weg als eine Art Schotterweg bedarf einer Sanierung, insbesondere durch seine wichtige geografische Lage als Zufahrt/Durchfahrt zur Goethestraße und Beendorfer Straße. In Hinblick auf die Aufenthaltsqualität im Straßenraum ist das Fehlen von Stadtmöblierung, wie Sitzmöglichkeiten oder Mülleimern, sowie das weitgehende Fehlen von Straßenbegleitgrün festzustellen.

Abbildung 29: Straßenschäden Rundweg



Abbildung 30: Straßenschäden Lessingstr.



*Abbildung 31: Straßenschäden Abzweigung
Roter Torweg/Sonnenweg*



Abbildung 32: Straßenschäden Birkenweg



*Abbildung 33: Straßenschäden Landgraben-
trift*



Abbildung 34: Straßenschäden Sonnenweg



*Abbildung 35: Sanierungsbedürftige Bürger-
steige Raabestr.*



*Abbildung 36: Schlechter Ausbau Straße
und Fußweg Am Buchenhang*



Abbildung 37: Zustand der Fußwege Birkenweg



Abbildung 38: Zustand des Kastanienweges



Quelle: eigene Darstellung BauBeCon 2019

5.2 Funktionsmängel

5.2.1 Leerstand

Leerstand stellt ein weiteres Kriterium für die Erfassung eines Quartiers in städtebaulicher Hinsicht dar. Leerstände können ein Indiz für ein weniger belebtes, unattraktives und vernachlässigtes Quartier sein, weshalb es in der Folge zu Abwanderungen kommt.

Es gibt im Untersuchungsgebiet keine auffallenden Gebäude- bzw. Wohnungsleerstände; lediglich sporadisch sind z.B. am Lessingplatz Leerstände vorzufinden, sodass in diesem Fall nicht von einem städtebaulichen Missstand gesprochen werden muss.

Dies deckt sich mit dem Ergebnis des Wohnraumversorgungskonzeptes. Die Aufnahme des Leerstandes in Helmstedt erfolgte in den Jahren 2013 und 2014. Dort wurde der Wohnungsleerstand in den einzelnen Stadtgebieten als sehr heterogen verteilt festgestellt, im Durchschnitt liegt der Wert bei 9,2%. Im Vergleich zum Land Niedersachsen liegt der Wert leicht über dem Durchschnitt; im Vergleich zur Region aber noch im Durchschnitt. In den Quartieren Gartenstadt und Warneckenberg wurde ein Leerstand von unter 3% verzeichnet (Wohnraumversorgungskonzept 2016: 26f).

5.2.2 Untergenutzte Flächen

Das Erscheinungsbild eines Quartiers kann durch brachliegende bzw. untergenutzte Flächen oder auch potenzielle Angsträume beeinträchtigt werden. Solche Flächen stellen mitunter wichtige Flächenpotenziale für die Quartiersentwicklung dar.

Im Untersuchungsgebiet sind einige untergenutzte Grundstücke mit Gestaltungspotenzial vorhanden, darunter der Lessingplatz, der Grünstreifen Am Heuerskamp und die nicht gestaltete und untergenutzte Garagenfläche mit Entwicklungspotenzial an der Wilhelm-Busch-Straße.

Der Lessingplatz als asphaltierte Fläche stellt eine Fehlnutzung dar. Durch seinen hohen Versiegelungsgrad hat er wenig Aufenthaltsqualität und wird lediglich als Parkfläche genutzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche ohne Sitzmobiliar oder andere Gestaltungselemente. Angrenzend ist ein leerstehendes Gebäude vorzufinden, welches ein ehemaliges Ladenlokal erahnen lässt. Die überdimensionierte Parkfläche mit der angrenzenden Grünfläche birgt durch die zentrale Lage im Untersuchungsgebiet und durch die Größe ein hohes Entwicklungspotenzial.

Die Grünfläche bzw. der Grünstreifen an der Schnittstelle der Straßen Am Heuerskamp, Bergweg und Sonnenweg ist in einem gepflegten Zustand mit Steigerungspotenzial. Die Fläche wirkt durch die Bäume an den Rändern des Weges wie eine Allee. Der Weg ist durch Risse in der Asphaltdecke in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Abbildung 39: Lessingplatz von Norden



Abbildung 40: Lessingplatz von Süden



Abbildung 41: Ehemaliges Geschäft



Abbildung 42: Grünfläche am Lessingplatz



Abbildung 43: Grünstreifen Am Heuerskamp

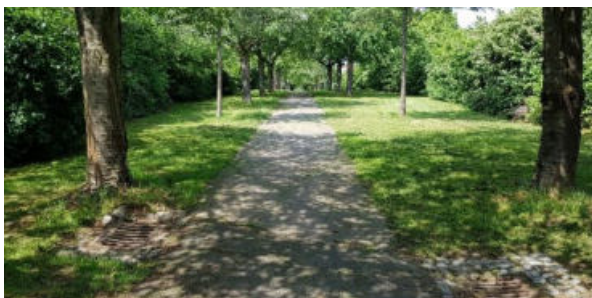


Abbildung 44: Zugang Grünstreifen



Abbildung 45: Risse in der Asphaltdecke im Grünstreifen



Abbildung 46: Grünstreifen

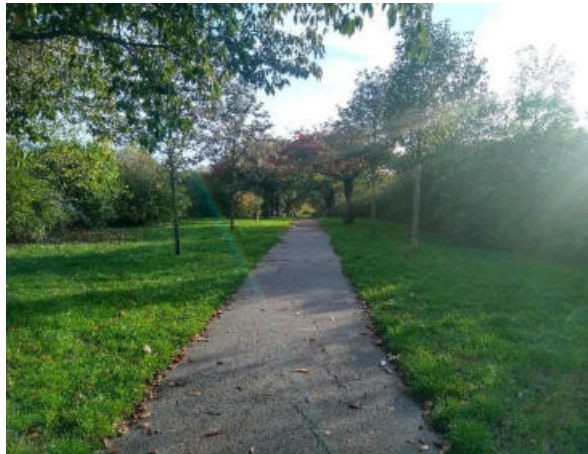


Abbildung 47: Garagenfläche Wilhelm-Busch-Str.



Abbildung 48: Grünfläche an der Garagenfläche



Quelle: eigene Darstellung BauBeCon 2019

Außerdem gibt es drei kleinere Brachflächen, die zusätzlich zu den drei genannten größeren Flächen, weiteres Gestaltungspotenzial besitzen. Dazu zählen zum einen die untergenutzten Grünflächen in der Chardstraße und am Rundweg, zum anderen die Waldfläche im Bereich der Kreuzung Alter Schwanefelder Weg und Chardstraße.

Abbildung 49: Untergenutzte Grünfläche Chardstr.



Abbildung 50: Waldfläche Ecke Chardstr./Alter Schwanefelder Weg



Abbildung 51: Mindergenutzte Grünfläche Rundweg



Quelle: BauBeCon 2019

5.2.3 Angstraum Autobahnunterführung

Ein potenzieller Angstraum im Untersuchungsgebiet ist die Autobahnunterführung im östlichen Randbereich. Die Unterführung schließt die Gebäude südlich angrenzend an das Gymnasium am Botschenberg an das Untersuchungsgebiet an. Darüber hinaus stellt sie eine Zugangsstraße zum Helmstedter Sportverein und zum Verein der Politischen Bildungsstätte, welche nördlich der Autobahn liegen, dar.

Die Unterführung ist nur spärlich beleuchtet und wenig einladend gestaltet, wodurch sie besonders in den Abendstunden bzw. in den dunklen Wintermonaten als Angstraum wahrgenommen werden kann. Insbesondere durch die Lage und Nutzung der Unterführung von Kindern als Durchgang zum Sportverein und zum Gymnasiums, ist diese somit als städtebaulicher Missstand festzuhalten.

