



Vorbereitende Untersuchungen (VU)  
**Elzwegviertel, Stadt Helmstedt**

Ergebnisbericht



**2020**



# **Gebiet „Elzwegviertel“, Stadt Helmstedt**

## **Ergebnisbericht**

Abgeschlossen: Mai 2020

|               |                                                                                                                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber  | <b>Stadt Helmstedt</b><br>Markt 1<br>38350 Helmstedt<br>Tel.: 05351 – 17 52 10<br>Ansprechpartner: Andreas Bittner                                                           |
| Auftragnehmer | <b>BauBeCon Sanierungsträger GmbH</b><br>Anne-Conway-Straße 1<br>28359 Bremen<br>Tel.: 0421 – 329 01 33<br>Bearbeitung: Miriam Mewes<br>Katja Schmidt<br>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 „Elzwegviertel“ ..... | 9  |
| 3     | Städtebauliche Bestandsanalyse.....                                    | 11 |
| 3.1   | Nutzungen und Funktionen .....                                         | 11 |
| 3.2   | Rechtsverbindliche Bauleitpläne .....                                  | 14 |
| 3.3   | Denkmalschutz .....                                                    | 14 |
| 3.4   | Erschließungsstruktur .....                                            | 15 |
| 3.5   | Gebäudestrukturen .....                                                | 23 |
| 4     | SWOT-Analyse .....                                                     | 26 |
| 5     | Städtebauliche Missstände.....                                         | 27 |
| 5.1   | Substanzmängel .....                                                   | 29 |
| 5.1.1 | Sanierungszustand der Gebäude .....                                    | 29 |
| 5.1.2 | Sanierungszustand des Straßenraums.....                                | 32 |
| 5.2   | Funktionsmängel .....                                                  | 34 |
| 5.2.1 | Leerstand .....                                                        | 34 |
| 5.2.2 | Untergenutzte Flächen .....                                            | 35 |
| 5.2.3 | Lärmschutz .....                                                       | 36 |
| 5.2.4 | Radverkehrsinfrastruktur .....                                         | 36 |
| 5.2.5 | Parken im Straßenraum .....                                            | 37 |
| 5.3   | Fazit.....                                                             | 38 |
| 6     | Sanierungsziele.....                                                   | 39 |
| 7     | Erneuerungskonzept .....                                               | 40 |
| 7.1   | Handlungsfeld Wohnen.....                                              | 40 |
| 7.2   | Handlungsfeld Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen .....               | 40 |
| 7.3   | Handlungsfeld Städtebau und räumliche Entwicklung.....                 | 41 |
| 7.4   | Handlungsfeld Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit.....         | 42 |

|    |                                                         |    |
|----|---------------------------------------------------------|----|
| 8  | Kosten- und Finanzierungsübersicht .....                | 43 |
| 9  | Bürger- und Akteursbeteiligung .....                    | 45 |
| 10 | Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ..... | 50 |
| 11 | Verfahren nach dem besonderem Städtebaurecht.....       | 52 |
| 12 | Umsetzung des Verfahrens und Ausblick.....              | 54 |
| 13 | Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger .....            | 55 |
| 14 | Abbildungsverzeichnis .....                             | 56 |
| 15 | Quellenverzeichnis .....                                | 58 |
| 16 | Anhang .....                                            | 59 |

## 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 „Elzwegviertel“ eines darstellt.

Ein Aspekt aus dem ISEK hat große Bedeutung auch für die Entwicklung des „Elzwegviertels“: 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 worden: Büddenstedt, 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 „Elzwegviertel“ 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 „Elzwegviertel“ 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**

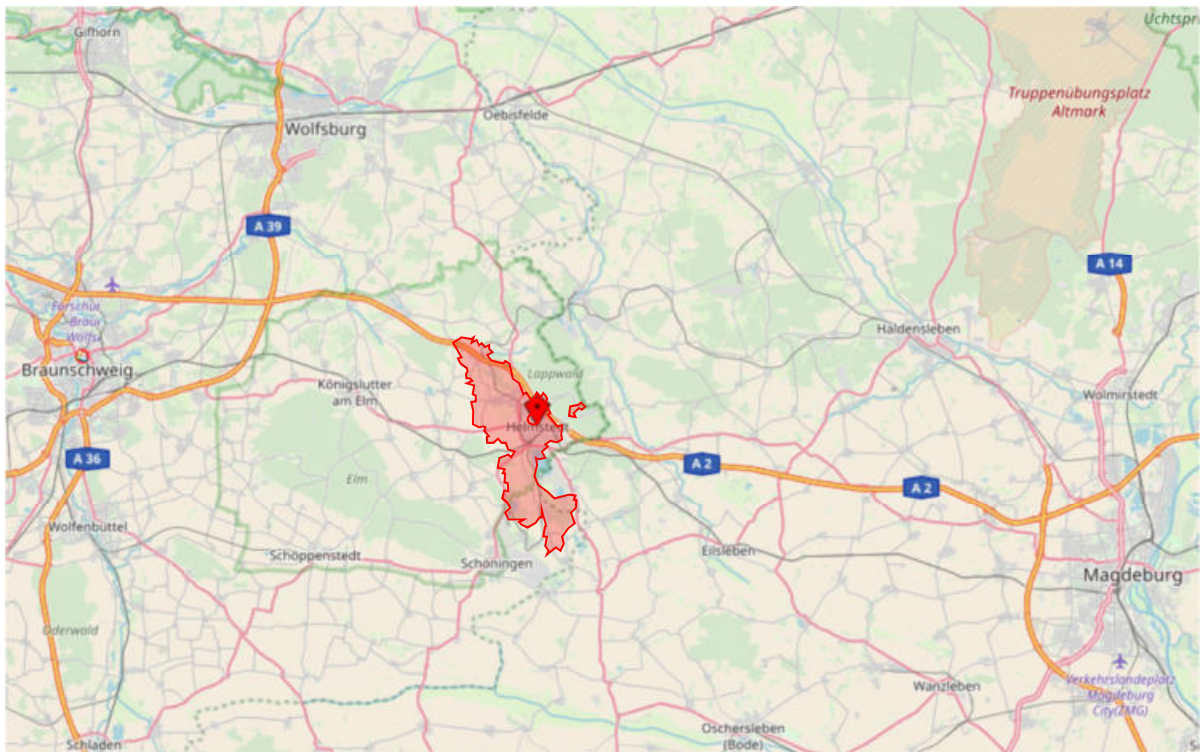
### **2.1 Lage im Raum und Abgrenzung**

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<sup>2</sup> 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.

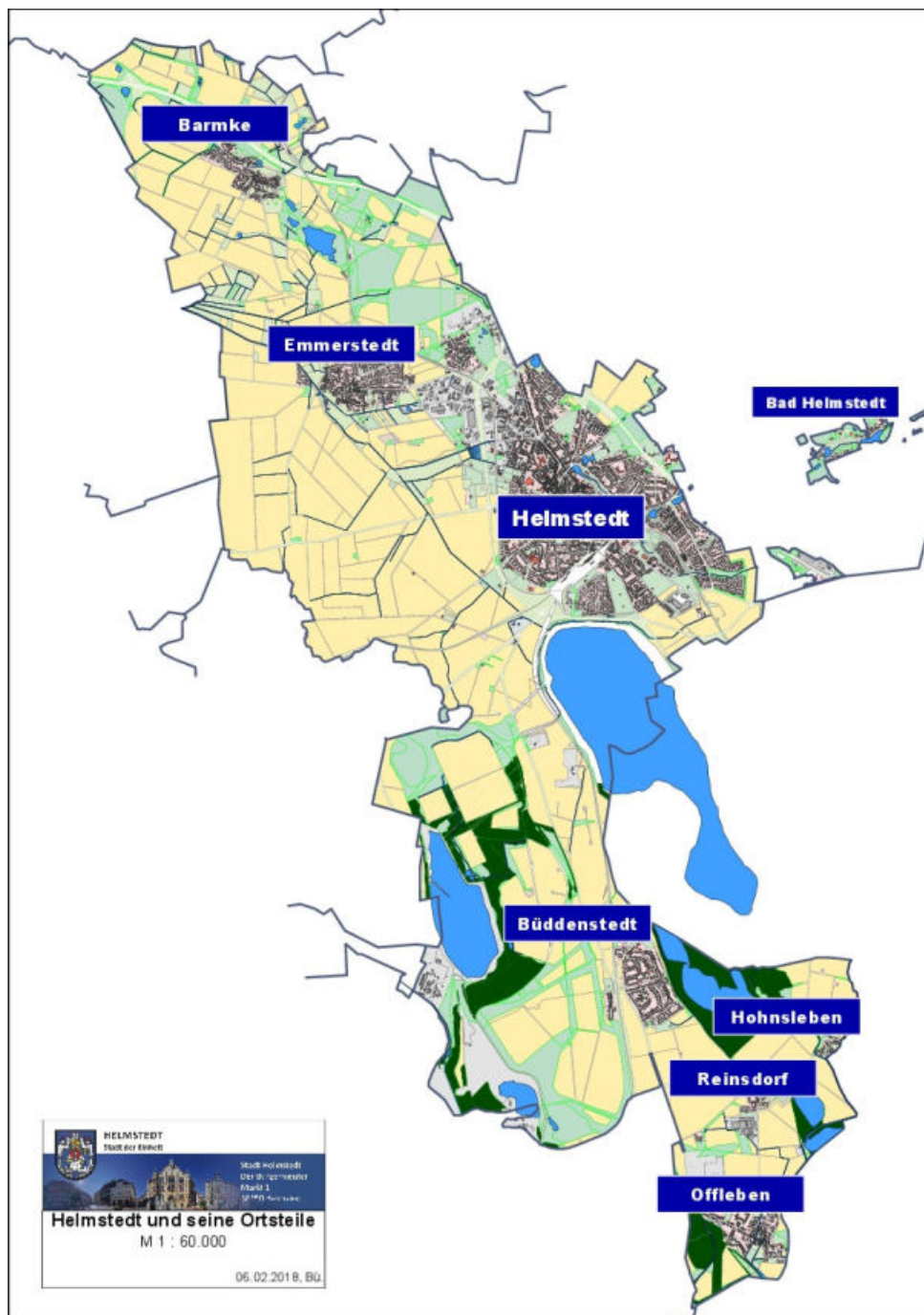
Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Wolfsburg, deren Stadtzentrum sich etwa 31 km nordwestlich befindet. Die Oberzentren Braunschweig und Magdeburg liegen etwa 38 km bzw. 45 km entfernt.

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 „Elzwegviertel“ ist ein innerhalb des Stadtgebietes liegendes Quartier der Stadt Helmstedt.

Das Untersuchungsgebiet (siehe Abbildung 3) wird im Westen durch die Bahntrasse und die L244 begrenzt. Die nördliche Abgrenzung verspringt und verläuft südlich des Braunschweiger Tors und der Henkestraße, wobei einige Grundstücke des Geschosswohnungsbaus, für die seitens des Bestandshalters bereits Sanierungen vorgesehen sind, ausgeklammert wurden, während nordwestlich des Braunschweiger Tors an der Bahntrasse einige Grundstücke eingeschlossen wurden. Die südliche Abgrenzung verläuft entlang des Elzwegs, welcher dem Quartier seinen Namen verleiht. Ausgenommen wurden darüber hinaus die Bereiche um die St. Thomas Kirche, das benachbarte Wohn- und Pflegeheim und die Grundschule Pestalozzistraße.

Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Helmstedt o.J.

## **2.2 Siedlungsentwicklung und Charakter des Quartiers „Elzwegviertel“**

Das Untersuchungsgebiet „Elzwegviertel“ befindet sich westlich der Kernstadt von Helmstedt. Das Wohnviertel umfasst auf einer Fläche von 20,9 ha 372 Gebäude. Darunter sind hauptsächlich Reihenhäuser und Einzel-/Doppelhäuser, als auch 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 30.500 m<sup>2</sup>.

Der Siedlungsbereich im Süden der Stadt Helmstedt wurde auf der Grundlage des Aufbaugesetzes von Niedersachsen vom 9.5.1949 geplant und ab 1958 bzw. 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) die treibende Kraft der Siedlungserweiterungen, da für die Arbeitskräfte im Bergbau dringend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden musste.

Die Aufbaupläne spiegeln städtebauliche Vorstellungen der damaligen Zeit wieder, die zum größten Teil auch in ihrer geplanten Form verwirklicht wurden. Es handelte sich hierbei um eine heute noch zeitgemäße Mischung von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern 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 von der BKB Wohnbaugesellschaft errichtet wurde und als Grundlage für die Planfestsetzungen Grundrisse für diesen und für die Reihenhaus- und Einzelhausbebauung vorlagen. Die BKB fungierte hier als „Generalplaner“.

Nach wie vor ist die Siedlungsstruktur des Gebietes homogen; geprägt durch die Bauten aus den 60er Jahren. Zurzeit findet ein Generationenwechsel statt, was bedeutet, dass die erste Bewohnergeneration der Siedlung die Gebäude allmählich an eine nachfolgende Nutzergeneration übergibt. Durch sich ändernde Ansprüche an den Wohnraum und damit einhergehende

Umbaumaßnahmen entsteht mit dieser Übergabesituation ein Interventionsmoment, den energetischen Aspekt in Form von Beratung, Betreuung und Förderung nachhaltig in den Fokus zu stellen.

Die Wohngebäude der Kreiswohnungsbaugesellschaft wurden aus dem Gebietsbereich ausgeschlossen, da hier bereits vielfältige energetische Erneuerungen stattgefunden haben und stattfinden werden, die eine Begleitung oder Beratung im Zuge der Umsetzung des IEQK entbehrlich werden lassen.

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rande der Kernstadt Helmstedt. Im Westen schließen sich, vom Quartier getrennt durch die Bundesstraße 244 und parallel verlaufende Bahntrasse, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Innerhalb befinden sich keine öffentlichen Grünflächen.

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 „Elzwegviertel“ fallen sowohl Teile des Stadtteils Elzwegviertels als auch des Glockbergviertels. Somit kann aus den demografischen Analysen des Wohnraumversorgungskonzeptes geschlossen werden, dass das Untersuchungsgebiet vermehrt von einer älteren Bewohnerschaft bewohnt wird. Dies deckt sich auch mit den zugrundeliegenden Parametern zur Auswahl der Untersuchungsgebiete (siehe Kap. 1).

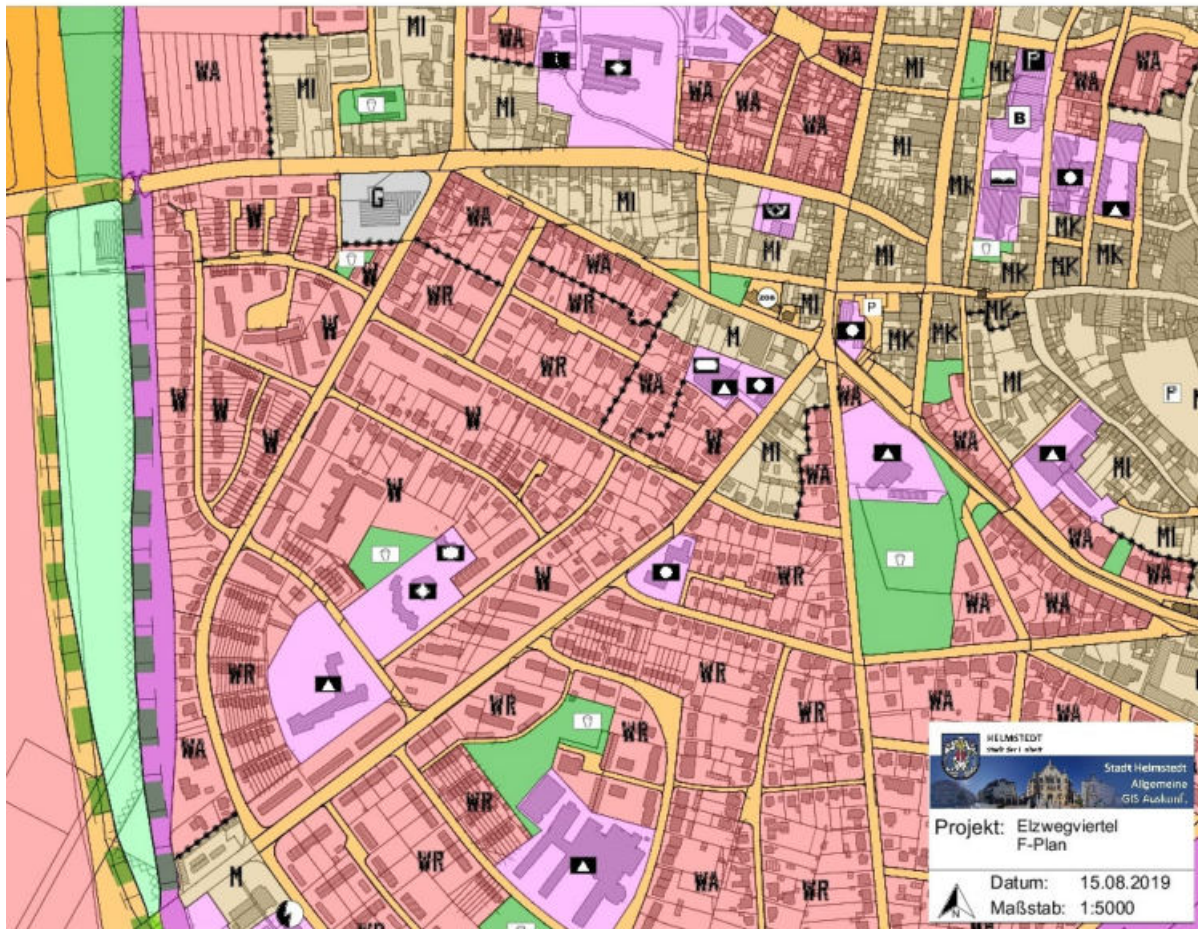
### **3 Städtebauliche Bestandsanalyse**

#### **3.1 Nutzungen und Funktionen**

Für das gesamte Untersuchungsgebiet ist laut dem Flächennutzungsplan eine Wohnnutzung ausgewiesen. Lediglich am südwestlichen Eckpunkt am Elzweg und am nordöstlichen Eckbereich an der Henkestraße sind wenige gemischte Bauflächen vorzufinden.

Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen sind im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen; lediglich im angrenzenden Bereich sind einige vermerkt. Dazu zählen die Grundschule Pestalozzistraße, die St. Thomas Kirche, der St. Thomas Kindergarten und das AWO Alten-und Pflegeheim mit angrenzenden Spielplatz. Nördlich angrenzend im Bereich des Braunschweiger Tors sind zwei Spielplätze und eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Außerdem erwähnenswert sind die angrenzende Musikschule, die Turnhalle und die öffentliche Verwaltung im Bereich der Straßenkreuzung Henkestraße und Elzweg. Angrenzend an den Elzweg und an das Untersuchungsgebiet ist eine weitere öffentliche Verwaltungsstelle, das Gesundheitsamt, angesiedelt.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Elzwegviertel



Quelle: Stadt Helmstedt 2019

Abbildung 5: Legende des Flächennutzungsplans, Auszug

| Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt                                                                      |                                                                                                                                            |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 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       |  Hallen                                                   |    |
|  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. Am Elzweg 28 befinden sich eine Arztpraxis und an der Henkestraße 22 eine Physiotherapie.