Abbildung 52: Autobahnunterführung Am Botschenberg



Abbildung 53: Straße zur Autobahnunterführung



Quelle: BauBeCon 2019

5.2.4 Lärmschutz

Die Grundstücke, die östlich an der Goethestraße anliegen, sind nicht ausreichend vor Verkehrsimmissionen geschützt. Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Goethestraße, welche zum Innenstadtring gehört, kommt es zu Nutzungskonflikten im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung. Entlang der Autobahn A2, welche östlich an das Untersuchungsgebiet grenzt, sind bereits Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schutzwänden erfolgt.

5.2.5 Radverkehrsinfrastruktur

Die infrastrukturelle Erschließung für Radfahrer im Untersuchungsgebiet weist einige Mängel bezüglich der Funktionalität auf. Es sind wenig ausgewiesene Radwege vorhanden, sodass die Radfahrer auf der Straße ohne konkrete Straßenführung fahren müssen. Außerdem können Nutzungskonflikte mit Fußgängern auf den Gehwegen nicht ausgeschlossen werden. Eine

Fahrbahnmarkierung bzw. Spur für Radfahrer fehlt an stark befahrenen und beengten Straßenräumen wie dem Roten Torweg und am Alten Schwanefelder Weg. Westlich entlang der Goethestraße ist ein Radweg vorhanden, jedoch in einem verbesserungsbedürftigen Zustand.

Durch die hohe Anzahl an parkenden Autos im öffentlichen Raum, wird die beengte Straßensituation insbesondere in diesen Straßenzügen noch problematischer, weshalb dort ein Ausbau für Radfahrer fokussiert werden sollte.

Außerdem ist eine Verbindung mit den angrenzenden Freizeit-Radrouten „Romantik-Route“ und „Grenzenlos – Rundkurs Deutsche Einheit“ (siehe Kap. 3.4) möglich.

5.2.6 Parken im Straßenraum

In vielen Straßenabschnitten im Untersuchungsgebiet sind Stellplätze im Straßenraum verortet. Nicht nur die Anwohner, sondern auch viele Mitarbeiter des anliegenden Unternehmens Avacon parken im Quartier. Aufgrund dessen ist ein Parkdruck insbesondere um den Herderplatz festzustellen. Zudem kommt es in Stoßzeiten durch den Parksuchverkehr zu Verzögerungen.

Bedingt durch die temporäre Belastung durch Elterntaxis und Schülerverkehr entsteht ebenfalls Parkdruck im Bereich um die Lessingschule und am Lessingplatz.

Des Weiteren führt der Parksuchverkehr im gesamten Quartier zu einem Mehr an Lärm- und Schadstoffemissionen.

In folgenden Straßenzügen wurde der Parkdruck sowie das Mehr an Immissionen beispielhaft erfasst: Am Buchenhang, Bergweg, Birkenweg, Gerhart-Hauptmann-Weg, Herderstraße, Kastanienweg, Mörikestraße, Raabestraße, Roter Torweg, Thomas-Mann-Straße.

Abbildung 54: Parken im öffentlichen Raum
Am Buchenhang



Abbildung 55: Parkraumproblematik Herder-
str.



Abbildung 56: Beengter Straßenraum Mö-
rikestr.



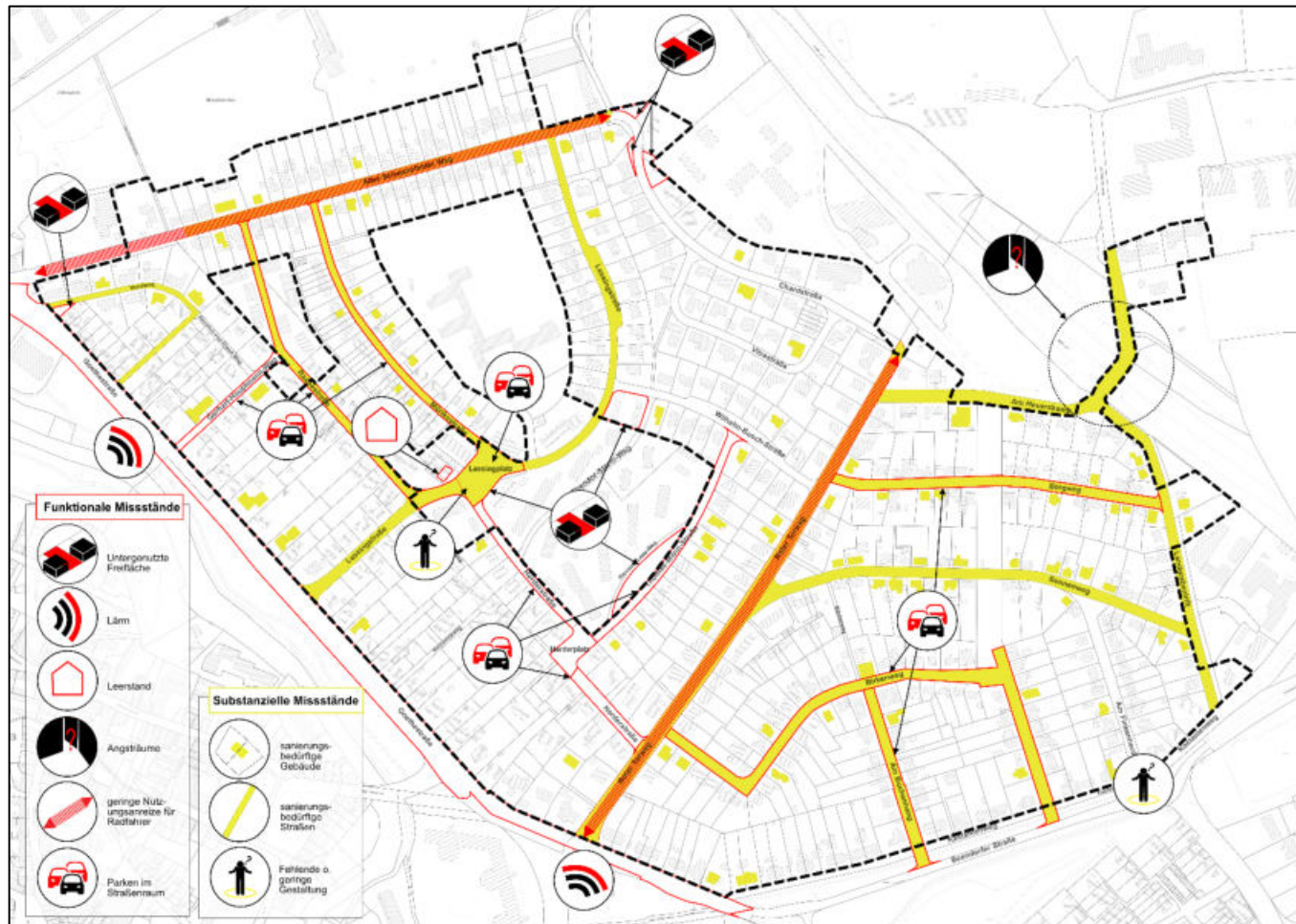
Abbildung 57: Parken im Straßenraum
Thomas-Mann-Str.



Quelle: BauBeCon 2019

5.3 Fazit

Abbildung 58: Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung BauBeCon 2019

6 Sanierungsziele

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist, bezogen auf die Sanierungsziele, noch keine konkrete Planung erforderlich. Ein verbindliches Sanierungskonzept ist nicht zu entwickeln, denn eine zu starke Konkretisierung ist insoweit unzweckmäßig, als dass sich im Laufe der späteren Sanierung viele Detailplanungen in Abstimmung mit den Beteiligten ändern können.

Die Sanierungsziele sind im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Sanierungsziele als auch Sanierungszwecke und damit zumindest ein allgemeines Sanierungskonzept voraus.

Im Hinblick auf die bisherigen Entwicklungen im Quartier „Gartenstadt/Warneckenberg“, soll durch die Festsetzung des Sanierungsgebietes insbesondere die energetische Sanierung der Gebäude als zentrales Ziel verfolgt werden. Die diesbezüglichen Missstände wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ausführlich herausgearbeitet und in Kapitel 5 dokumentiert.

Aufgrund der dargestellten Missstände sollte das Ziel des weiteren Entwicklungsprozesses die Qualifizierung der Wohnfunktion sein. Neben der substanziellen Stärkung, gilt es energetische Standardanpassungen sowie Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen. Weiterhin sind die funktionalen Defizite in den Blick zu nehmen um wenigstens die vorhandene geringe Vielfalt an Nutzungen zu erhalten, z. B. Arztpraxen, Gemeinbedarf.

Zusammen mit den übrigen Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen lassen sich daraus folgende zentrale Teilziele definieren:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse im Untersuchungsgebiet
- Erhöhung der Energieeffizienz der Wohngebäude
- Reduzierung des CO₂ Ausstoßes im Untersuchungsgebietes
- Maßnahmen zur Umweltentlastung
- Maßnahmen der Gebäudesanierung – insbesondere im Hinblick auf die energetische Ertüchtigung der Gebäude (z.B. Austausch alter Fenster, Dach-, Fassaden-, Kellerdämmung)
- Verbesserung der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Erneuerung der Heiztechnik, Umstellung der Beleuchtung)

- Reduzierung der Barrieren bei der Zugänglichkeit der Wohngebäude
- Schaffung von nachfragegerechtem, barrierefreiem Wohnraum
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Bereichen, z. B. Geh- und Radwegen
- Ausbau der Fuß- und Radwegeinfrastruktur (Sanierung, Wegeführung, Lückenschluss)
- Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiräume

7 Erneuerungskonzept

Abgeleitet aus der städtebaulichen Bestandsanalyse, den daraus festgestellten Substanz- als auch Funktionsmängeln und den zugrundeliegenden Sanierungszielen lassen sich vier Handlungsfelder für das Untersuchungsgebiet zusammenfassen.

7.1 Handlungsfeld Wohnen

Das Handlungsfeld „Wohnen“ beinhaltet die energetische Sanierung des Gebäudebestandes zur Steigerung der Energieeffizienz im Untersuchungsgebiet. Darunter fällt beispielsweise die Wärmedämmung von Außenwänden oder eine Wärmeschutzverglasung. Überdies bieten sich Maßnahmen zur Effizienzsteigerung von bestehenden Heizungen oder auch die Umstellung von Öl auf Gas im großen Umfang an, da das Untersuchungsgebiet einen hohen Anteil an Ölheizungen aufweist. Hinsichtlich einer nachfrageorientierten Anpassung an moderne Wohnverhältnisse und –zuschnitte bietet sich in zahlreichen Gebäuden im Zuge der Dachsanierung und -dämmung der Ausbau der Dachgeschosse an.

Auf der anderen Seite soll eine barrierefreie Gestaltung der Gebäude fokussiert werden, um eine bedarfsgerechte Nutzung für alle zu schaffen. Ein besonderes Augenmerk soll hierbei auf die Gestaltung von Eingangsbereichen und Bädern, sowie auf die Installation von Aufzugsanlagen gelegt werden.

Zudem kann die Nachfrage nach Einbruchschutzmaßnahmen erfahrungsgemäß insbesondere innerhalb der Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahren eine Möglichkeit für die parallele Umsetzung des energetischen Austausches von Eingangstüren sowie Fenstern darstellen.

7.2 Handlungsfeld Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen

Die Entwicklung der festgestellten untergenutzten Flächen soll in Richtung einer klimafreundlichen Nutzung erfolgen. Dabei soll die Aufenthaltsqualität der Flächen an sich gesteigert und eine erhöhte Nutzbarkeit hergestellt werden. Die Steigerung der Attraktivität und Verbesserung des Erscheinungsbildes des gesamten Untersuchungsgebietes stellt dabei einen positiven Folgeeffekt dar.

Folgende Flächen mit Gestaltungspotenzial sind im Untersuchungsgebiet zu finden:

- Lessingplatz
- Grünstreifen Sonnenweg/Bergweg/Am Heuerskamp
- Garagenflächen Wilhelm-Busch-Straße

Als Erweiterung können auch kleinere Brachflächen aufgewertet werden; darunter fallen:

- Untergenutzte Grünfläche Chardstraße
- Waldfläche Ecke Chardstraße/Alter Schwanefelder Weg
- Mindergenutzte Grünfläche Rundweg

Die Flächen weisen ein hohes Gestaltungspotenzial insbesondere aufgrund ihrer zentralen Lage in dem Wohngebiet auf, sodass eine Entwicklung der Flächen sowohl als zusätzliches Bauland als auch als Ausgleichsfläche zugunsten der Biodiversität denkbar ist.

7.3 Handlungsfeld Städtebau und räumliche Entwicklung

Das Handlungsfeld „Städtebau und räumliche Entwicklung“ beinhaltet die Instandsetzung der Gehwege, des Straßenraums und der Straßenoberflächen. Dabei soll neben einem gepflegteren Erscheinungsbild insbesondere eine barrierefreie Nutzung für alle fokussiert werden.

Folgende Punkte im Straßenraum sind beispielhaft als sanierungsbedürftig bzw. ausbaufähig festzuhalten:

- Straßenzüge Rundweg, Lessingstraße, Roter Torweg, Birkenweg, Landgrabentrift, Kastanienweg
- Gehwege Alter Schwanefelder Weg, Raabestraße, Lessingstraße, Roter Torweg, Birkenweg, Landgrabentrift, Am Buchenhang

Ein Potenzial zur Nachverdichtung wird lediglich in den großflächigen rückwärtigen Gartenflächen gesehen, da keine prägnanten Baulücken im Untersuchungsgebiet vorzufinden sind. Es

bleibt hierbei die Frage nach dem Wohnungsbedarf und somit auch dem Bedarf an Nachverdichtungsmaßnahmen weiter im Auge zu behalten.

Grundsätzlich gilt es die Radverkehrsinfrastruktur im Untersuchungsgebiet auszubauen und zu stärken. Der Fokus liegt hierbei besonders auf der Schaffung von Fahrbahnmarkierungen bzw. einer eigenen Spur für Radfahrer bei stark befahrenen und beengten Straßenräumen, um eine erhöhte Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer herzustellen. Weiter kann eine Anbindung an die angrenzenden Freizeit-Radrouten „Romantik-Route“ und „Grenzenlos – Rundkurs Deutsche Einheit“ für eine Stärkung des Fahrradverkehrs sinnvoll sein.

Das bestehende Radverkehrskonzept des inzwischen nicht mehr bestehenden Arbeitskreises „Fahrradfreundliches Helmstedt“ sollte als Arbeitsgrundlage bei Planungen zur Radverkehrsinfrastruktur in jedem Fall berücksichtigt werden. Die dort genannten Schwerpunkte und Ziele ergänzen sich sehr gut mit den festgestellten Mängeln der städtebaulichen Bestandserfassung (siehe Kapitel 3.4).

Ein weiterer Aspekt des Handlungsfeldes „Städtebau und räumliche Entwicklung“ umfasst den Umgang mit dem Parkraumproblem, z.B. Am Buchenhang, Bergweg, Birkenweg, Gerhart-Hauptmann-Weg, Herderstraße, Kastanienweg, Mörikestraße, Raabestraße, Roter Torweg, Thomas-Mann-Straße. Insbesondere in diesen Bereichen besteht ein hoher Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen. Die aktuelle Nutzung von Stellplätzen im beengten Straßenraum soll verbessert und der zugehörige Parksuchverkehr soll reduziert werden. Im Rückbezug auf die Sanierungsziele ist dies als sehr wichtig einzustufen, um die Lärm- und Schadstoffemissionen in diesen Bereichen zu reduzieren.