Weiter kann eine gute Versorgungssituation in unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsgebiets mit Supermärkten und weiteren Dienstleistern festgehalten werden. Direkt angrenzend am Elzweg liegt ein Penny Markt, am Braunschweiger Tor eine Netto Filiale und in dem näheren östlichen Stadtgebiet zahlreiche weitere Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien, Supermärkte, Banken etc.

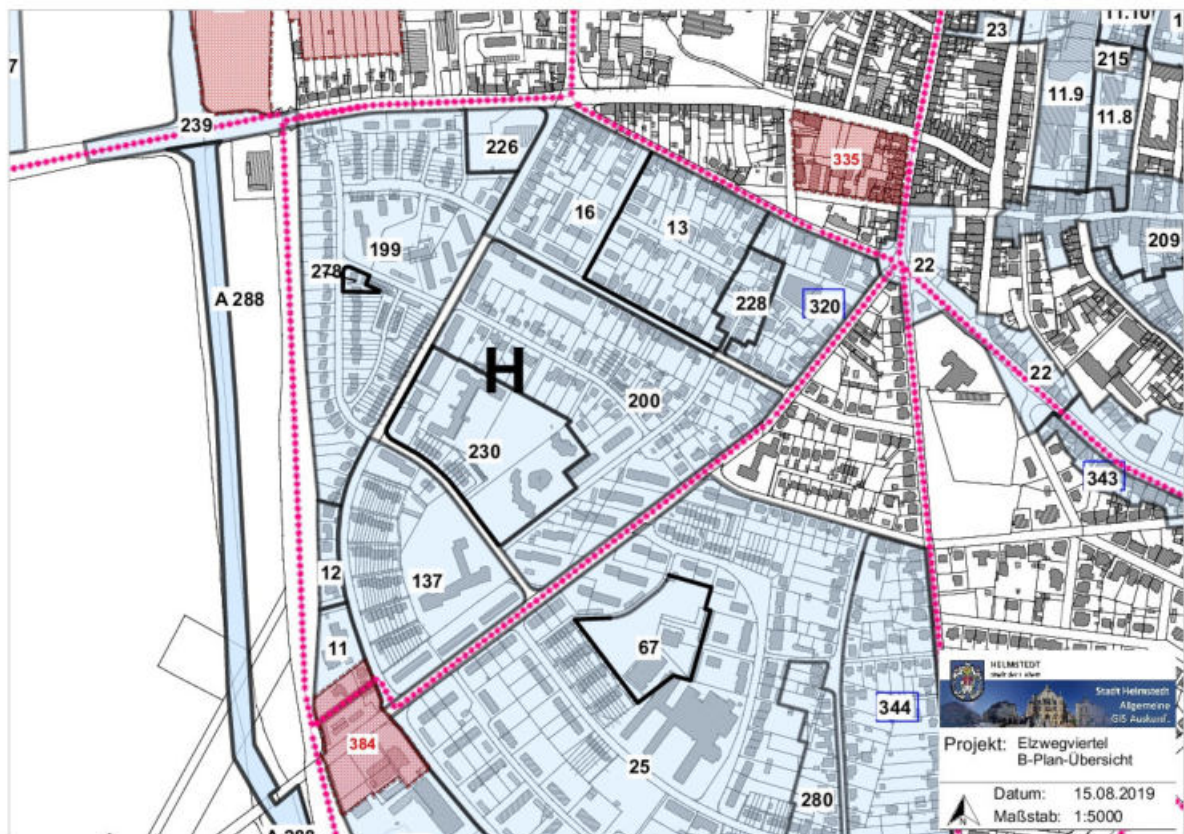
### 3.2 Rechtsverbindliche Bauleitpläne

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 annähernd flächendeckend rechtsverbindliche Bebauungspläne vor.

*Abbildung 6: Übersicht der Bebauungspläne*



Quelle: Stadt Helmstedt 2019

### 3.3 Denkmalschutz

In dem Untersuchungsgebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden, sodass aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich keine Faktoren berücksichtigt werden müssen.

### **3.4 Erschließungsstruktur**

Das Quartier wird hauptsächlich durch den von Nordost nach Südwest verlaufenden Elzweg und die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße Braunschweiger Tor erschlossen. Die Glockbergstraße durchschneidet das Quartier von Nord nach Süd.

Die Straße Braunschweiger Tor verbindet das Quartier mit dem östlich gelegenen Stadtzentrum und in westlicher Richtung mit den Bundesstraßen B1 und B244.

#### **ÖPNV Angebot**

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

Die ÖPNV-Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt mit der Linie 392, die durch das Gebiet entlang der Glockbergstraße führt. Die Kreuzung Braunschweiger Tor, Henkestraße, Glockbergstraße und Triftweg stellt einen Knotenpunkt für zahlreiche Buslinien dar. Dort halten zehn Buslinien, die das Untersuchungsgebiet an die weiteren Ortsteile anschließen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei Bushaltestellen. Eine an der nördlichen Grenze am genannten Knotenpunkt des Braunschweiger Tors und zwei weitere entlang der Glockbergstraße.

Die Linie 392 verkehrt zwischen dem Stadtgebiet und dem nordwestlich gelegenen Ortsteil Emmerstedt durch das Untersuchungsgebiet „Elzwegviertel“. Sie passiert die Haltestellen an Wochentagen und bis samstags mittags im Stunden-Takt. Danach besteht die Möglichkeit stündlich ein Anruf-Sammel-Taxi zu bestellen. Sonntags besteht diese Möglichkeit im 2-Stunden-Takt.

Die anderen Linien verbinden das Elzwegviertel mit Schöppenstedt, Wolfsburg, Königslutter, Volkmarshaus, Schöningen, Neu-Büddenstedt, Gevensleben, Warberg, Barmke und Offleben.

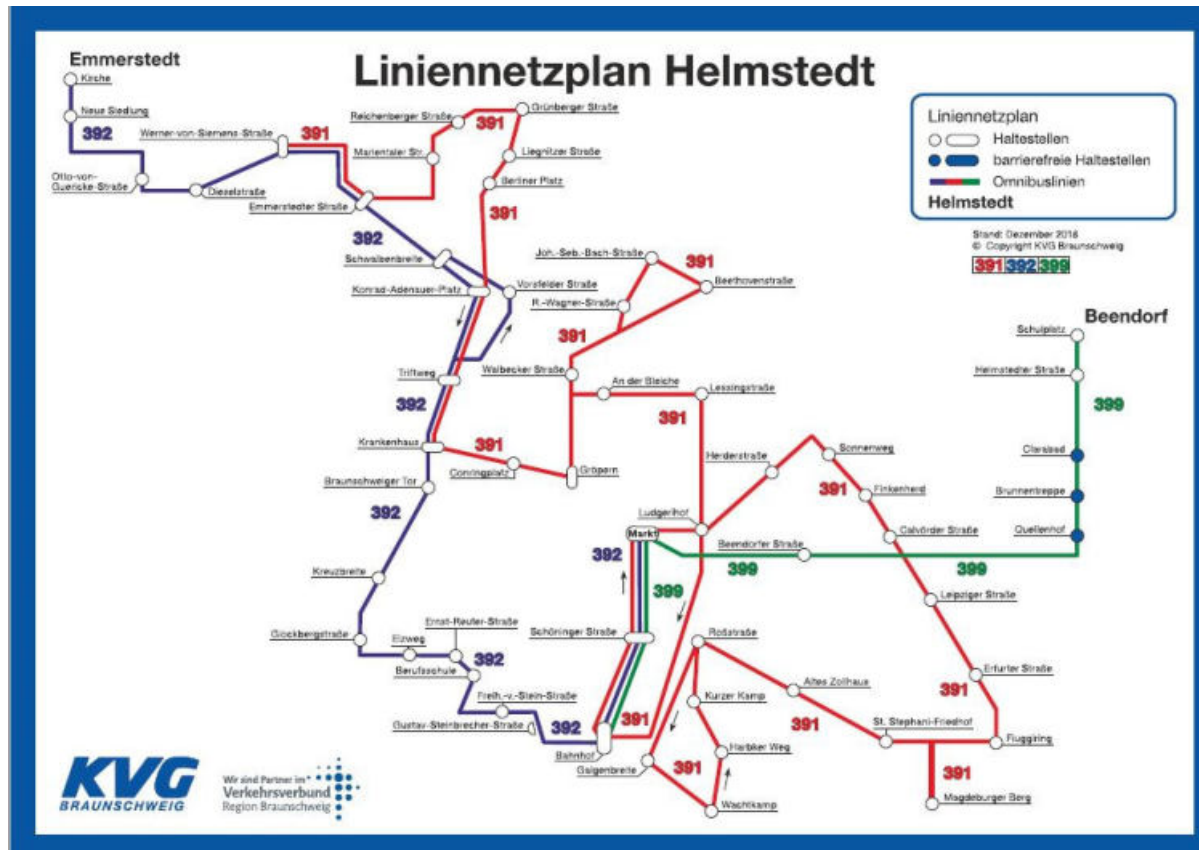
Hinsichtlich der Erreichbarkeit der Haltestellen aus dem Untersuchungsgebiet lässt sich feststellen, dass nur wenige Bereiche mehr als 500 Meter von der nächsten Bushaltestelle entfernt sind. Somit ist eine gute Erreichbarkeit der Bushaltestellen im gesamten Untersuchungsgebiet, auch für körperlich eingeschränkte Menschen, zu großen Teilen gewährleistet. Bedingt durch die kurzen Entfernungen hat der ÖPNV insgesamt keine große Bedeutung im Quartier.

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.

Abbildung 7: Linienplan des Landkreises 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), soweit erforderlich.
- 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.

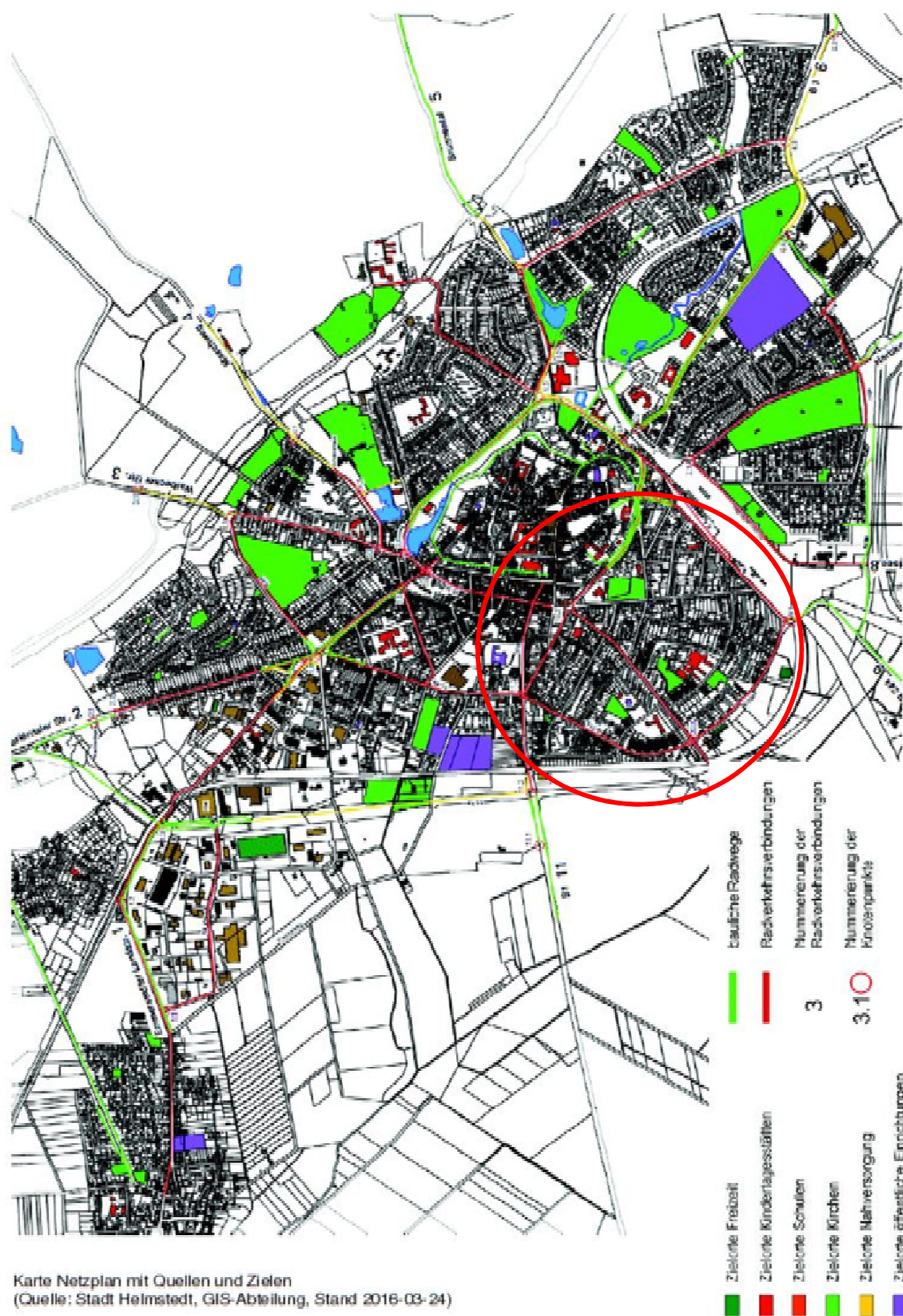
Das Konzept berücksichtigt neben der Stadt Helmstedt mit den Ortsteilen Emmerstedt, Barmke und Bad Helmstedt auch die nach der Fusion im Jahr 2017 hinzugekommenen Ortsteile Offleben und Büddenstedt.

Das Quartier „Elzwegviertel“ bzw. der westliche Stadtrand liegt maximal 1,5 km vom Stadtzentrum Helmstedts entfernt, sodass alle zentralen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sehr gut erreichbar sind.

In Abbildung 8 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 westlichen Bereich der Kernstadt sind vier wichtige Radverkehrsverbindungen festgehalten: Elzweg, Braunschweiger Tor, Henkestraße und Glockbergstraße. Außerdem sind wichtige Zielorte im Quartier zu finden, die das Untersuchungsgebiet wie eingangs beschrieben nicht umfasst und die somit bei der städtebaulichen Bestandsanalyse ausgeklammert wurden. Dazu gehören die St.Thomas Kirche, der Kindergarten St.Thomas, die Grundschule Pestalozzi und die Musikschule.

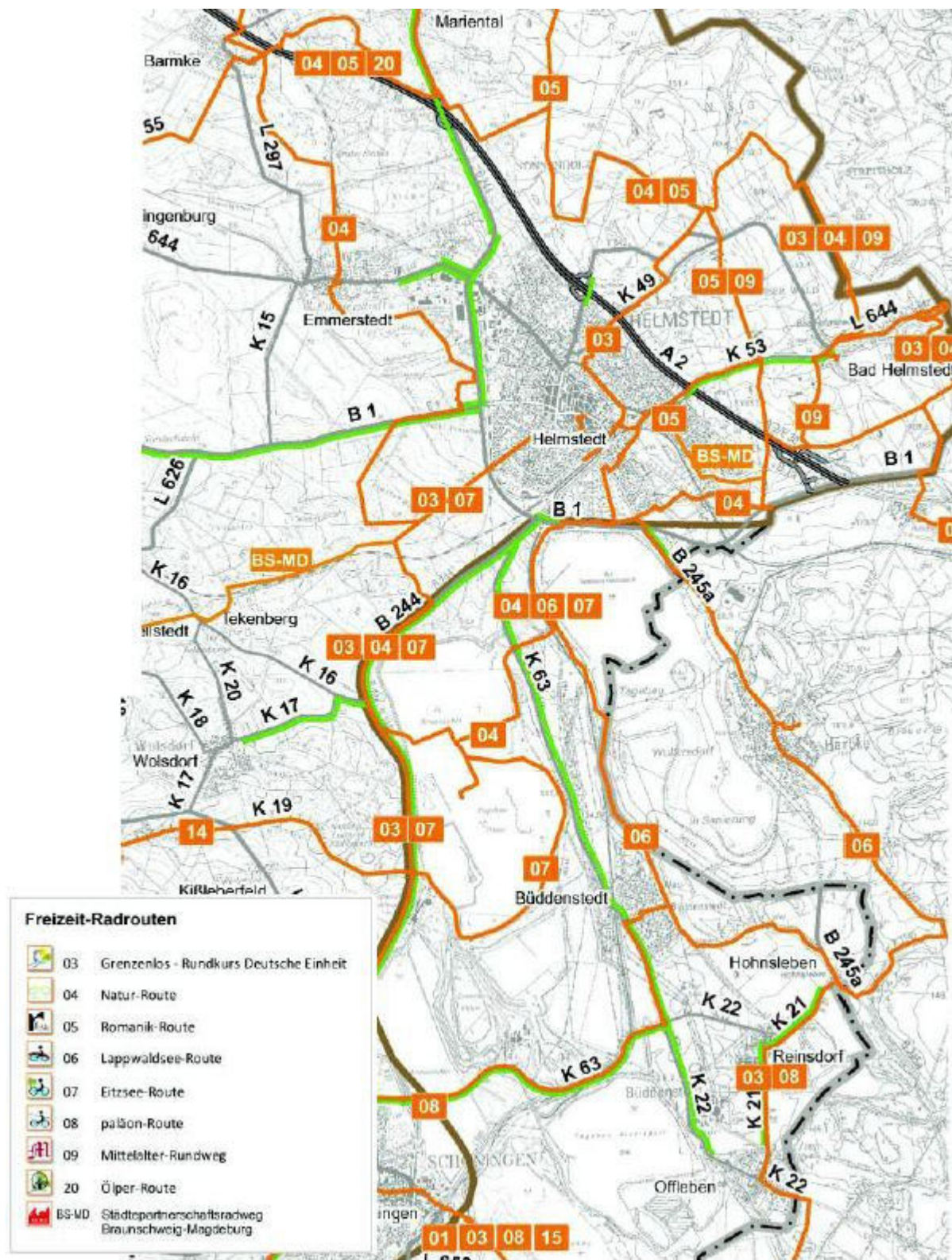
Abbildung 8: Maßnahmen im Radverkehrsnetz der Stadt Helmstedt („Elzwegviertel“ markiert)



Quelle: Radverkehrskonzept der Stadt Helmstedt 2017

Im Stadtgebiet von Helmstedt sind neun Radrouten zu finden, von denen zwei angrenzend bzw. in der Nähe des Untersuchungsgebietes verlaufen: die Route mit dem Namen „Grenzenlos – Rundkurs Deutsche Einheit“ und die „Eitzsee-Route“. Weitere sind in unmittelbarer Umgebung vom Elzwegviertel zu finden, wie aus der folgenden Abbildung ersichtlich wird.