Lärmschutzmaßnahmen für die Anwohner sind besonders im Bereich der Goethestraße anzustreben.

7.4 Handlungsfeld Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit

Insgesamt und übergeordnet wird eine Imageverbesserung und positive öffentliche Darstellung vom Untersuchungsgebiet „Gartenstadt/Warneckenberg“ durch die genannten Handlungsfelder angestrebt.

Das Untersuchungsgebiet kann beispielsweise unter folgenden Imagetitel entwickelt werden:

→ Familienleben in der Gartenstadt

→ Zentral wohnen zwischen Stadt und Lappwald

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Es wird für „Gartenstadt/Warneckenberg“ NICHT mit der Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm gerechnet, daher werden KEINE Finanzierungsmittel vom Bund und vom Land Niedersachsen abgerufen. Aus diesem Grund liegen alle Entscheidungen über tatsächlich durchzuführende Maßnahmen und entstehende Kosten bei der Stadt, bzw. bei den privaten Eigentümern, und es besteht KEINE Notwendigkeit, eine verbindliche Kosten- und Finanzierungsplanung zu beschließen. Die aufgeführten Maßnahmen und Budgets stellen insofern nur Vorschläge dar.

Ein Beschluss des vorliegenden Endberichts stellt deshalb keine verbindliche Bestätigung der aufgeführten Maßnahmen und Maßnahmenkosten dar, sondern lediglich die Anerkennung des Maßnahmenkatalogs als Sammlung von plausiblen Vorschlägen.

Die Maßnahmen, die in der Kostenübersicht dargestellt sind, wurden im Rahmen des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes „Gartenstadt/Warneckenberg“ entwickelt. Sie sind unterschieden in städtebauliche, gebäudebezogene und sonstige Maßnahmen. Darüber hinaus wurden Kostengruppen mit der Zuordnung zu privaten Investitionen, kommunalen Investitionen/Ausgaben und flankierenden Finanzierungen durch Förderprogramme gebildet. Es wird ausgegangen von einer 10-jährigen Laufzeit der Gesamtmaßnahme.

Vorgeschlagen wird, die ersten fünf Jahre intensiv durch ein gefördertes Energetisches Sanierungsmanagement zu betreuen, die übrigen fünf Jahre durch städtische Ressourcen.

Der größte Anteil der dargestellten Kosten entfällt mit ca. **19,5 Mio. Euro** (nach Abzug von Fördermitteln) auf private Investitionen für die Gebäudesanierung. Die vorgeschlagenen öffentlichen Ausgaben von ca. **0,94 Mio. Euro** (nach Abzug von Fördermitteln) beinhalten ein kommunales Förderbudget von **0,7 Mio. Euro**, kleinere Investitionen in die Infrastruktur sowie Personalkosten für die zielführende Betreuung der Sanierungsmaßnahme insgesamt. Das vorgeschlagene Gesamtkostenvolumen über alle Handlungsfelder von rd. **25,9 Mio. Euro** erreicht mit rd. 5,5 Mio. Euro eine theoretische Förderquote von gut 21 %. (Alle Werte Euro brutto)

Abbildung 59: Kosten- und Finanzierungsübersicht, Zusammenfassung

Übersicht der optionalen Maßnahmenkosten über 10 Jahre Laufzeit		
Kostengruppen:	pro Jahr:	Gesamtkosten:
Summe Gesamtkosten	2.574.504,00 €	25.745.040,00 €
Summe Private Investitionen	1.949.600,00 €	19.496.000,00 €
Summe Kommunale Investitionen und Personalkosten	87.001,40 €	870.014,00 €
Summe Kosten durch andere Finanzierungen gedeckt	537.902,60 €	5.379.026,00 €

Quelle: BauBeCon 2019

Abbildung 60: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand: Februar 2020		Flankierende Förderungen / Finanzierungen:				Effektive Kosten:	
Nr.	Handlungsfeld	Kostenträger	Gesamtkosten	KfW 432 (65 % Zuschuss)	KfW-Zuschüsse (430/431, 151/152 etc.) Volumen ausgemittelt	Private / gewerbliche Investitionen	Kommunale Kosten / Investitionen
1 Städtebauliche Maßnahmen: Städtebau, Infrastruktur, Mobilität							
1.1	Errichtung von 2 öffentlich zugänglichen Ladestationen für Elektroautos	Gewerblich	100.000,00 €		60.000,00 €	40.000,00 €	
1.2	Errichtung einer Gas-Tankmöglichkeit (nur anteilig, da Einzugsbereich > Quartier)	Gewerblich	20.000,00 €			20.000,00 €	
1.3	Herrichtung von 5 Bushaltestellen	Öffentlich	25.000,00 €		15.000,00 €		10.000,00 €
1.4	Attraktivierung des Rad- und Fußverkehrs - Durch Verkehrsführung, Leitsystem, Fahrbahnmarkierung etc. OHNE Tiefbau	Öffentlich	200.000,00 €		140.000,00 €		60.000,00 €
Summen			345.000,00 €			60.000,00 €	70.000,00 €
2 Gebäudebezogene Maßnahmen: Energetische Sanierung, Wärme- und Stromerzeugung bzw. Versorgung							
2.1	Energetische Teilsanierung der Gebäudehülle bei ca. 330 Gebäuden	Privat	14.860.000,00 €		2.972.000,00 €	11.888.000,00 €	
2.2	Umfassende Wärmedämmung (Fenster, Wände, Dach, Keller) bei ca. 190 Gebäuden	Privat	2.320.000,00 €		464.000,00 €	1.856.000,00 €	
2.3	Heizungsoptimierung bei allen Gebäuden	Privat	550.000,00 €			440.000,00 €	
2.4	Umstellung auf mind. Brennwerttechnik zur Wärmeerzeugung wo nötig	Privat	3.570.000,00 €			2.499.000,00 €	
2.5	Einsatz von Solarthermie zur Warmwasserbereitung bei ca. 400 Gebäuden	Privat	930.000,00 €		186.000,00 €	744.000,00 €	
2.6	Einsatz von Photovoltaikanlagen bei ca. 300 Gebäuden	Privat	2.310.000,00 €			2.079.000,00 €	
2.7	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit / Einbruchschutz wo nötig	Privat	700.000,00 €		70.000,00 €	630.000,00 €	
Summen			25.240.000,00 €			20.136.000,00 €	
3 Betreuung / Beförderung des Sanierungsgebietes: Öffentlichkeitsarbeit, Akteursbeteiligung, Maßnahmenbegleitung, ÖPNV							
3.1	Sanierungsmanagement 3 Jahre	Öffentlich	40,00 €	26,00 €			14,00 €
3.2	Sanierungsmanagement Verlängerungsphase + 2 Jahre	Öffentlich	100.000,00 €	65.000,00 €			35.000,00 €
3.3	Nach Ablauf 3 1/3 2. einfache Betreuung des Quartiers über restliche 5 Jahre	Öffentlich	60.000,00 €				60.000,00 €
3.4	Etablierung eines Arbeitskreises für altengerechtes Wohnen	Öffentlich	5.000,00 €				5.000,00 €
3.5	Vorschlag: Kommunale Anreizförderung "Gartenstadt saniert - Helmstedt hilft" und "jung kauft alt" altersbedingter Immobilienverkauf (Laufzeit 10 Jahre)	Öffentlich	700.000,00 €			-700.000,00 €	700.000,00 €
Summen			160.040,00 €				800.014,00 €
Summen alle Handlungsfelder			25.745.040,00 €			19.496.000,00 €	870.014,00 €

Quelle: BauBeCon 2019

9 Bürger- und Akteursbeteiligung

Im Zuge der Erarbeitung der VU und des IEQK „Gartenstadt/Warneckenberg“ fanden zwei öffentliche Veranstaltungen statt, in deren Verlauf über die (Zwischen-)Ergebnisse der Untersuchungen, über sanierungsrechtliche Rahmenbedingungen sowie über den zeitlichen Ablauf informiert wurde. Überdies fanden weitere öffentlichkeitswirksame Maßnahmen statt um die Eigentümer und die Bewohner zu beteiligen.