Abbildung 9: Übersicht Radtouren Helmstedt



Quelle: Radverkehrskonzept der Stadt Helmstedt 2017

### 3.5 Gebäudestrukturen

Das Untersuchungsgebiet des Quartiers Elzwegviertel umfasst insgesamt 372 Wohngebäude mit einer Wohngebäudefläche von 30.500m<sup>2</sup>, welche sich auf einer Gesamtfläche von 20,9ha verteilen. Darunter sind hauptsächlich Reihenhäuser und Einzel-/Doppelhäuser zu finden. Vereinzelt sind mehrgeschossige Gebäude im Untersuchungsgebiet zu sehen. Sonstige Gebäude, wie die angrenzenden Geschosswohnungsbauten, werden nicht in das Untersuchungsgebiet eingeschlossen, weshalb sich ein sehr homogenes Bild ergibt. Durch den Ausschluss der zahlreichen Mehrfamiliengebäude in der städtebaulichen Bestandserfassung, z.B. in der Heinrich-Kremp-Straße oder in der Glockbergstraße 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 10 sind die Gebäude, orientiert an der Gebäudetypologie des IWU (Institut Wohnen und Umwelt), in 3 Gruppen eingeteilt. 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 |
|--------------------|------------------|
| MFH_B              | 1860-1918        |
| EFH_C, RH_C        | 1860-1957        |
| EFH_D              | 1949-1957        |
| EFH_E, RH_E, MFH_E | 1919-1978        |
| EFH_F              | 1969-1978        |
| EFH_G, MFH_G       | 1969-1983        |
| EFH_I, RH_I        | 1984-2009        |

Quelle: BauBeCon 2019

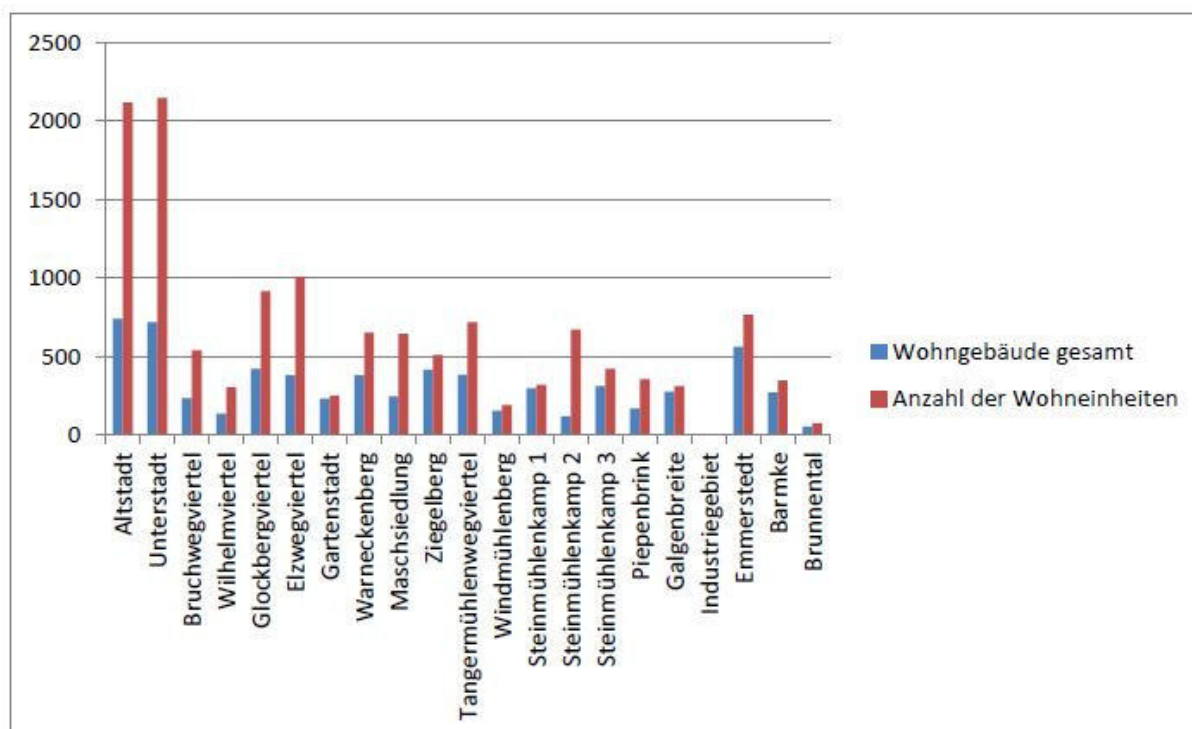
Abbildung 10: Gebäudetypologie „Elzwegviertel“



Quelle: Enakon 2019

Ergänzend zu der 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 11) variiert stark in den einzelnen Stadtgebieten und ist ein Indikator für die vorherrschende Wohnbautypologie im jeweiligen Stadtgebiet (Wohnraumversorgungskonzept 2016: 22).

Abbildung 11: Wohngebäude und Wohneinheiten im Verhältnis in den einzelnen Stadtteilen



Quelle: Wohnraumversorgungskonzept 2016

Das Glockbergviertel und das Elzwegviertel liegen zum Teil in dem Untersuchungsgebiet. Wie in Abbildung 10 zu sehen ist, liegt das Verhältnis von Gebäuden zu Wohnungen im Glockbergviertel ungefähr bei 1:2 und im Elzwegviertel bei ca. 1:25; ein Indiz für eine vorherrschende Doppelhausbebauung.

## 4 SWOT-Analyse für das „Elzwegviertel“

### Stärken

- Innenstadtnahe Quartier
- Gute ÖPNV-Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz
- Ausgebaute Freizeit-Radrouten
- Geringe Leerstandsquote
- Fußläufige Erreichbarkeit
- Gute Versorgungsinfrastruktur
- Familienfreundlich
- Gut erreichbare Bildungsangebote
- Nähe zu den Oberzentren Wolfsburg, Braunschweig und Magdeburg

### Schwächen

- Sanierungs- und Modernisierungsstau bedingt mangelhaften energetischen Standard der Gebäudesubstanz
- Unzureichende Barrierefreiheit
- tlw. Straßenschäden und schmal bemessene Fußgängerwege
- Fehlende Aufenthaltsqualität durch Baulücken, Brachflächen und ungepflegte Grünflächen
- Geringe Berücksichtigung des Radverkehrs (abgesehen von Freizeit-Routen)
- Parken im öffentlichen Straßenraum

## SWOT-Analyse

### Chancen

- Erhöhung der Energieeffizienz der Wohngebäude
- Reduzierung des CO<sup>2</sup>-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 weiteren 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) substanzielle 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“.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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 untergenutzten Flächen, sowie der zu großen Bemessung einiger Grundstücke
- des Lärmschutzes vor Verkehrsimissionen

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 41 ). 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. Viele Bestandsgebäude wirken vernachlässigt und weisen hohen Instandsetzungsbedarf u.a. bei den Fassaden sowie einen allgemeinen 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 nutzen sind. Angesichts des hohen Anteils älterer Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahren, besteht insofern hoher Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Barrierefreiheit; hier im Besonderen hinsichtlich der Zugänglichkeit der Eingangsbereiche sowie der Innenräume, z. B. Wohnzuschnitte und Sanitärbereiche.

*Abbildung 12: Dietrich-Bonhoeffer-Str. 7*



*Abbildung 13: Elzweg 4b*



Abbildung 14: Elzweg 14



Abbildung 15: Glockbergstraße 9+11



Abbildung 16: Glockbergstraße 41



Abbildung 17: Glockbergstraße 117



Abbildung 18: Heinrich-Kremp-Str.21



Abbildung 19: Henkestraße 28



Abbildung 20: Henkestraße 36



Abbildung 21: Braunschweiger Tor 18



Quelle: 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 Glockbergstraße, Ecke Elzweg (Auffahrt stark beschädigt, Schild mit der Aufschrift „Benutzung auf eigene Gefahr“).

*Abbildung 22: Stark sanierungsbedürftige Garagenflächen Glockbergstr.*



*Abbildung 23: Stark sanierungsbedürftige Garagenflächen Glockbergstr.*



Quelle: BauBeCon 2019

### **5.1.2 Sanierungszustand des Straßenraums**

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 35% mit Leuchtstoffröhren, 34 % mit Natriumdampf-Hochdrucklampen und 31% mit Energiesparlampen betrieben. Im Sinne der Energieeinsparung, des Wartungsaufwandes und einer gleichmäßigen Lichtqualität im Quartier empfiehlt sich mittelfristig die Umrüstung auf LED-Beleuchtung.

Im Untersuchungsgebiet ist ein insgesamt guter Sanierungszustand der Straßen und Wege vorzufinden. Größtenteils sind Fußwege vorhanden, wobei diese teilweise recht schmal bemessen sind, wie zum Beispiel im Caseliusweg oder der Pestalozzistraße. In wenigen Straßenzügen wie im Elzweg, in der Heinrich-Kremp-Straße und teilweise in der Kreuzbreite sind Straßenschäden vorzufinden.

In Hinblick auf die Aufenthaltsqualität im Straßenraum ist das Fehlen von Stadtmöblierung, wie Sitzmöglichkeiten oder Mülleimer, sowie das weitgehende Fehlen von Straßenbegleitgrün festzustellen. Überdies ist das Haltestellengebäude Glockbergstraße in einem desolaten Zustand und bedarf einer Erneuerung.

Abbildung 24: Gehwegschäden Elzweg



Abbildung 25: Straßenschäden Elzweg



Abbildung 26: Straßenschäden Heinrich-Kremp-Straße



Abbildung 27: Straßenschäden In der Kreuzbreite 3+7a



Abbildung 28: Sanierungsbedürftige Bushaltestelle Glockbergstraße



Quelle: 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 in der Heinrich-Kremp-Straße und der Glockbergstraße sind sporadisch 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 Glockbergviertel und Elzwegviertel wurde ein Leerstand von unter 5% verzeichnet (Wohnraumversorgungskonzept 2016: 26f).

*Abbildung 29: Leerstand Heinrich-Kremp-Straße 12*      *Abbildung 30: Leerstand Glockbergstraße 76*



Quelle: eigene Darstellung BauBeCon 2019

### 5.2.2 Untergenutzte Flächen

Das Erscheinungsbild eines Quartiers kann auch durch brachliegende bzw. untergenutzte Flächen beeinträchtigt werden. Solche Flächen stellen mitunter wichtige Flächenpotenziale dar. Im Untersuchungsgebiet sind einige untergenutzte Grundstücke mit Gestaltungspotenzial vorhanden, darunter Baulücken in dem Privatweg der Heinrich-Kremp-Straße sowie in der Kreuzbreite (zwischen den Grundstücken Nr. 13 und 17). Außerdem verwilderte untergenutzte Grünflächen an der Henkestraße (zwischen Nr. 35 und 36) sowie im Caseliusweg (gegenüber dem Grundstück Nr. 2). In unmittelbarer Nähe und somit im Einflussgebiet des Untersuchungsgebietes am Elzweg (gegenüber der Hausnr.10) befindet sich ein weiteres brachliegendes Grundstück.

Die wenig gestalteten Garagenflächen in der Glockbergstraße/Ecke Elzweg und in der Spitzwegstraße weisen eine mangelhafte Funktionalität auf. Neben dem Sanierungsbedarf in der Glockbergstraße/Ecke Elzweg geht von ihnen eine negative Wirkung auf das Stadtbild aus, da sie nur mangelhaft gestaltet erscheinen.

*Abbildung 31: Baulücke in der Kreuzbreite zwischen Nr. 13 und 17*



*Abbildung 32: Ungepflegte Grünfläche Caseliusweg gegenüber Nr. 2*



*Abbildung 33: Heinrich-Kremp-Str. Baulücke*



*Abbildung 34: Henkestraße zwischen Nr. 35 u. 36 verwilderte Grünfläche*



*Abbildung 35: Untergenutzte Garagenfläche Glockbergstr. Ecke Elzweg*



*Abbildung 36: Ungestaltete Garagenfläche Spitzwegstraße*



Quelle: BauBeCon 2019

### **5.2.3 Lärmschutz**

Der Schallschutz entlang der Umgehungsstraße B244/ B1 wurde während des Baus überprüft und befindet sich im gesetzlichen Rahmen.

### **5.2.4 Radverkehrsinfrastruktur**

Die infrastrukturelle Erschließung für Radfahrer im Untersuchungsgebiet weist einige Mängel bezüglich der Funktionalität auf. Es sind keine ausgewiesenen Radwege vorhanden, sodass die Radfahrer auf der Straße ohne konkrete Straßenführung fahren müssen. Außerdem können Nutzungskonflikte mit Fußgängern auf den Gehwegen nicht ausgeschlossen werden. Fahrbahnmarkierungen bzw. Spuren für Radfahrer sind auch an stark befahrenen Straßen wie der Glockbergstraße, Braunschweiger Tor, Elzweg und Henkestraße nicht vorhanden.

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

### 5.2.5 Parken im Straßenraum

In einigen Straßenabschnitten, wie z.B. der Heinrich-Kremp-Straße, Spitzwegstraße, Elzweg und der Glockbergstraße sind Stellplätze im Straßenraum verortet. Es ist allerdings nur ein bedingter Nutzungskonflikt zwischen dem ruhenden und dem aktiven Verkehr feststellbar, da das Verkehrsaufkommen sehr gering ist.

*Abbildung 37: Parken im Straßenraum Braunschweiger Tor*



*Abbildung 38: Parken im Straßenraum Heinrich-Kremp-Straße*



*Abbildung 39: Parken Spitzwegstr.*



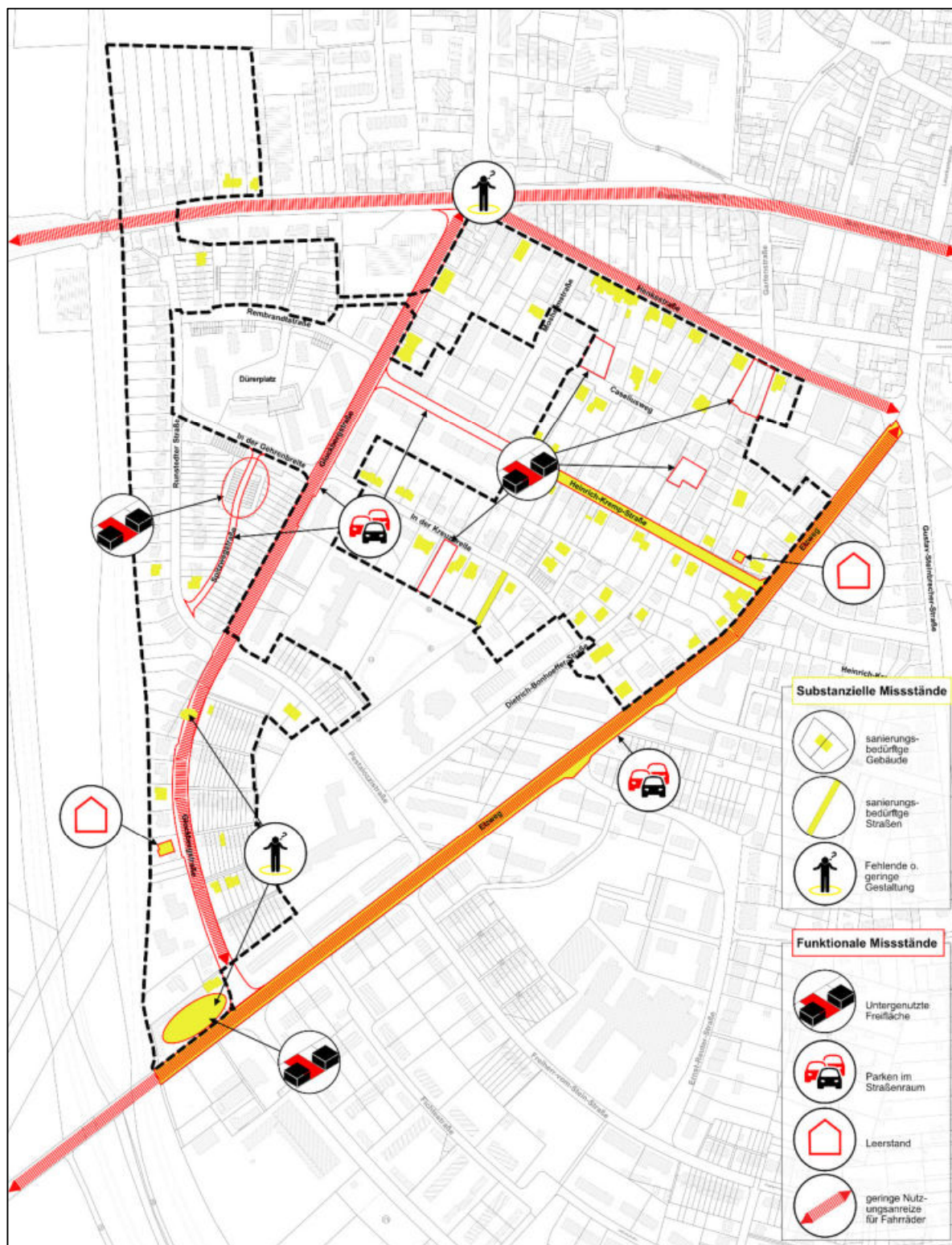
*Abbildung 40: Parken im Elzweg*



Quelle: BauBeCon 2019

### 5.3 Fazit

Abbildung 41: 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 „Elzwegviertel“, 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 CO<sub>2</sub> 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, Lückenanschluss)
- 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:

- Baulücke im Privatweg der Heinrich-Kremp-Straße
- Baulücke in der Kreuzbreite (zwischen den Grundstücken Nr. 13 und 17)
- Verwilderte Grünfläche an der Henkestraße (zwischen Grundstücken Nr. 35 und 36)
- Verwilderte Grünfläche im Caseliusweg (gegenüber dem Grundstück Nr.2)
- Weitere untergenutzte Grünfläche im angrenzenden Bereich am Elzweg (gegenüber der Nr.10)
- Garagenflächen in der Glockbergstraße/Ecke Elzweg
- Garagenflächen in der Spitzwegstraße

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 Schließung der Baulücken sowie 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:

- Gehwege im Caseliusweg und Pestalozzistraße
- Straßenzüge Elzweg und Heinrich-Kremp-Straße
- Haltestellengebäude Glockbergstraße

Grundlegend 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 Straßen, um eine erhöhte Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer herzustellen. Weiter kann eine Anbindung an die angrenzenden Freizeit-Radrouten „Eitzsee-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. in der Heinrich-Kremp-Straße, Spitzwegstraße, Elzweg und der Glockbergstraße. Insbesondere in diesen Bereichen besteht ein hoher Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen. Die aktuelle Nutzung von Stellplätzen im beengten Straßenraum soll verbessert werden 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.