Anschreiben und Fragebogen an die Eigentümer zur Auswahl geeigneter Quartiere

Die Stadt Helmstedt informierte überdies die Eigentümer im Quartier „Gartenstadt/Warneckenberg“ frühzeitig per Anschreiben über die anstehende Durchführung Vorbereitender Untersuchungen und die Erarbeitung eines IEQK. Bei dieser Gelegenheit konnte die Stadt per Fragebogen zugleich einige Daten des Gebäudebestands erheben, um die Ausweisung eines Sanierungsgebietes vorzubereiten. Insbesondere die energetischen Aspekte waren hierbei von Interesse. Durch die hohe Rückläuferquote auf Seiten der Eigentümer, kann von einer guten Annahme der Beteiligungsmöglichkeit der Bürger gesprochen werden.

Abbildung 61: Fragebogen an die Eigentümer

Stadt Helmstedt
z.Hd. Herrn Bittner
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
27. Jan. 2018
Dst. _____

Fragebogen - Energetische Stadtsanierung

Das Gebäude wird:

☐ selbst genutzt

☐ vermietet

☐ beides

In den nächsten 5 Jahren sind energetische Verbesserungen in den Bereichen beabsichtigt:

☐ Dach/Dachdämmung

☐ Fassadendämmung

☐ Fenster

☐ Heizkessel

☐ Keine

Sofern sie keine energetischen Verbesserungen in Erwägung ziehen, was sind die Gründe für diese Entscheidung?

☐ Gebäude/Wohnung bereits modernisiert

☐ Andere Gründe

Quelle: Stadt Helmstedt 2018

Öffentlichkeitsarbeit: „Klimahummel“-Westen

Für die städtebauliche und energetische Bestandsaufnahme und um eine möglichst vollständige Datenerfassung zu gewährleisten, haben Mitarbeiter der Stadt Helmstedt sowie der BauBeCon Sanierungsträger GmbH und der Enakon Wolfenbüttel GmbH die Gebäude und die Gebietsstruktur vor Ort in Augenschein genommen und in jeden Briefkasten einen Fragebogen geworfen. Die Wurfsendung enthielt auch die Einladung zu der Informationsveranstaltung zur Erarbeitung des Integrierten Energetischen Konzeptes (IEQK).

Der Fragebogen konnte bei der Veranstaltung oder im Rathaus abgegeben und per E-Mail oder Fax an die Stadt Helmstedt gesendet werden. Er diente einerseits der Datenerhebung für die Erarbeitung der städtebaulichen Bestandserfassung und des IEQK, andererseits dem Erfragen der Bürgerinteressen bezüglich Beratung, Förderung, Unterstützung und von bestehenden Sanierungswünschen.

Mit dem selbst entworfenen Logo der „Helmstedter Klima-Hummel“ wollte das Datenerfassungsteam in den genannten Quartieren für die Menschen gut erkennbar sein und mögliche Hemmschwellen von vornherein abbauen.

Diverse lokale Presseberichte griffen das Thema auf und riefen zur Teilnahme an der Auftaktveranstaltung auf.

Abbildung 62: Mitarbeiter der Stadt



Abbildung 63: Mitarbeiter der Stadt 2



Quelle: Stadt Helmstedt 2019

Abbildung 64: Wurfzettel-Fragebogen

Fragebogen Bestandserfassung
Gartenstadt/ Warneckenberg
An den FB 52

1. Zu Ihrer Immobilie
Straße und Hausnummer: _____
Nutzfläche (ungefähr): _____ m²
Sie heizen mit: ☐ Gas ☐ Öl ☐ _____ Baujahr Heizung (Brenner): _____
Schon erfolgte Sanierungen (z.B. Dachdämmung, Heizung, Fenster, Fassade...): _____

2. Wohnzufriedenheit
Fühlen Sie sich in Ihrer Immobilie und dem direkten Umfeld wohl?
Ja ☐ Bedingt ☐ Nein ☐
Was schätzen Sie besonders? _____
Was stört Sie? _____
Was würden Sie gern ändern? (Z.B. Sanieren, umbauen, austauschen...) _____

Auftaktveranstaltung
04.06.2019 - 19:00 Uhr
Grundschule Lessingstraße (Aula)

Integriertes Energetisches Quartierskonzept
Einladung
STADT HELMSTEDT

Wir laden Sie herzlich zur Auftaktveranstaltung der Konzepterstellung "Energetisches Sanierungsgebiet - Gartenstadt / Warneckenberg" ein!

Die Stadt Helmstedt möchte Sie bei energetischen Sanierungsarbeiten an Ihrem Wohngebäude beraten und unterstützen. Unser Ziel ist es, vitale Stadtquartiere für die Zukunft zu gestalten - mit Ihnen und für Sie.

Wir bitten Sie im Vorfeld, umseitigen Fragebogen auszufüllen! Den ausgefüllten Fragebogen bitten wir der Auftaktveranstaltung, im Rathaus oder per Mail an andreas.bittner@stadt-helmstedt.de abzugeben. Bitte auch ausfüllen, wenn Sie keine Baumaßnahmen planen. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Bei der Auftaktveranstaltung wollen wir Sie direkt in Ihrem Wohnviertel über Energie- und Klimabilanz, Kosten, Nutzen und Machbarkeit für Einzelgebäude und den gesamten Verfahrensprozess informieren.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen! Stellen Sie Fragen! Äußern Sie Bedenken und Wünsche! Energetische Stadtentwicklung funktioniert nur gemeinsam.

Auftaktveranstaltung
04.06.2019 - 19:00 Uhr
Grundschule Lessingstraße (Aula)

Quelle: Stadt Helmstedt 2019

Bürgerversammlung zum Auftakt der Erarbeitung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes am 04. Juni 2019

Am 04. Juni 2019 fand eine Bürgerversammlung zum Auftakt der Erarbeitung eines IEQK statt, welche von ca. 45 Teilnehmern besucht wurde. Sie diente zum einen als Informationsveranstaltung und zum anderen als Diskussionsrunde.

Anschließend nahmen viele Bürger die Möglichkeit wahr, einen bereits ausgefüllten Fragebogen bei der Veranstaltung einzureichen oder ein Exemplar mitzunehmen für eine spätere Einreichung.

Bürgerversammlung nach Einleitungsbeschluss mit Präsentation und Diskussion am 27. Januar 2020; ca. 49 Teilnehmer

- Vorstellung des Untersuchungsgebietes
- Verknüpfung mit dem bestehenden Quartier „Gartenstadt/Warneckenberg“ für das parallel ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK) erarbeitet wird
- Information über Ablauf, Ziel und Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
- Erläuterung der unterschiedlichen Verfahrensweisen bei der Durchführung eines Sanierungsgebietes
- Erläuterung der Konsequenzen und Vorteile des für das „Gartenstadt/Warneckenberg“ angestrebten Verfahrens
- Fragen- und Diskussionsrunde
- Thermografie-Quartiersspaziergang

Der informative Teil wurde den Teilnehmern mit Bild- und Textmaterial ausführlich präsentiert. Dabei wurde der rechtliche Hintergrund der möglichen Verfahrensweisen beleuchtet und auf die sich ergebenden Rechte und Pflichten für die Akteure hingewiesen. Hier wurde besonders der angestrebte Verzicht der Stadt Helmstedt auf ordnungsrechtliche Einwirkungsmöglichkeiten betont und die Interessen der Akteure in den Vordergrund gestellt.

Die zweite Hälfte der Veranstaltung wurde als Frage- und Diskussionsforum gestaltet, welches rege Beteiligung fand. Einige vorgebrachte Vorbehalte, durch die kommunalen Maßnahmen könne möglicherweise Zwang auf den privaten Akteur ausgeübt werden, konnten ausgeräumt werden. Viele weitere Fragen waren klar umsetzungsorientiert und bezogen sich auf die konkreten Möglichkeiten für die jeweiligen Sanierungspläne, die beschriebenen Vorteile in Anspruch nehmen zu können und auf den zeitlichen Rahmen dafür.

Im dritten Teil der Veranstaltung wurden die Interessierten zu einem Thermografie-Quartiersspaziergang eingeladen. Ziel des Spazierganges waren Gebäude, die im Rahmen der Erarbeitung des IEQK beispielhaft für die Gebäude im Quartier ausgewählt worden waren. Mithilfe einer Wärmebildkamera wurden die energetischen Sanierungsbedarfe nachvollziehbar aufgezeigt sowie die Möglichkeiten der Sanierungsmaßnahmen und Finanzierungsmöglichkeiten angerissen.

Den Fragen und Diskussionen konnte eine gute Mitwirkungsbereitschaft der vorwiegend privaten Akteure im Quartier entnommen werden.



Quelle: BauBeCon 2020.

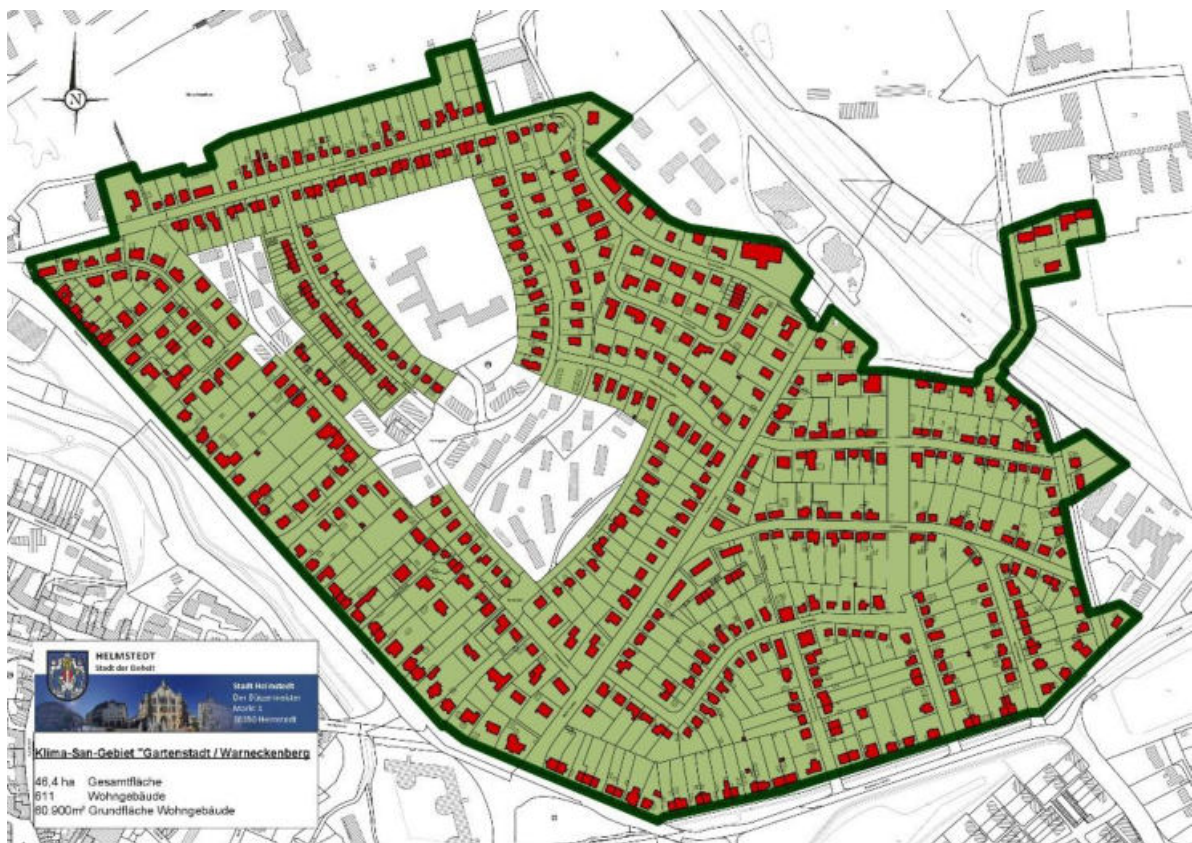
10 Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Für eine Sanierungsmaßnahme ist eine Übersicht über den räumlichen Bezugsrahmen gemäß § 141 BauGB aufzustellen. Dieser gilt dabei sowohl für den Nachweis der städtebaulichen Missstände als auch für die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Missstands-beseitigung. Maßgebend sind die in den Vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Ziele und Maßnahmen, die sich an § 136 Abs. 3 BauGB orientieren. Dabei ist gemäß § 142 BauGB das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt. Die erforderlichen angrenzenden Bereiche, die gemäß § 142 BauGB eine zweckmäßige Durchführung bedingen, werden einbezogen.

Das Untersuchungsgebiet „Gartenstadt/Warneckenberg“ weist räumlich gestreut über das gesamte Untersuchungsgebiet Missstände an der Gebäudesubstanz auf.

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 46,4 ha. Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen. Das Sanierungsgebiet entspricht somit dem Untersuchungsgebiet.

Abbildung 65: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Gartenstadt/Warneckenberg“



Quelle: Stadt Helmstedt o.J.

11 Verfahren nach dem besonderem Städtebaurecht

Die Stadt Helmstedt hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll. Zu unterscheiden sind:

- das umfassende Sanierungsverfahren
- das vereinfachte Verfahren.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Kommune. Die Stadt hat nach §§ 152-156a BauGB die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Bei der Entscheidung der Stadt Helmstedt sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss. Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152-156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zweck der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und

- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, kann gemäß Nr. 203.5 VV-BauGB nur anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und aufgrund der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt werden. Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel - was im Fall der Sanierungsmaßnahme „Gartenstadt/Warneckenberg“ sowohl für Bau- als auch für Ordnungsmaßnahmen zur Verbesserung des privaten Gebäudebestandes sowie für die Schaffung sozialer Infrastruktur der Fall ist - sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Somit ist auch eine Erschwernis der Durchführung der Sanierungsmaßnahme von privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Weiterhin sind auch Grundstückserwerbe zur Neuordnung des Untersuchungsgebiets im Sinne einer Umstrukturierung des Gebietes kein grundlegendes Sanierungsziel. Eine Erschwernis durch erhöhte Kaufpreise ist ergo nicht zu erwarten.

Nur aufgrund der Tatsache, dass Bodenwertsteigerungen, die im Wesentlichen aus Maßnahmen i.S. von § 127 Abs. 2 BauGB resultieren, entstehen, begründet nicht die Anwendung des umfassenden Verfahrens. Die Stadt kann im vereinfachten Verfahren alternativ Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB oder nach dem Niedersächsischen Kommunal-Abgabe-Gesetz (NKAG) erzielen.

Anzumerken ist ferner, dass im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens neben der Ausgleichsbetragspflicht auch die Kaufpreisbegrenzung im Grundstückshandel auf den sog. Sanierungsunbeeinflussten Bodenwert entfällt. Zudem kann die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 BauGB oder nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Ergebnisauswertung der Vorbereitenden Untersuchungen lässt sich somit begründen, dass das Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist. Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) nicht zur Anwendung. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, der Ausschluss der Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB und der vorgeschlagene Umgriff des Sanierungsgebietes begründen sich mit den anvisierten Zielen der Sanierung.

Aus den dargelegten Gründen wird somit eine Durchführung im vereinfachten Sanierungsverfahren empfohlen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§

152 ff zur Erreichung der Sanierungsziele für die Sanierungsmaßnahme „Gartenstadt/Warneckenberg“ sind deshalb nicht zwingend erforderlich.

12 Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

Die vorliegende Untersuchung hat städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Gartenstadt/Warneckenberg“ nachgewiesen.

Dem folgend wird empfohlen ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren auszuweisen, so dass mit den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h gemäß Einkommenssteuer-Gesetz (EStG) sowie der Handreichung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes (IEQK) als Leitfaden der Sanierungsmaßnahmen weitere Anreize für den Kauf und die Sanierung von Bestandsgebäuden gegeben werden können.

Die positiven Impulse aus der Öffentlichkeitsarbeit sind für die Sanierung des Untersuchungsgebiets „Gartenstadt/Warneckenberg“ zu nutzen. Die privaten Akteure im Untersuchungsgebiet sind auf die Möglichkeit ihrer erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß Einkommenssteuer-Gesetz (EStG) und auf potenzielle Zuschussmöglichkeiten hinzuweisen. Die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Sanierung und Modernisierung des privaten Wohnraumes und privater Freiflächen zählt zum Grundstein einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet „Gartenstadt/Warneckenberg“.

Darüber hinaus bietet das durch die Stadt Helmstedt angestrebte Sanierungsmanagement, welches im Rahmen der 2. Phase des KfW Programms 432 aufgelegt werden soll, einen zusätzlichen Anreiz um eine Sanierung energetisch sinnvoll und zügig durchzuführen.

13 Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen des Quartiers „Gartenstadt/Warneckenberg“ zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes wurden in der Zeit vom 11. Dezember 2019 bis zum 15. Januar 2020 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 15.01.2020 ca. 20 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und Anmerkungen bzw. Anregungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes „Gartenstadt/Warneckenberg“ gemacht.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt. Eine tabellarische Darstellung der Stellungnahmen findet sich im Anhang.

14 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage von Helmstedt in der Region	5
Abbildung 2: Ortsteile der Stadt Helmstedt	6
Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet	7
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Gartenstadt/Warneckenberg	10
Abbildung 5: Legende des Flächennutzungsplans (Auszug)	11
Abbildung 6: Übersicht der Bebauungspläne	12
Abbildung 7: Übersicht der Baudenkmale	13
Abbildung 8: Linienplan der Stadt Helmstedt	15
Abbildung 9: Maßnahmen im Radverkehrsnetz der Stadt Helmstedt (mit Ausschnittvergr.) ..	18
Abbildung 10: Übersicht Radtouren Helmstedt	20
Abbildung 11: Gebäudetypologie Gartenstadt/Warneckenberg	22
Abbildung 12: Wohngebäude und Wohneinheiten im Verhältnis in den einzelnen Stadtteilen	23
Abbildung 13: Alter Schwanefelder Weg 6	27
Abbildung 14: Am Buchenhang 10	27
Abbildung 15: Am Heuerskamp 3	27
Abbildung 16: Bergweg 15a	27
Abbildung 17: Goethestr. 30	27
Abbildung 18: Gerh. Hauptmann Weg 6	27
Abbildung 19: Kastanienweg 1	28
Abbildung 20: Landgrabentrift 2	28
Abbildung 21: Raabestr. 16	28
Abbildung 22: Roter Torweg 23	28
Abbildung 23: Rundweg 10	28
Abbildung 24: Sonnenweg 5	28
Abbildung 25: Thomas-Mann-Str. 9	29
Abbildung 26: Vitrestr. 5	29
Abbildung 27: Sanierungsbedürftige Garagenflächen Wilhelm-Busch-Str	29
Abbildung 28: Umfeld der Garagenflächen Wilhelm-Busch-Str	29
Abbildung 29: Straßenschäden Rundweg	31
Abbildung 30: Straßenschäden Lessingstr.	31
Abbildung 31: Straßenschäden Abzweigung Roter Torweg/Sonnenweg	31
Abbildung 32: Straßenschäden Birkenweg	31
Abbildung 33: Straßenschäden Landgrabentrift	31
Abbildung 34: Straßenschäden Sonnenweg	31

Abbildung 35: Sanierungsbedürftige Bürgersteige Raabestr.	31
Abbildung 36: Schlechter Ausbau Straße und Fußweg Am Buchenhang.....	31
Abbildung 37: Zustand der Fußwege Birkenweg	32
Abbildung 38: Zustand des Kastanienweges	32
Abbildung 39: Lessingplatz von Norden	34
Abbildung 40: Lessingplatz von Süden.....	34
Abbildung 41: Ehemaliges Geschäft.....	34
Abbildung 42: Grünfläche am Lessingplatz.....	34
Abbildung 43: Grünstreifen Am Heuerskamp.....	34
Abbildung 44: Zugang Grünstreifen	34
Abbildung 45: Risse in der Asphaltdecke im Grünstreifen	35
Abbildung 46: Grünstreifen	35
Abbildung 47: Garagenfläche Wilhelm-Busch-Str.	35
Abbildung 48: Grünfläche an der Garagenfläche	35
Abbildung 49: Untergenutzte Grünfläche Chardstr.	36
Abbildung 50: Waldfläche Ecke Chardstr./Alter Schwanefelder Weg.....	36
Abbildung 51: Mindergenutzte Grünfläche Rundweg	36
Abbildung 52: Autobahnunterführung Am Botschenberg	37
Abbildung 53: Straße zur Autobahnunterführung.....	37
Abbildung 54: Parken im öffentlichen Raum Am Buchenhang	39
Abbildung 55: Parkraumproblematik Herderstr.	39
Abbildung 56: Beengter Straßenraum Mörikestr.	39
Abbildung 57: Parken im Straßenraum Thomas-Mann-Str.	39
Abbildung 58: Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet	40
Abbildung 59: Kosten- und Finanzierungsübersicht, Zusammenfassung	45
<i>Abbildung 60: Kosten- und Finanzierungsübersicht.....</i>	<i>46</i>
Abbildung 61: Fragebogen an die Eigentümer.....	47
Abbildung 62: Mitarbeiter der Stadt	48
Abbildung 63: Mitarbeiter der Stadt 2	48
Abbildung 64: Wurfzettel-Fragebogen	49
Abbildung 65: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Gartenstadt/Warneckenberg "	52

15 Quellenverzeichnis

KVG Braunschweig (o.J.): Liniennetzplan der Stadt Helmstedt. Online unter: <https://www.kvg-braunschweig.de/> (abgerufen am 19.09.2019)

OpenStreetMap (o.J.): Geographische Lage der Stadt Helmstedt. Online unter: <https://www.openstreetmap.org/#map=11/52.2175/11.0426> (abgerufen am 19.09.2019)

Stadt Helmstedt (2017): Radverkehrskonzept der Stadt Helmstedt. Online unter: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=2ahU-KEwJLt9bmit3kAhUIJFAKHeF5BgsQFjABegQICBAC&url=http%3A%2F%2Fwww.stadt-helmstedt.de%2Findex.php%3Fid%3D163%26type%3D547%26tx_cronmm-ratsinfo_pi\[view\]%3Dvorlage%26tx_cronmmratsinfo_pi\[vorlage\]%3D4066%26tx_cronmm-ratsinfo_pi\[top\]%3D16819&usq=AOvVaw3556VWPPsWv0M1y563fTt5](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=2ahU-KEwJLt9bmit3kAhUIJFAKHeF5BgsQFjABegQICBAC&url=http%3A%2F%2Fwww.stadt-helmstedt.de%2Findex.php%3Fid%3D163%26type%3D547%26tx_cronmm-ratsinfo_pi[view]%3Dvorlage%26tx_cronmmratsinfo_pi[vorlage]%3D4066%26tx_cronmm-ratsinfo_pi[top]%3D16819&usq=AOvVaw3556VWPPsWv0M1y563fTt5) (abgerufen am 19.09.2019)

Wohnraumversorgungskonzept (2016): Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Helmstedt.

16 Anhang

Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange - Gartenstadt/Warneckenberg

Beteiligte Behörde/Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Helmstedt	20.12.2019	Keine Anmerkungen
Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	19.12.2019	Hinweis, dass sich Erbbaugrundstücke des Landes Niedersachsen im Untersuchungsgebiet befinden (Flurstück 974/47, 742/974, 1583/974)
Industrie-und Handelskammer Braunschweig	13.12.2019	Es gibt keine Beeinträchtigung gewerblicher Nutzungen in und am Rande des Sanierungsgebietes.
Helmstedter Revier	20.12.2019	Keine Anmerkungen
LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	19.12.2019	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen.
Landkreis Helmstedt - Geschäftsbereich Hochbau und Gebäudemangement	06.01.2020	Keine Anmerkungen
Deutsche Telekom Technik GmbH	07.01.2020	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Pläne sind über die Planauskunft zu erhalten. Sollte sich während der Bau-durchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien im Anpassungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind der Telekom durch den Ersatz dieser Anlagen entstehende Kosten nach § 170 Satz 4 i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr.5 und § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Planungen im Untersuchungsgebiet sind derzeit nicht konkret, sind aber jederzeit möglich.
Purena GmbH	14.01.2020	Nach derzeitigem Stand sind folgende Maßnahmen am Leitungsnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung geplant: Landgrabentrift (2024) und Bergweg (2025). Bitte um weitere Berücksichtigung im Verfahren.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)	15.01.2020	Die BlmA ist innerhalb des Geltungsbereich nicht betroffen, jedoch befindet sich unmittelbar östlich angrenzend das BlmA-eigene Flurstück 974/200 der Flur 35 in der Gemarkung Helmstedt. Die BlmA ist Eigentümer dieser Liegenschaft, die im Rahmen des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements an die Bundesanstalt Technisches Hilfswerk vermietet ist. Es muss auch zukünftig dauerhaft gewährleistet sein, dass bei jeglichen Einsätzen - einschließlich der benötigten Auf-und Abrüstzeiten - die Belange des THW Vorrang haben.
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	14.01.2020	Alle bekannten Gewerbebetriebe liegen außerhalb des markierten Bereichs. Es sind keine Planungen bekannt. Im Untersuchungsgebiet sollten die Gewerbelärmimmissionen der benachbarten Betriebe berücksichtigt werden.
Regionalverband Großraum Braunschweig	08.01.2020	Das Untersuchungsgebiet wird von der Buslinie 391 erschlossen. Die Durchführung von Sanierungsarbeiten kann u.a. Auswirkungen auf die Erschließung von Haltestellen, die Führung von Linienwegen sowie den allgemeinen Betriebsablauf haben. Auf die Sicherstellung der Bedienung durch den ÖPNV ist hinzuwirken.
Abwasserentsorgung Helmstedt	13.01.2020	Keine Anmerkungen
Untere Denkmalschutzbehörde, Kreisarchäologie	16.01.2020	Im Untersuchungsgebiet befinden sich archäologische Fundstellen, u.a. ein weitgehend zerstörter Abschnitt der Helmstedter Landwehr (Helmstedt Fundstelle 8).

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	15.01.2020	Aus Sicht des Fachbereichs Bauwirtschaft wird wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes können nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lösliche Gesteine wie Gips- oder Kalkstein anstehen. Durch Auslaugungsprozesse im Untergrund sind Verkarstungserscheinungen möglich. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Allerdings ist bisher im Planungsbereich und in der näheren Umgebung eine Verkarstung in dieser Tiefe nicht aufgetreten. Der nächstgelegene Erdfall – jedoch aus einer anderen geologischen Formation stammend (Zechstein, Salzstockhochlage) – ist uns in einer Entfernung von mehr als 1,8 km bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich zum Teil setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlicher Ton und Tongesteine aus dem Unteren Jura. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.
--	-------------------	---

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	06.01.2020	Die vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden begrüßt. Die örtliche Standortattraktivität sehen wir eng verbunden mit der Wohn- und Lebensqualität sowie den Versorgungs- und Arbeitsplatzbedingungen vor Ort. Folgende Handwerksbetriebe sind in der Handwerksrolle eingetragen und liegen im geplanten Sanierungsgebiet: Schornsteinfeger Karsten Bahr, Änderungsschneider Sonja Mann, Maßschneider Isolde Monika Linke, Fliesen-, Platten- und Mosaikleger Werner Niedermeier, Maurer und Betonbauer Danny Schneider, Kosmetiker Antje Schneider-Findeis, Raumausstatter Tobias Tillig. Als Interessenvertretung des Handwerks im Kammerbezirk Braunschweig-Lüneburg-Stade weisen wir darauf hin, dass dem Immissions- und Nachbarschutz zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eine besondere Bedeutung zukommt; insbesondere für eine Reihe traditioneller Gewerke, die betriebsbedingt mit Emissionen verbunden sind. Für bestehende Betriebe dürfen sich mit den geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine wirtschaftlichen Nachteile oder existenziellen Einschränkungen ergeben, zum Beispiel durch mit der Sanierung zusammenhängende Gestaltungsvorschriften oder Satzungen. Auch die Notwendigkeit betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen. Einer mit der Planung verbundenen Standortsicherung des örtlichen Handwerks sehen wir positiv entgegen. Die Betriebe sollten frühzeitig in die städtebaulichen Maßnahmen einbezogen und existenziell geschützt werden. Dringend empfehlenswert ist, geplante Vorhaben mit den Betriebsinhabern rechtzeitig abzustimmen. Das ortsansässige Handwerk übernimmt sicherlich gerne Aufgaben und Aufträge für die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Kreishandwerkerschaft könnte zur Unterstützung angefragt werden. Benachrichtigen Sie uns bitte hinsichtlich bauleitplanerischer Vorhaben wie Änderungen von Baugebieten oder Nutzungsarten, die im Zusammenhang mit bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen initiiert werden. Unsere mit diesem Schreiben verfassten Anregungen verstehen sich als Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen und zum grundsätzlichen Vorhaben der städtebaulichen Sanierung, nicht als Hinweise zu möglichen Bauleitplanungen.
---	------------	--

Polizeikommissariat Helmstedt	16.01.2020	Das Gebäude des PK Helmstedt befindet sich außerhalb der bezeichneten Flächen. Weitere Liegenschaften - welche durch das PK Helmstedt genutzt werden - sind nicht vorhanden. Eine weitere Stellungnahme ist uns zurzeit nicht möglich, da der vorhandene Plan des Sanierungsgebietes großflächig und ohne weitere Detaillierung - Umfang/Art u. Weise pp- - vorliegt.
TenneT TSO GmbH	08.01.2020	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmende Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.
Stadt Helmstedt, FB 55 Betriebshof	17.12.2019	Keine Anmerkungen
Ev.-luth Landeskirche in Braunschweig	12.02.2020	Keine Anmerkungen