#### **7.4 Handlungsfeld Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit**

Insgesamt und übergeordnet wird eine Imageverbesserung und positive öffentliche Darstellung vom Elzwegviertel durch die genannten Handlungsfelder angestrebt.

Das Untersuchungsgebiet kann beispielsweise unter folgenden Imagetitel entwickelt werden:

→ Familienleben zentral und im Grünen

## 8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Es wird für das „Elzwegviertel“ 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 „Elzwegviertel“ 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. **11,8Mio. Euro** (nach Abzug von Fördermitteln) auf private Investitionen für die Gebäudesanierung. Die vorgeschlagenen öffentlichen Ausgaben von ca. **0,7 Mio. Euro** (nach Abzug von Fördermitteln) beinhalten ein kommunales Förderbudget von **0,5 Mio. Euro**, kleinere Investitionen in die Infrastruktur sowie Personalkosten für die zielführende Betreuung der Sanierungsmaßnahme insgesamt. Das vorgeschlagene Gesamtkostenvolumen über alle Handlungsfelder von rd. **15,9 Mio. Euro** erreicht mit rd. **3,5 Mio. Euro** eine theoretische Förderquote von knapp 22 %. (Alle Werte Euro brutto)

*Abbildung 42: Kosten- und Finanzierungsübersicht, Zusammenfassung*

| <b>Übersicht der optionalen Maßnahmenkosten über 10 Jahre Laufzeit</b> |                       |                        |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Kostengruppen:</b>                                                  | <b>pro Jahr:</b>      | <b>Gesamtkosten:</b>   |
| <b>Summe Gesamtkosten</b>                                              | <b>1.586.500,00 €</b> | <b>15.865.000,00 €</b> |
| Summe Private Investitionen                                            | 1.177.000,00 €        | 11.770.000,00 €        |
| Summe Kommunale Investitionen und Personalkosten                       | 66.500,00 €           | 665.000,00 €           |
| Summe Kosten durch andere Finanzierungen gedeckt                       | 343.000,00 €          | 3.430.000,00 €         |

Quelle: BauBeCon 2019

Abbildung 43: Kosten- und Finanzierungsübersicht

| Stand: Februar 2020 |                                                                                                                                                    | Handlungsfeld |  | Kostenträger | Gesamtkosten           | Flankierende Förderungen / Finanzierungen: |                                                                        |                                                                       | Effektive Kosten:                         |                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|--------------|------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|
| Nr.                 |                                                                                                                                                    |               |  |              |                        | KfW 432<br>(65 %<br>Zuschuss)              | KfW-Zuschüsse<br>(430/431,<br>151/152 etc.)<br>Volumen<br>ausgemittelt | Weitere<br>Anreizförderungen<br>des Bundes<br>Volumen<br>ausgemittelt | Private /<br>gewerbliche<br>Investitionen | Kommunale<br>Kosten /<br>Investitionen |
| <b>1</b>            | <b>Städtebauliche Maßnahmen: Städtebau, Infrastruktur, Mobilität</b>                                                                               |               |  |              |                        |                                            |                                                                        |                                                                       |                                           |                                        |
| 1.1                 | Erichtung von 2 öffentlich zugänglichen Ladestationen für Elektroautos                                                                             | Gewerblich    |  |              | 100.000,00 €           |                                            |                                                                        | 60.000,00 €                                                           | 40.000,00 €                               |                                        |
| 1.2                 | Erichtung einer Gas-Tankmöglichkeit (nur anteilig, da Einzugsbereich > Quartier)                                                                   | Gewerblich    |  |              | 20.000,00 €            |                                            |                                                                        |                                                                       | 20.000,00 €                               |                                        |
| 1.3                 | Herrichtung von 3 Bushaltestellen                                                                                                                  | Öffentlich    |  |              | 15.000,00 €            |                                            |                                                                        | 7.000,00 €                                                            |                                           | 8.000,00 €                             |
| 1.4                 | Attraktivierung des Rad- und Fußverkehrs - Durch Verkehrsführung, Beschilderung, Fahrbahnmarkierung etc. OHNE Tiefbau                              | Öffentlich    |  |              | 200.000,00 €           |                                            |                                                                        | 140.000,00 €                                                          |                                           | 60.000,00 €                            |
|                     | <b>Summen</b>                                                                                                                                      |               |  |              | <b>335.000,00 €</b>    |                                            |                                                                        |                                                                       | <b>60.000,00 €</b>                        | <b>68.000,00 €</b>                     |
| <b>2</b>            | <b>Gebäudebezogene Maßnahmen: Energetische Sanierung, Wärme- und Stromerzeugung bzw. Versorgung</b>                                                |               |  |              |                        |                                            |                                                                        |                                                                       |                                           |                                        |
| 2.1                 | Energetische Teilsanierung der Gebäudehülle bei ca. 240 Gebäuden                                                                                   | Privat        |  |              | 8.370.000,00 €         |                                            | 1.674.000,00 €                                                         |                                                                       | 6.696.000,00 €                            |                                        |
| 2.2                 | Umfassende Wärmedämmung (Fenster, Wände, Dach, Keller) bei ca. 70 Gebäuden                                                                         | Privat        |  |              | 1.600.000,00 €         |                                            | 320.000,00 €                                                           |                                                                       | 1.280.000,00 €                            |                                        |
| 2.3                 | Heizungsoptimierung bei allen Gebäuden                                                                                                             | Privat        |  |              | 370.000,00 €           |                                            |                                                                        | 74.000,00 €                                                           | 296.000,00 €                              |                                        |
| 2.4                 | Umstellung auf mind. Brennwerttechnik zur Wärmeherzeugung wo nötig                                                                                 | Privat        |  |              | 2.620.000,00 €         |                                            |                                                                        | 786.000,00 €                                                          | 1.834.000,00 €                            |                                        |
| 2.5                 | Einsatz von Solarthermie zur Warmwasserbereitung bei ca. 240 Gebäuden                                                                              | Privat        |  |              | 560.000,00 €           |                                            | 112.000,00 €                                                           |                                                                       | 448.000,00 €                              |                                        |
| 2.6                 | Einsatz von Photovoltaikanlagen bei ca. 160 Gebäuden                                                                                               | Privat        |  |              | 1.540.000,00 €         |                                            |                                                                        | 154.000,00 €                                                          | 1.386.000,00 €                            |                                        |
| 2.7                 | Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit / Einbruchschutz wo nötig                                                                              | Privat        |  |              | 300.000,00 €           |                                            | 30.000,00 €                                                            |                                                                       | 270.000,00 €                              |                                        |
|                     | <b>Summen</b>                                                                                                                                      |               |  |              | <b>15.360.000,00 €</b> |                                            |                                                                        |                                                                       | <b>12.210.000,00 €</b>                    |                                        |
| <b>3</b>            | <b>Betreuung / Beförderung des Sanierungsgebietes: Öffentlichkeitsarbeit, Akteursbeteiligung, Maßnahmenbegleitung, ÖPNV</b>                        |               |  |              |                        |                                            |                                                                        |                                                                       |                                           |                                        |
| 3.1                 | Sanierungsmanagement 3 Jahre                                                                                                                       | Öffentlich    |  |              | 40.000,00 €            | 28.000,00 €                                |                                                                        |                                                                       |                                           | 14.000,00 €                            |
| 3.2                 | Sanierungsmanagement Verlängerungsphase + 2 Jahre                                                                                                  | Öffentlich    |  |              | 80.000,00 €            | 52.000,00 €                                |                                                                        |                                                                       |                                           | 28.000,00 €                            |
| 3.3                 | Nach Ablauf 3 1/3 2: einfache Betreuung des Quartiers über 5 Jahre                                                                                 | Öffentlich    |  |              | 50.000,00 €            |                                            |                                                                        |                                                                       |                                           | 50.000,00 €                            |
| 3.4                 | Etablierung eines Arbeitskreises für altengerechtes Wohnen                                                                                         | Öffentlich    |  |              | 5.000,00 €             |                                            |                                                                        |                                                                       |                                           | 5.000,00 €                             |
| 3.5                 | Vorschlag: Kommunale Anreizförderung "Elzweg saniert - Helmstedt hilft" und "Jung kauft alt" altersbedingter Immobilienverkauf (Laufzeit 10 Jahre) | Öffentlich    |  |              | 500.000,00 €           |                                            |                                                                        |                                                                       | -500.000,00 €                             | 500.000,00 €                           |
|                     | <b>Summen</b>                                                                                                                                      |               |  |              | <b>170.000,00 €</b>    |                                            |                                                                        |                                                                       |                                           | <b>597.000,00 €</b>                    |
|                     | <b>Summen alle Handlungsfelder</b>                                                                                                                 |               |  |              | <b>15.865.000,00 €</b> |                                            |                                                                        |                                                                       | <b>11.770.000,00 €</b>                    | <b>665.000,00 €</b>                    |

Quelle: BauBeCon 2019

## 9 Bürger- und Akteursbeteiligung

Im Zuge der Erarbeitung der VU und des IEQK „Elzwegviertel“ 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 „Elzwegviertel“ 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 44: 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 auch 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 45: Mitarbeiter der Stadt*



Quelle: Stadt Helmstedt 2019

*Abbildung 46: Mitarbeiter der Stadt 2*



Abbildung 47: Wurfzettel-Fragebogen

**Fragebogen Bestandserfassung**  
Elzwegviertel  
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**  
11.06.2019 - 19:00 Uhr  
Pestalozzi-Grundschule (Aula)

**Einladung**  
STADT HELMSTEDT  
Wir laden Sie herzlich zur Auftaktveranstaltung der Konzepterstellung "Energetisches Sanierungsgebiet - Elzwegviertel" 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 bei der Auftaktveranstaltung, im Rathaus oder per Mail an [andreas.bittner@stadt-helmstedt.de](mailto: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**  
11.06.2019 - 19:00 Uhr  
Pestalozzi-Grundschule (Aula)

Quelle: Stadt Helmstedt 2019

### Bürgerversammlung zum Auftakt der Erarbeitung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes am 11. Juni 2019

Am 11. Juni 2019 fand eine Bürgerversammlung zum Auftakt der Erarbeitung eines IEQK statt, welche von ca. 40 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 22. Januar 2020; ca. 34 Teilnehmer**

- Vorstellung des Untersuchungsgebietes
- Verknüpfung mit dem bestehenden Quartier „Elzwegviertel“ 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 „Elzwegviertel“ 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 somit 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 „Elzwegviertel“ weist räumlich gestreut über das gesamte Untersuchungsgebiet Missstände an der Gebäudesubstanz auf.

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 20,9 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Abbildung auf der Folgeseite zu entnehmen. Das Sanierungsgebiet entspricht somit dem Untersuchungsgebiet.

Abbildung 48: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Elzwegviertel“



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 „Elzwegviertel“ 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 „Elzwegviertel“ 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 „Elzwegviertel“ 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 „Elzwegviertel“ 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 „Elzwegviertel“.

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 „Elzwegviertel“ 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 „Elzwegviertel“ 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 .....                                              | 8  |
| Abbildung 4: Flächennutzungsplan Elzwegviertel .....                                           | 12 |
| Abbildung 5: Legende des Flächennutzungsplans, Auszug .....                                    | 13 |
| Abbildung 6: Übersicht der Bebauungspläne .....                                                | 14 |
| Abbildung 7: Linienplan des Landkreises Helmstedt .....                                        | 17 |
| Abbildung 8: Maßnahmen im Radverkehrsnetz der Stadt Helmstedt („Elzwegviertel“ markiert) ..... | 20 |
| Abbildung 9: Übersicht Radtouren Helmstedt .....                                               | 22 |
| Abbildung 10: Gebäudetypologie „Elzwegviertel“ .....                                           | 24 |
| Abbildung 11: Wohngebäude und Wohneinheiten im Verhältnis in den einzelnen Stadtteilen .....   | 25 |
| Abbildung 12: Dietrich-Bonhoeffer-Str. 7 .....                                                 | 29 |
| Abbildung 13: Elzweg 4b .....                                                                  | 29 |
| Abbildung 14: Elzweg 14 .....                                                                  | 30 |
| Abbildung 15: Glockbergstraße 9+11 .....                                                       | 30 |
| Abbildung 16: Glockbergstraße 41 .....                                                         | 30 |
| Abbildung 17: Glockbergstraße 117 .....                                                        | 30 |
| Abbildung 18: Heinrich-Kremp-Str.21 .....                                                      | 31 |
| Abbildung 19: Henkestraße 28 .....                                                             | 31 |
| Abbildung 20: Henkestraße 36 .....                                                             | 31 |
| Abbildung 21: Braunschweiger Tor 18 .....                                                      | 31 |
| Abbildung 22: Stark sanierungsbedürftige Garagenflächen Glockbergstr. ....                     | 32 |
| Abbildung 23: Stark sanierungsbedürftige Garagenflächen Glockbergstr. ....                     | 32 |
| Abbildung 24: Gehwegschäden Elzweg .....                                                       | 33 |
| Abbildung 25: Straßenschäden Elzweg .....                                                      | 33 |
| Abbildung 26: Straßenschäden Heinrich-Kremp-Straße .....                                       | 33 |
| Abbildung 27: Straßenschäden In der Kreuzbreite 3+7a .....                                     | 33 |
| Abbildung 28: Sanierungsbedürftige Bushaltestelle Glockbergstraße .....                        | 33 |
| Abbildung 29: Leerstand Heinrich-Kremp-Straße 12 .....                                         | 34 |
| Abbildung 30: Leerstand Glockbergstraße 76 .....                                               | 34 |
| Abbildung 31: Abbildung 31: Baulücke in der Kreuzbreite zwischen Nr. 13 und 17 .....           | 35 |
| Abbildung 32: Ungepflegte Grünfläche Caseliusweg gegenüber Nr. 2 .....                         | 35 |
| Abbildung 33: Heinrich-Kremp-Str. Baulücke .....                                               | 36 |

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 34: Henkestraße zwischen Nr. 35 u. 36 verwilderte Grünfläche ..... | 36 |
| Abbildung 35: Untergenutzte Garagenfläche Glockbergstr. Ecke Elzweg .....    | 36 |
| Abbildung 36: Ungestaltete Garagenfläche Spitzwegstraße .....                | 36 |
| Abbildung 37: Parken im Straßenraum Braunschweiger Tor .....                 | 37 |
| Abbildung 38: Parken im Straßenraum Heinrich-Kremp-Straße.....               | 37 |
| Abbildung 39: Parken Spitzwegstr. ....                                       | 37 |
| Abbildung 40: Parken im Elzweg .....                                         | 37 |
| Abbildung 41: Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet .....         | 38 |
| Abbildung 42: Kosten- und Finanzierungsübersicht, Zusammenfassung .....      | 43 |
| Abbildung 43: Kosten- und Finanzierungsübersicht.....                        | 44 |
| Abbildung 44: Fragebogen an die Eigentümer.....                              | 45 |
| Abbildung 45: Mitarbeiter der Stadt .....                                    | 46 |
| Abbildung 46: Mitarbeiter der Stadt 2 .....                                  | 46 |
| Abbildung 47: Wurfzettel-Fragebogen .....                                    | 47 |
| Abbildung 48: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Elzwegviertel" .....        | 51 |

## 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 - Elzwegviertel

| Beteiligte Behörde/Institution                                                                 | Stellungsnahme vom | Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Katasteramt Helmstedt | 20.12.2019         | Keine Anmerkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig                                               | 19.12.2019         | Keine Anmerkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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.<br>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 Baudurchführung 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.<br>Planungen im Untersuchungsgebiet sind derzeit nicht konkret, sind aber jederzeit möglich. |
| Purena GmbH                                                                                    | 14.01.2020         | Nach derzeitigem Stand sind in dem beplanten Gebiet keine Anpassungen, Erweiterungen oder sonstige Maßnahmen am Leitungsnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung geplant. Bitte um weitere Berücksichtigung im Verfahren.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)                                                    | 15.01.2020         | Keine Anmerkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

|                                                        |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Landesamt für Bergbau, Energie<br/>und Geologie</p> | <p>20.01.2020</p> | <p>Aus Sicht des Fachbereichs Bauwirtschaft wird wie folgt Stellung genommen:<br/>Wasserlösliche Gesteine im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, 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 nördlichen Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton aus dem Tertiär (Eozän). 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. Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht CLZ wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Braunkohleabbauzeile Tanzbleek und Anna-Alwine-Elsbeth. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen.</p> <p>Weiterhin befinden sich im Plangebiet mehrere alte Tagesöffnungen. Aus Sicherheitsgründen ist ein Sicherheitsradius von 25 m um die Tagesöffnungen herum von Bebauung freizuhalten. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Staatliches Gewerbeaufsichtsamt<br>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 392 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 | Im Untersuchungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen überwiegend im Mischsystem; südliche Glockbergstraße im Trennsystem. Größe: ~2,5km MW-Kanal u. 50 MW-Schächte; ca. 200m RW-u. SW-Kanal, je 5 Schächte in allen Straßen des Gebietes. Entsprechend des Kanalalters und Zustands sind Sanierungen und Erneuerungen bedarfsorientiert in regelmäßigen Zeitabständen erforderlich; konkrete Planungen für den Bereich bestehen seitens AEH noch nicht; angesichts des Bestands im MW-System ist nicht ausgeschlossen, dass insbesondere infolge hydraulischer Zwangspunkte Netzbereiche in SW-RW aufgetrennt werden. Entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben ist bei baulichen Veränderungen auf den Grundstücken zu beachten (soweit noch nicht realisiert), dass SW-und RW-Kanäle auf dem Grundstück getrennt hergetsetzt und erst möglichst nah an der Grundstücksgrenze zusammengeführt werden (bei Netzauftrennungen (s.o.) wird dies zwangsläufig erforderlich). |
| Untere Denkmalschutzbehörde, Kreisarchäologie   | 16.01.2020 | Im Untersuchungsgebiet befindet sich die archäologische Fundstelle "Helmstedt Fundstelle 31". Es handelt sich um eine vorgeschichtliche Siedlungsstelle der Bandkeramik um 5200 v. Chr.. Bei ev. anstehenden Erdarbeiten wären Auflagen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade | 06.01.2020 | <p>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: Maler und Lackierer Rüdiger Chmiel. Darüber hinaus befinden sich weitere Betriebe am Rande des Geltungsbereiches. 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.</p> |
|---------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | Es befindet sich im Untersuchungsgebiet ein Parkplatz mit Grünstreifen (535qm) in der Glockbergstr. Zwischen Haus 76 + 78. Und teilweise ein Kinderspielplatz (>530qm) zwischen dem Holbeinweg und der Glockbergstr.                                                                                                                                                  |
| Ev.-luth Landeskirche in Braunschweig | 12.02.2020 | Keine Anmerkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |