



Stadt Helmstedt

Conringviertel



Ergebnisbericht
Vorbereitende Untersuchungen
zur Stadtsanierung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

HELMSTEDT
Stadt der Einheit



Inhalt der vorbereitenden Untersuchung

1	Methodik und Zielsetzung	5
1.1	Methodisches Vorgehen	5
1.2	Zielsetzung	6
2	Untersuchungsgrundlagen	9
2.1	Lage und städtebauliche Funktion des Gebietes	9
2.2	Stadthistorische Bezüge und allgemeine Nutzungsstruktur	12
2.3	Planungsrecht und übergeordneter Fachplanungen	16
3	Bestandserfassung und Bewertung	19
3.1	Bevölkerungsstruktur	19
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	19
3.1.2	Nationalitäten	21
3.1.3	Altersstruktur	21
3.2	Sozialstruktur	23
3.2.1	Haushaltstypen	23
3.2.2	Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug	24
3.2.3	Kriminalitätsstatistik	25
3.3	Städtebauliche Strukturdaten	26
3.3.1	Stadtbild	29
3.3.2	Anzahl und Alter der Bausubstanz	31
3.3.3	Gebäudezustand	35
3.3.4.1	Öffentliche Einrichtungen	39
3.3.4.2	Gewerbebetriebe	40
3.3.4.3	Kinderbetreuung und Schulen	40
3.3.4.4	Soziale Einrichtungen	40
3.3.5	Öffentlichen und private Grünflächen	41
3.4	Verkehr, Verkehrsraum und technische Einrichtungen	45
3.4.1	Straßennetz und Plätze	46
3.4.2	Stellplatzsituation	49
3.4.3	Geh- und Radwege	49
3.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	49
3.4.5	Technische Ver- und Entsorgung	50
3.5	Eigentumsverhältnisse, Mietniveau und Bodenrichtwert	50
4	Gesamtbewertung	52
4.1	Städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen	52
4.2	Beurteilung und Fazit	53
4.3	Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes	55
5	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	57
5.1	Sanierungskonzepte und Maßnahmen	57

5.1.1	Soziale Maßnahmen	58
5.1.1.1	Stadtteilstadt (jährlich)	59
5.1.1.2	Diskussionsforum	59
5.1.1.3	Sport und Freizeit im Quartier	59
5.1.1.4	Integrationsmaßnahme Kulturaustausch "Kochen"	60
5.1.1.5	Miteinander Leben, füreinander da sein	60
5.1.1.6	Flohmarkt Klosterpavillon (jährlich)	61
5.1.1.7	Innenhofmanagement.....	61
5.1.2	Grün- und Klimaschutz.....	62
5.1.2.1	Parkanlage „Marienberg“	62
5.1.2.2	Potential private Innenhöfe	63
5.1.2.3	Energieerzeugung und Verbrauchsreduktion	64
5.1.3	Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen.....	66
5.1.3.1	Achse Neumärker Straße –Kloster St. Marienberg	66
5.1.3.2	Achse Albrechtplatz/Conringstraße/Conringplatz/Krankenhaus	66
5.1.3.3	Leuckartstraße – „Stadteinfahrt West“.....	68
5.1.3.4	Rückbau und Nachverdichtungsmöglichkeiten	70
5.1.4	Sanierung der Bausubstanz, Stadtbildpflege	71
5.1.5	Platz- und Straßenraumgestaltung	73
5.1.5.1	Beireis – Platz.....	75
5.1.5.2	Straßensanierungen	76
5.1.5.3	Erneuerung der Straßennebenanlagen	77
5.2	Sanierungskonzept.....	79
6	Umsetzung des Sanierungskonzeptes.....	80
	Sanierungsverfahren	80
	Zeitliche Umsetzung und Durchführung der Sanierung.....	80
7	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	81
7.1	Maßnahmen der weiteren Vorbereitung	81
7.2	Maßnahmen für den sozialen Zusammenhalt.....	81
7.3	Private und öffentliche Maßnahmen	82
7.4	Maßnahmen zur Klimaanpassung	82
7.5	Einnahmen durch Ausgleichsbeträge	82
7.6	Kosten und Finanzierungsübersicht	83
8	Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange.....	84

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): Stadt Helmstedt

Helmstedt, den 22.02.2021

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht über die Sanierungsgebiete, Stadt Helmstedt	7
Abb. 2: Stadt Helmstedt, Lage in der Region, OpenstreetMap	10
Abb. 3: Ortsteile der Stadt Helmstedt	11
Abb. 4: Lage des Untersuchungsgebietes, vergangene Sanierungsgebiete	12
Abb. 5: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Stadtstruktur von 1764	13
Abb. 6: Nutzungen im Untersuchungsgebiet, Karte: AP 5, LGLN 2017	14
Abb. 7: Luftbild Conringviertel mit Lagemerkmalen	15
Abb. 8: Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Auszug Leseversion F-Plan Stadt Helmstedt	16
Abb. 9: Bestehende Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet, Stadt Helmstedt	17
Abb. 10: Einwohnerentwicklung Helmstedts der letzten 400 Jahre, eigene Darstellung	19
Abb. 11: Einwohnerentwicklung Helmstedts der letzten 30 Jahre, eigene Darstellung	20
Abb. 12: Einwohnerentwicklung Conringviertel, eigene Darstellung	20
Abb. 13: Nationalitäten Conringviertel, eigene Darstellung	21
Abb. 14: Durchschnittsalter Conringviertel, eigene Darstellung	21
Abb. 15: prozentualer Anteil Altersklassen Conringviertel und Gesamtstadt, eigene Darstellung	22
Abb. 16: Verteilung der Gebäude mit hohem Kinderanteil, eigene Darstellung	23
Abb. 17: Wohnbautypologien	28
Abb. 18: Typisches Wohnhaus, späte Gründerzeit	29
Abb. 19: Typische Wohnblocks, Nachkriegszeit	30
Abb. 20: Conringplatz in aktuellem Zustand	30
Abb. 21: Baualtersklassen	32
Abb. 21-1: Denkmalkataster, Stadt Helmstedt	33
Abb. 22: Giordano-Bruno-Gesamtschule, historisches Hauptgebäude	34
Abb. 23: Backsteingebäude in der Carlstraße	35
Abb. 24: Gebäudezustandsbewertung	36
Abb. 25: Gewerbeleerstand	38
Abb. 26: Wohnungsleerstand	39
Abb. 27: Blick in einen Innenhof	42
Abb. 28 und 29: Parkanlage am Kloster St. Marienberg	42
Abb. 30: Öffentliche Grünflächen	44
Abb. 31: Fahrbahnbewertung	45
Abb. 32: Conringstraße Richtung Krankenhaus	47
Abb. 33: mögliche Platzsituation Carlstraße/Alersstraße/Beireisstraße	47
Abb. 34: Knotenpunkt Conringstraße/Triftweg am Krankenhaus	48
Abb. 35: Bezahlparkplatz am Krankenhaus	49
Abb. 36: Übersichtsplan Bestandsermittlung	51
Abb. 37: Vorschlag für die Gebietsfestlegung Sanierungsgebiet „Conringviertel“	56
Abb. 38: Parkanlage Marienberg	62
Abb. 39: Potenzial private Innenhöfe	63
Abb. 40: Achse vom Kloster St. Marienberg über Braunschweiger Straße bis zur Neumärker Straße, Karte: cK66	
Abb. 41: Achse vom Klinikum über die Conringsstraße -Conringplatz- Albrechtsplatz, Karte:cK	67
Abb. 42: Leuckartstraße	69
Abb. 43: Rückbau und Nachverdichtung, Wohnen	70
Abb. 44: Rückbau und Nachverdichtung, Einzelhandel	71
Abb. 45: Gebäudezustand (Stand 2019)	73
Abb. 46: Platz- und Raumgestaltung, Bereich Friedrichstraße	74
Abb. 47: Platz- und Raumgestaltung, Beireis-Platz	75
Abb. 48-1: Gestaltungsvorlage Straßensanierungen im Quartier an der Friedrichstraße	76
Abb. 48: Straßensanierungen	77
Abb. 49: Nebenanlagen Virchowweg, Meibohmstraße	78
Abb. 50: Nebenanlage Wohldamm	78
Abb. 51: Sanierungskonzept	79

1 Methodik und Zielsetzung

Zur Behebung städtebaulicher Missstände in abgegrenzten Gebieten können Sanierungsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, sofern deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Vor der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet müssen zunächst „Vorbereitende Untersuchungen“ durchgeführt werden, um die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beurteilen zu können.

Ein Sanierungsgebiet ist dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ferner muss das zur Anwendung kommende Sanierungsverfahren gewählt werden: Ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (das sogenannte "Vollverfahren") für die Durchführung der Sanierung voraussichtlich nicht erforderlich, muss in der Sanierungssatzung die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (sogenanntes "Vereinfachtes Verfahren"). Auch hierüber müssen im Rahmen der "Vorbereitenden Untersuchungen" hinreichende Beurteilungsunterlagen gewonnen werden.

1.1 Methodisches Vorgehen

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat die Stadt die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss des Rates über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen am 24.03.2020 eingeleitet. Der Beschluss wurde durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wurde hingewiesen.

Der Anlass für die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für den Bereich des Conringviertels kann schwerpunktmäßig wie folgt zusammengefasst werden:

- flächendeckend modernisierungsbedürftiger Gebäudebestand,
- ein hoher Leerstand an Wohn- und Gewerbeflächen,
- Mängel in der Gestaltung der verkehrlichen Erschließungen sowie im Erscheinungsbild der öffentlichen und halböffentlichen Plätze,
- eine asymmetrische Bevölkerungszusammensetzung, die in ihren Wohn- und Lebensgewohnheiten von unterschiedlichen Wertvorstellungen geprägt sind und
- vorhandenes umfangreiches Maßnahmenpotential zur Verbesserung des Klima- und Umweltschutzes.

Im Rahmen der Bürgerbefragung während des Stadtentwicklungskonzept-Verfahrens im Oktober und November 2017 wurden insbesondere die Straßenzüge Conringstraße, Conringplatz und Friedrichstraße als unbeliebte Orte benannt, die gemieden werden. Dieser subjektive Eindruck der Einwohner ergänzt und bestätigt den umfassenden Sanierungs- und Handlungsbedarf im Gebiet.

Der Aufbau und die Methodik einer vorbereitenden Untersuchung (VU) sind strukturell immer gleich:

- allgemeine Beschreibung
- handlungsfeldorientierte Bestandsaufnahme aller relevanten Fakten
- Bewertung und Beurteilung der Handlungsfelder (Stärken / Schwächen)
- Feststellung der Notwendigkeit eines Sanierungsgebietes und dessen räumlicher Abgrenzung
- Handlungsfeldorientierte Sanierungsmaßnahmen
- Umsetzungskonzept
- Maßnahmen-Kostenschätzung

Grundlage der Bestandsaufnahme ist eine duale Erhebung von demografischen und gebäudebezogenen Daten. Das bedeutet straßenzug- beziehungsweise grundstücksgenaue Bewertung der demografischen, sozialen wie kulturellen Zusammensetzung der gemeldeten Einwohner, ebenso wie Gebäudeleerstands- und –zustandsbewertungen unter baulichen wie ökologischen Parametern. Hieraus wurde der voraussichtliche Modernisierungs-/ Instandsetzungs- und Sozialmaßnahmenbedarf abgeleitet. Dabei galt es immer das Prinzip der gegenseitigen Beeinflussung von Demografie und Städtebau zu berücksichtigen, welches gerade bei der Bildung eines sozialen Brennpunktes seine besondere Bedeutung hat. Diese Vorgehensweise bildet neben gesellschaftlichen Parametern den äußeren Zustand der Gebäude ab und gibt in der Gesamtschau des Untersuchungsgebietes erste Hinweise auf den zu erwartenden quantitativen Sanierungsbedarf. Die einzelnen Wohnungen der Gebäude wurden hinsichtlich Modernisierungsstand nicht präzise erfasst und bewertet. Aktuelle Daten zur Gebäude- und Wohnungsausstattung (Heizungsart, Bad etc.) lagen nicht vor, so dass hierzu keine Aussagen getroffen werden konnten.

Die im Rahmen vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB ermittelten grundstücksbezogenen Erneuerungsbedarfe und Perspektiven dienen weiterführend als Basis für Entscheidungen des Rates hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung der Stadt.

Abschließend noch eine Begriffsdefinition: Die Begriffe Altstadt und Innenstadt werden im Rahmen der VU nicht synonym verwendet. Unter Altstadt wird das Stadtviertel innerhalb der historischen Wallanlagen verstanden, während die Innenstadt die Altstadt und das westlich angrenzende Gründerzeitviertel (Conringviertel) meint. Quer durch die Innenstadt verläuft der im Einzelhandelskonzept definierte zentrale Versorgungsbereich.

1.2 Zielsetzung

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von Helmstedt, Stand 2019, werden Maßnahmen im Bereich der Innenstadt als prioritär bewertet. Vorgesehen ist hier unter anderem die Umsetzung der Maßnahme B 3: Prüfung Ausweisung Sanierungsgebiet Conringviertel (Unterstadt).

Stadtsanierung in Helmstedt hat eine lange Tradition. Bereits 1971 begann mit dem Gebiet Juleum Walpurgis die Innenstadtsanierung und wurde mit den Sanierungsgebieten im Bereich der Nordöstlichen Innenstadt sowie im Gebiet Holzberg-St. Stephani fortgesetzt (siehe Abbildung 1).

Die beiden letztgenannten Sanierungsgebiete sind zwar noch aktiv, aber mit den Förderungen so gut wie ausfinanziert. Die Sanierung „Nordöstliche Innenstadt“ wird zum 30.06.20 beendet. Für das Gebiet „Holzberg-St. Stephani“ ist ein letztmaliger Antrag auf weitere Teilmittel für das Jahr 2020 gestellt worden. Danach stehen auch hier keine weiteren Mittel seitens des Landes und des Bundes mehr zur Verfügung. Durch die VU für das Conringviertel werden nun die Voraussetzungen geschaffen, die Sanierung im westlichen Bereich der Helmstedter Innenstadt fortzuführen.

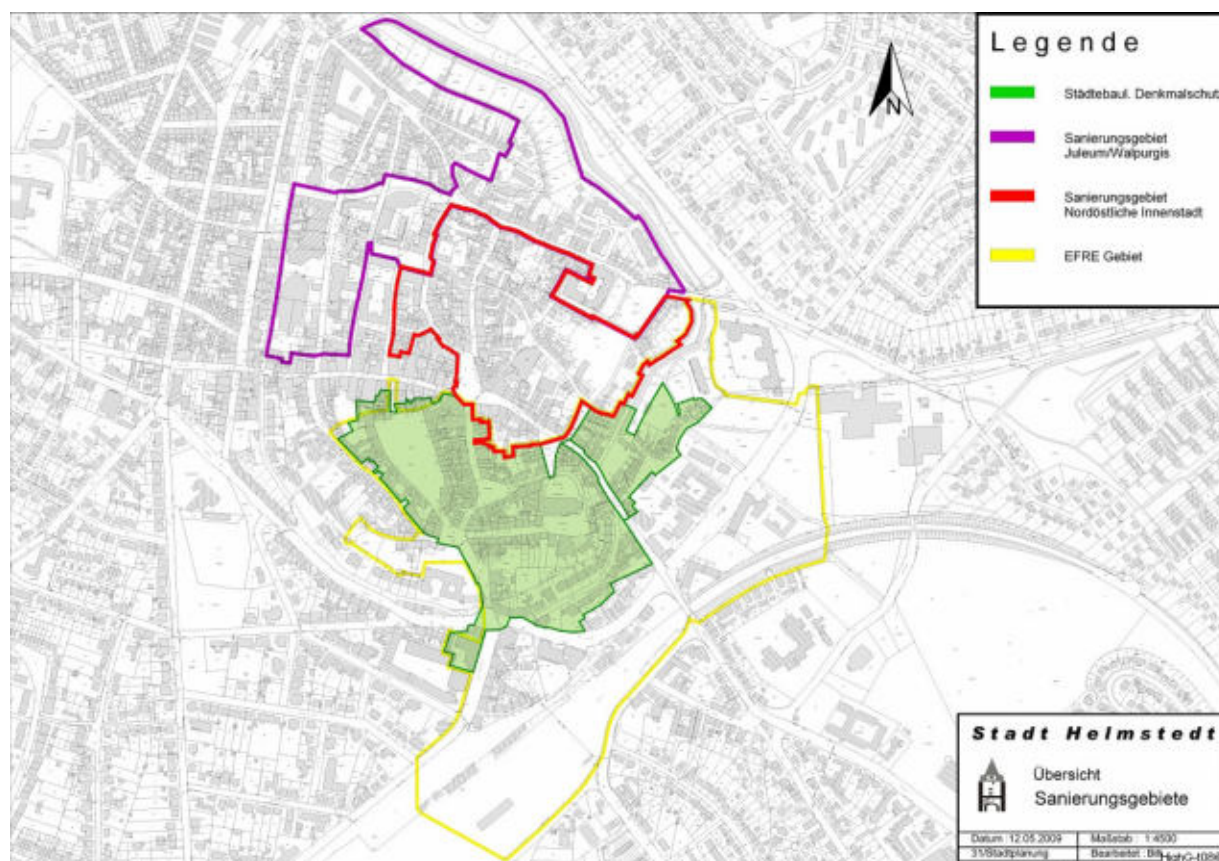


Abb. 1: Übersicht über die Sanierungsgebiete, Stadt Helmstedt

Die Sicherung, Erneuerung und Wertschätzung historischer Bausubstanz unter funktionalen, ästhetischen wie sozialen Parametern zählen zu den Daueraufgaben der Stadt. Um die Innenstadt wieder zu einem attraktiven und lebendigen Ziel für Einwohner und Gäste zu entwickeln, sind sowohl bauliche Modernisierungen als auch eine Anpassung der ökonomischen und sozialen Funktionen an die Nachfrage erforderlich. Der Wohnungs- sowie Gewerbeleerstand ist im Stadtbild, insbesondere in den Nebenlagen der Innenstadt, deutlich sichtbar und leitet, gerade abseits der Fußgängerzone und des zentralen Versorgungsbereiches, eine Brennpunktbildung ein. Das übergeordnete Ziel ist es demnach, die historischen, innenstadtnahen Lagen wieder attraktiv zu machen, um langfristig von der Strahlkraft einer intakten historischen Bausubstanz auf die Gesamtstadt profitieren zu können.

Die Neuansiedlung eines Nahversorgers in der Braunschweiger Straße, die nahe gelegene Grundschule und Gesamtschule, das Klinikum und die in Laufweite zur historischen Altstadt liegende zusammenhängende Blockrandbebauung der späten Gründerzeit bieten beste Voraussetzungen für einen positiven Wandel zu einem zukunftsfähigen Stadtgebiet. Dieses

Viertel kann für alle Altersgruppen – von jungen Menschen über Familien bis zu älteren Generationen ein attraktives Wohnumfeld bieten.

Um diesen Prozess der Erneuerung und Umgestaltung zielorientiert weiterzuführen, bedarf es einer kontinuierlichen Begleitung und Koordinierung durch die Verwaltung ebenso wie die Mitwirkung von Eigentümern, Investoren, Händlern, Gastronomen und weiteren lokalen Akteuren und Bewohnern. Die Verwaltung sieht dabei ihre Aufgabe in der Mobilisierung, Beratung und Unterstützung von Akteuren einschließlich der Akquisition möglicher Fördermittel.

2 Untersuchungsgrundlagen

Helmstedts Kernstadt verfügt über eine historische Altstadt, die einen hohen Anteil denkmalgeschützter Gebäude aufweist und sich darstellt mit

- *vielfältig zu erhaltender Bausubstanz. Fachwerkbauten aus verschiedenen Jahrhunderten - zum Teil bis aus dem 16. Jahrhundert -*
- *durch Wohnnutzung überprägte Wallanlagen,*
- *eingestreute Restbestände einer Stadtmauerbefestigung aus dem 13. Jahrhundert mit dem Hausmannsturm als Wahrzeichen und ältesten im Braunschweiger Land erhaltenem Stadttor,*
- *das Renaissancegebäude der ehemaligen Universität,*
- *mittelalterliche Kirchen und die besonders zu erwähnende ehemalige Kloster- und Domänenanlage St. Ludgeri - als Keimzelle der Stadt.*

Stadterweiterungen aus dem 19. und dem beginnenden 20. Jahrhundert in Backsteinoptik, die großflächigen Siedlungserweiterungen aus den 60-er Jahren, verbunden mit dem wirtschaftlichen Aufschwung durch den Braunkohlebergbau sowie die Neubaugebiete aus den 70/80-er Jahren und die letzten Wohnbauerweiterungen nach der Grenzöffnung vervollständigen mit den jeweils zeitlich korrespondierenden ergänzenden Gewerbearealen in Randlage das Siedlungsbild der heutigen Stadt.

2.1 Lage und städtebauliche Funktion des Gebietes

Die Stadt Helmstedt befindet sich im Osten des Landes Niedersachsen und ist Hauptort und Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises. Im Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen wird Helmstedt als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt Helmstedt umschließt eine Gesamtfläche von ca. 66,54 km² 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 (siehe Abbildung 2).

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Wolfsburg, deren Stadtzentrum sich etwa 31 km nordwestlich befindet. Das Oberzentrum Braunschweig liegt etwa 38 km entfernt.

Zur Stadt Helmstedt gehören neben der Kernstadt die Ortsteile Barmke, Emmerstedt, Büddenstedt, Offleben mit Hohnsleben und Reinsdorf sowie die Ortslage Bad Helmstedt (siehe Abbildung 3).

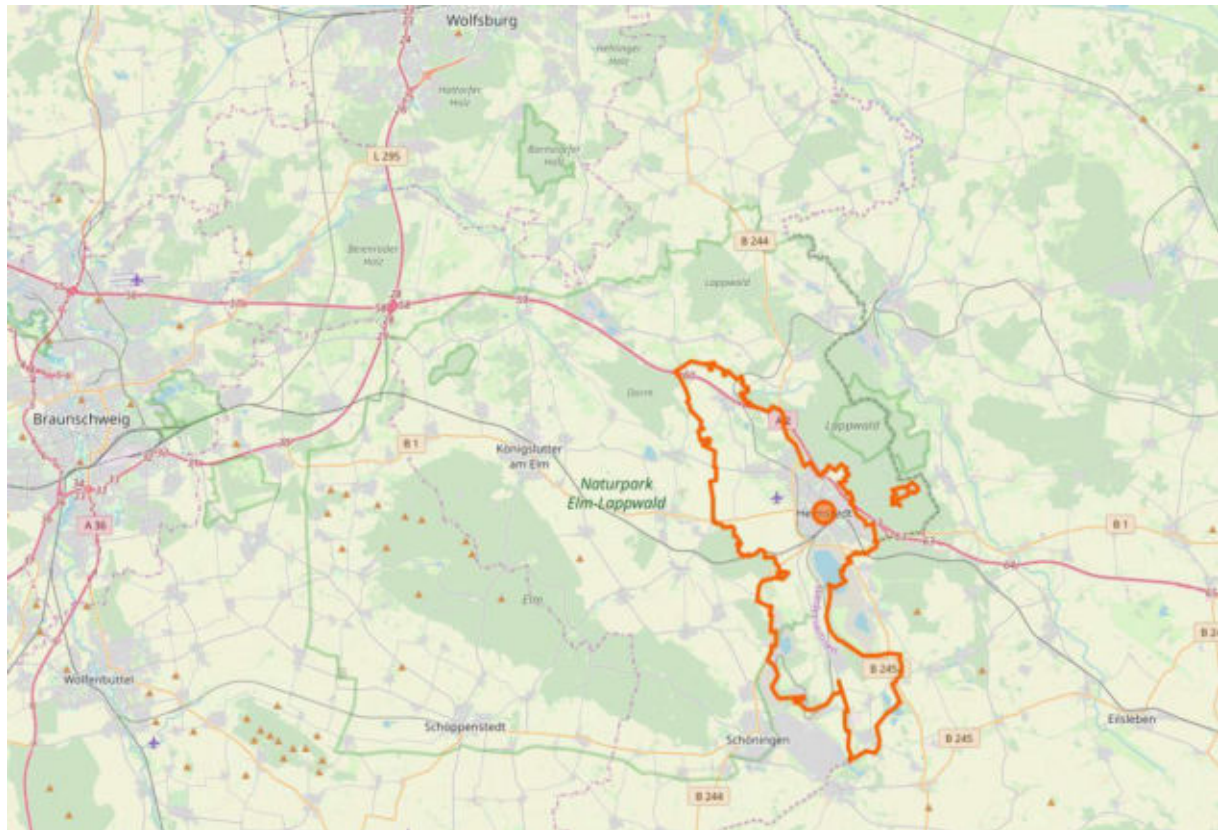


Abb. 2: Stadt Helmstedt, Lage in der Region, OpenstreetMap

Das Untersuchungsgebiet „Conringviertel“, mit einer Größe von ca. 40.2 ha, und einer Einwohnerzahl von 2.728 Bewohnern, ist ein Teil der historischen Stadtbebauung im Zentrum von Helmstedt (siehe Abbildung 4). Das Gebiet grenzt an die westliche Altstadt und wird von den Straßenzügen Triftweg im Westen, Vorsfelder Straße im Norden, Gröpern im Osten und der Henkestraße im Süden begrenzt.

Räumlich sowie funktional zählt das Quartier zur historischen Helmstedter Bebauung und ergänzte seit seiner Errichtung am Ende des 19. Jahrhunderts das Handels- und Dienstleistungsangebot der benachbarten Altstadt. Diese Funktion änderte sich am Ende des 20. Jahrhunderts mit der Schließung vieler kleiner Handwerks- und Dienstleistungsanbieter. In das Quartier, in dem auch Wohnungsbaugesellschaften vertreten sind, wurden die freiwerdenden Bestände durch Wohnraumumnutzung neu ausgerichtet und auf dem Markt mit günstigen Mietkonditionen, als Wohnraum für Sozialhilfeempfänger und im Rahmen der dezentralen Unterbringung von Asylsuchenden angeboten.

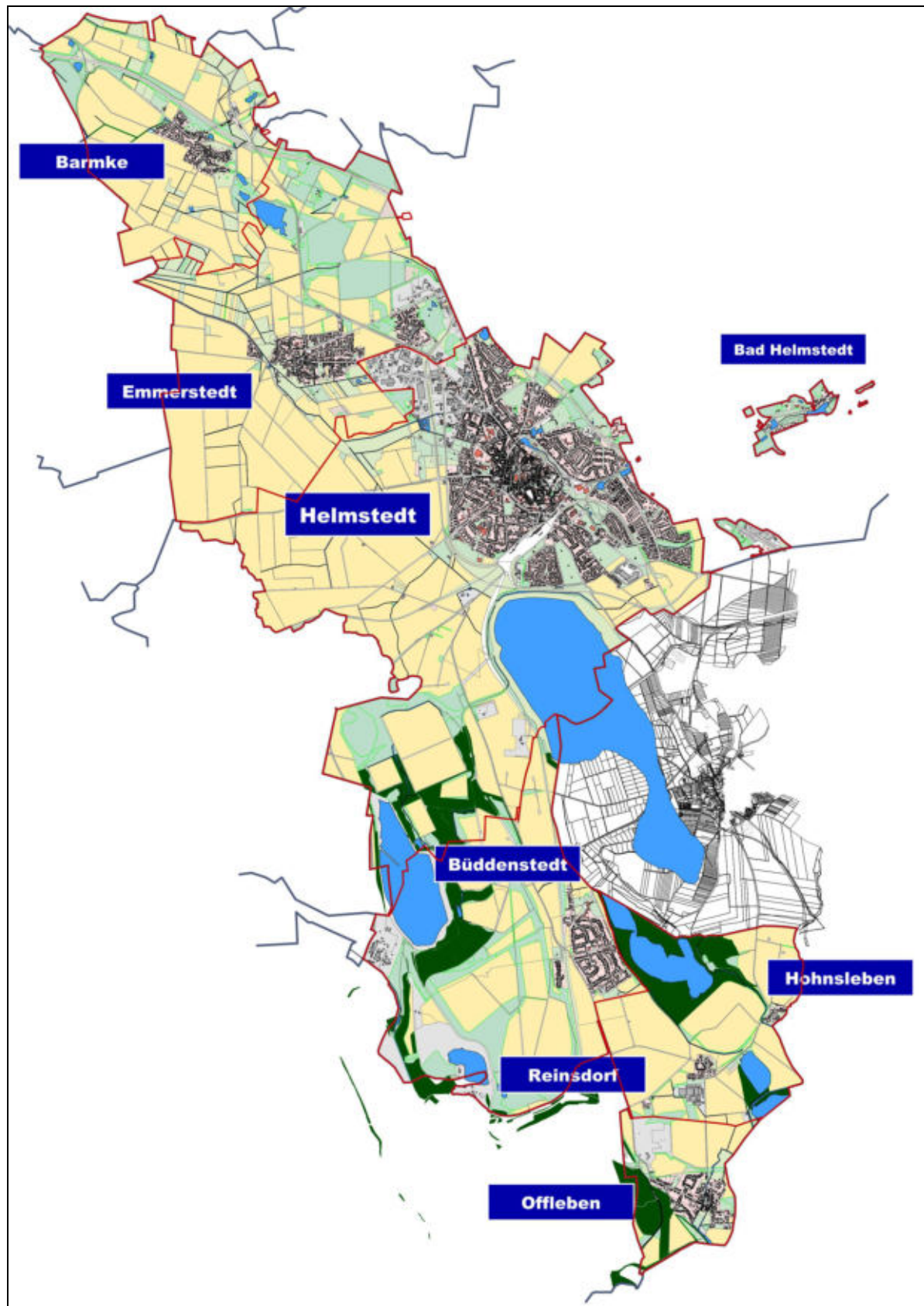


Abb. 3: Ortsteile der Stadt Helmstedt

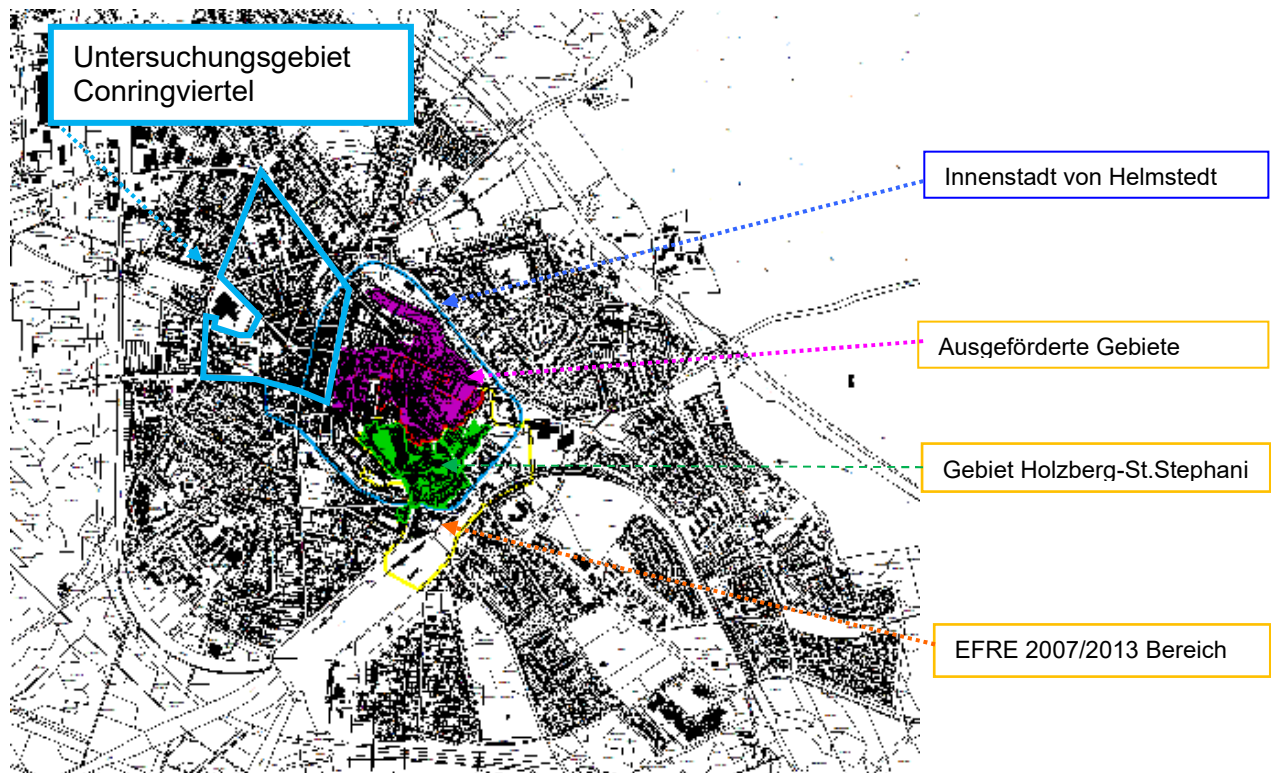


Abb. 4: Lage des Untersuchungsgebietes, vergangene Sanierungsgebiete

2.2 Stadthistorische Bezüge und allgemeine Nutzungsstruktur

Im Jahre 952 wurde die Stadt Helmstedt erstmalig urkundlich erwähnt. Am östlichen Rand der Stadt wurde das Kloster St. Ludgeri gegründet. Als weiteres Siedlungselement folgte nach der Klostergründung die Bildung einer Marksiedlung im Bereich der heutigen Beguinenstraße rund um die Kirche St. Stephani. Um 1150 entstand im Rahmen der weiteren städtischen Entwicklung der Marktplatz im Kreuzungsbereich zweier bedeutender Handelsstraßen.

1176 wurde das Kloster St. Marienberg im Westen gegründet.

1249 wurde die Neumark urkundlich erstmals erwähnt. Eine eigenständige Siedlung, die der Herzog von Braunschweig gründete, um seinen eigenen Machtanspruch im Rahmen eines eigenen Handelsstandortes gegenüber der Stadt Helmstedt zu festigen. Ausgestattet mit drei Stadttoren, einem Markt und eigenem Gericht stellte sie damit eine Konkurrenz zur bereits bestehenden Stadt Helmstedt dar. Im Laufe der Zeit versuchten daher die Helmstedter Oberen, die Neumark zu erwerben. 1351 war es dann soweit, so dass die Neumark in den Helmstedter Stadtbereich integriert wurde.

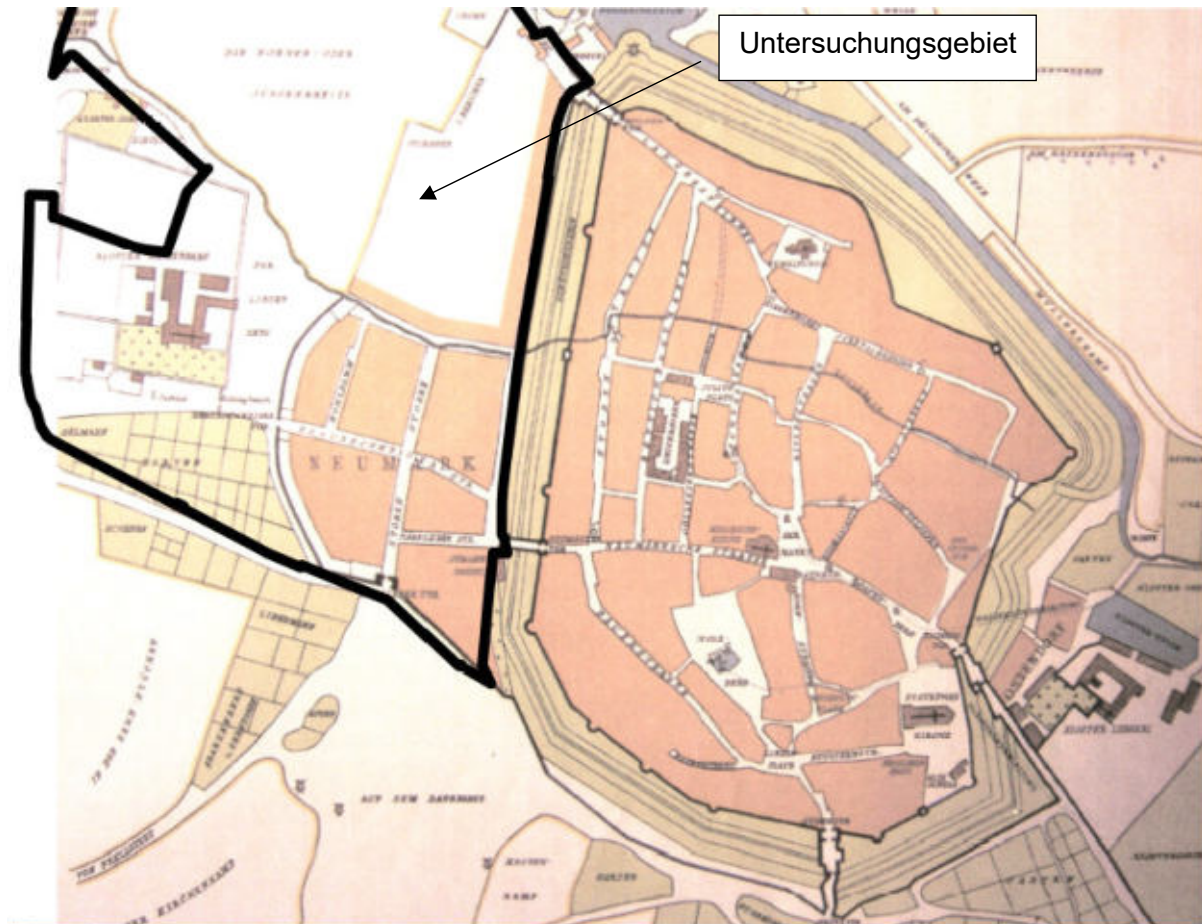


Abb. 5: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Stadtstruktur von 1764

Am rekonstruierten Plan von 1764 kann man den planmäßigen Bereich der Ursprungssiedlung Neumark durch die gradlinige Straßenanlage nachvollziehen (siehe Abbildung 5).

Im Rahmen der Wilhelminischen Stadterweiterungen erfolgte am Ende des 19. Jahrhunderts die Erweiterung der Neumark um die nördlich angrenzenden Straßenzüge Conringplatz, Conringstraße, Großer und Kleiner Katthagen, Marienstraße, Alersstraße, Carlstraße, Friedrichstraße, Vorsfelder Straße und Beireisstraße in zeitgenössischer Backsteinbauweise. Ergänzt wurden die wohnbaulichen Erweiterungen dieser Zeit durch die Errichtung des repräsentativen Schulgebäudes in der Schulstraße, das heute unter Denkmalschutz steht.

Nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgte mit dem Neubau des Kreiskrankenhauses und den Wohnblöcken in der Friedrichstraße, Meibohmstraße und dem Triftweg die letzte Phase der Quartiersbebauung.

Das Untersuchungsgebiet kann bis auf den Bereich um das Kloster St. Marienberg und dem Bereich nördlich der Friedrichstraße mit seinen Wohnblöcken und der Grund- und Gesamtschule, als kleinteilig strukturiertes, innerstädtisches, gemischt genutztes Quartier bezeichnet werden. Dabei werden die Erdgeschosse zurzeit nur noch zum Teil durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt, während in den Obergeschossen überwiegend gewohnt wird. Im Bereich des Nordertores wird das Ensemble durch die landwirtschaftlich geprägten Gebäude einer Hofstelle ergänzt (siehe Abbildung 6).

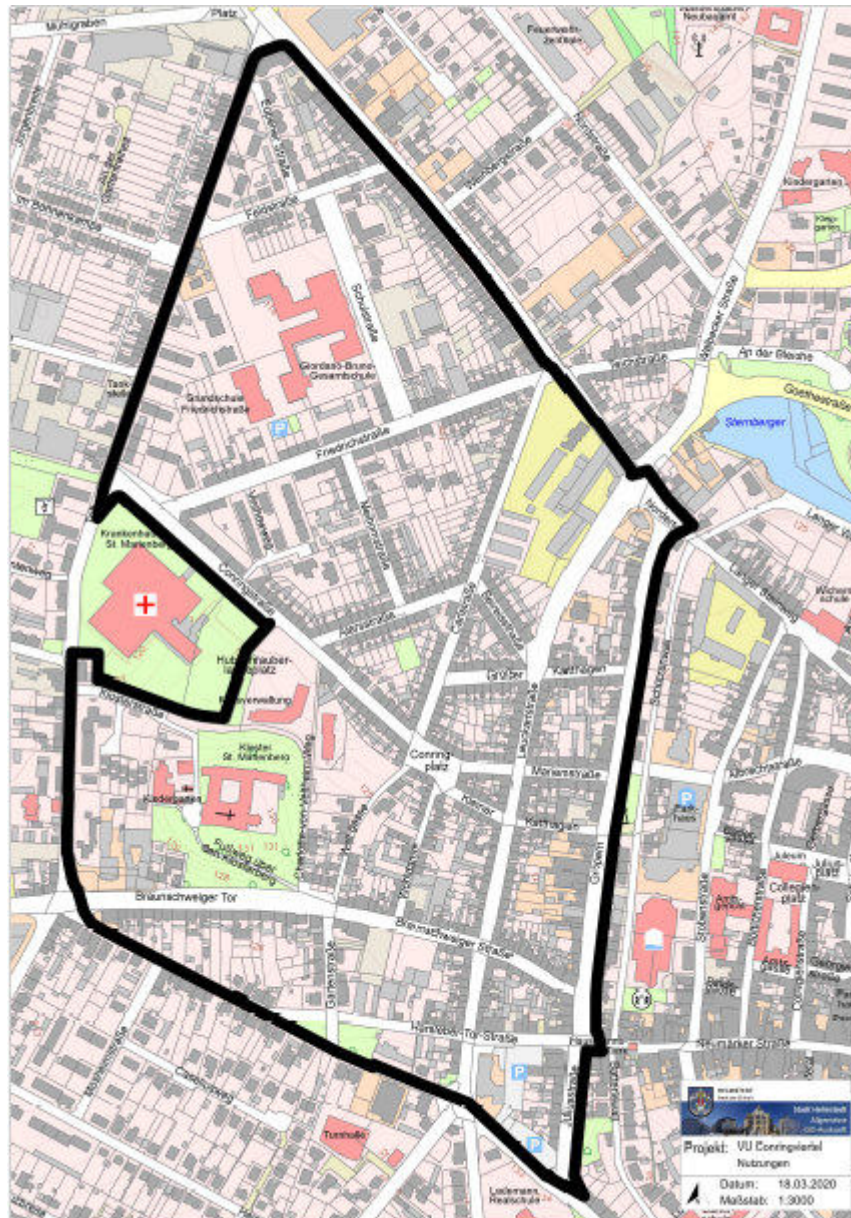


Abb. 6: Nutzungen im Untersuchungsgebiet, Karte: AP 5, LGLN 2017

Eine Sonderstellung nimmt die Klosteranlage Marienberg nicht allein durch ihre Lage auf einer kleinen Anhöhe, sondern auch durch die Einbettung der Kirche in eine großzügige private, teilweise öffentlich erschlossen Parkanlage mitten im Stadtgebiet ein.

Das nördlich angrenzende Kreiskrankenhaus übernimmt im städtischen Gefüge, wenn auch nicht direkt im Untersuchungsgebiet liegend, eine wichtige Funktion und leitet städtebaulich in die Wohnblockbebauung im Bereich der Friedrichstraße über. Neben den für diese Wohntypologie typischen Freiflächen wird der Bereich durch die zwei Schulen im Gebiet ergänzt. Neben der Grundschule Friedrichstraße ist hier die IGS Giordano Bruno in der Schulstraße zu nennen.



Abb. 7: Luftbild Conringviertel mit Lagemerkmalen

Als infrastrukturelle Einrichtungen ergänzen im Bereich der Klosteranlage zwei Verwaltungsgebäude des Landkreises, der Kindergarten St. Marienberg sowie die Wohnstätte „Klosterblick“ der Lebenshilfe das Gesamtensemble (siehe Abbildung 7).

2.3 Planungsrecht und übergeordneter Fachplanungen

Helmstedt wird im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 als Mittelzentrum mit der Zielsetzung der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen. Zusätzlich wird die Stadt als ein Standort für die besonderen Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung festgelegt. Ein Großteil dieser Aufgaben kann nur über eine multifunktionale, intakte Innenstadt – Gewerbe, Gastronomie, Sehenswürdigkeiten, Arbeitsplätze und Wohnen - abgedeckt werden. Diese Funktionsmischung ist eine Zielsetzung, die auch im Untersuchungsgebiet entsprechend zu entwickeln ist.

Vorgaben der Bauleitplanung bestehen aus den Festlegungen des Flächennutzungsplanes:

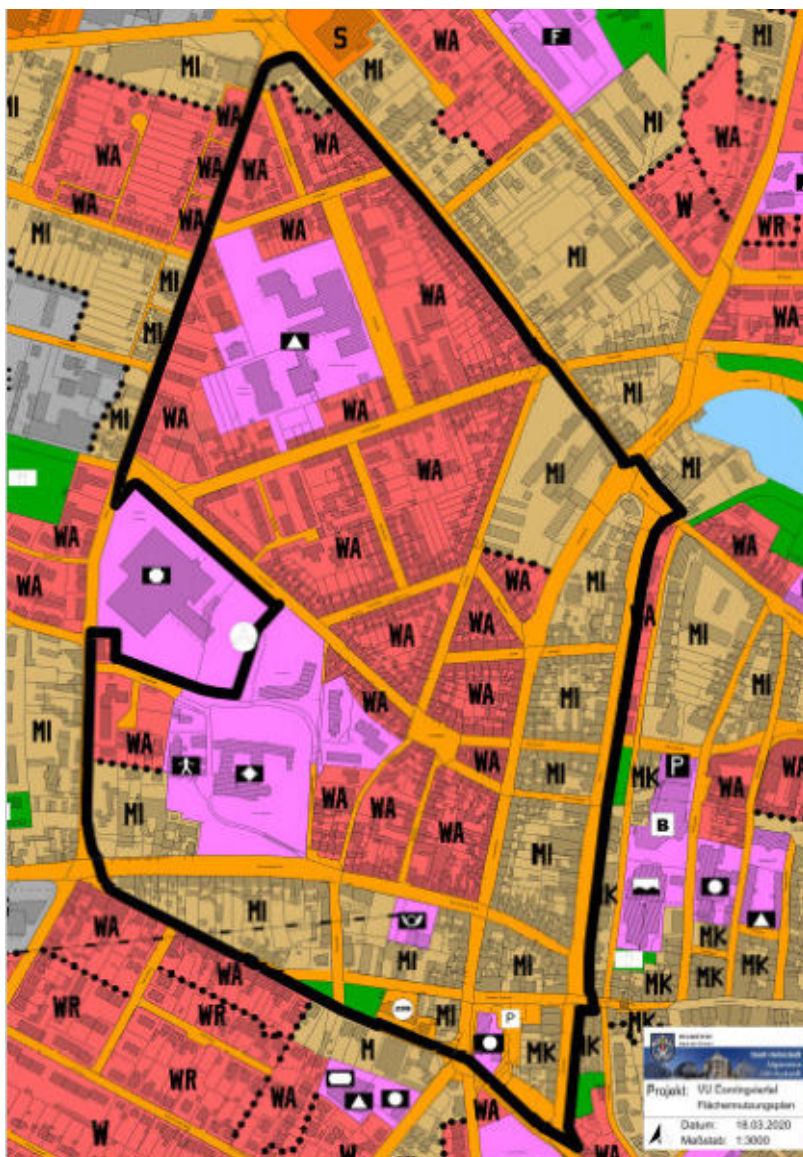


Abb. 8: Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Auszug Leseversion F-Plan Stadt Helmstedt

Die bereits beschriebene Nutzungsgliederung des Gebietes ist auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ablesbar. Im Anschluss an die zentrale Innenstadtlage im Osten und entlang der Braunschweiger Straße dominieren Mischgebietsnutzungen (**MI**, **MK**). In den westlich angrenzenden Flächen spiegelt die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes

(WA) die tatsächliche Nutzungssituation wider. Ergänzt werden die typischen Wohn- und Mischgebietsflächen durch die bereits beschriebene öffentliche Infrastruktur (violette Bereiche): Kirche, Kindergarten, Schulen, Verwaltung sowie Krankenhaus mit Hubschrauberlandeplatz. Nur die Post hat im Quartier keine Niederlassung mehr (siehe Abbildung 8).

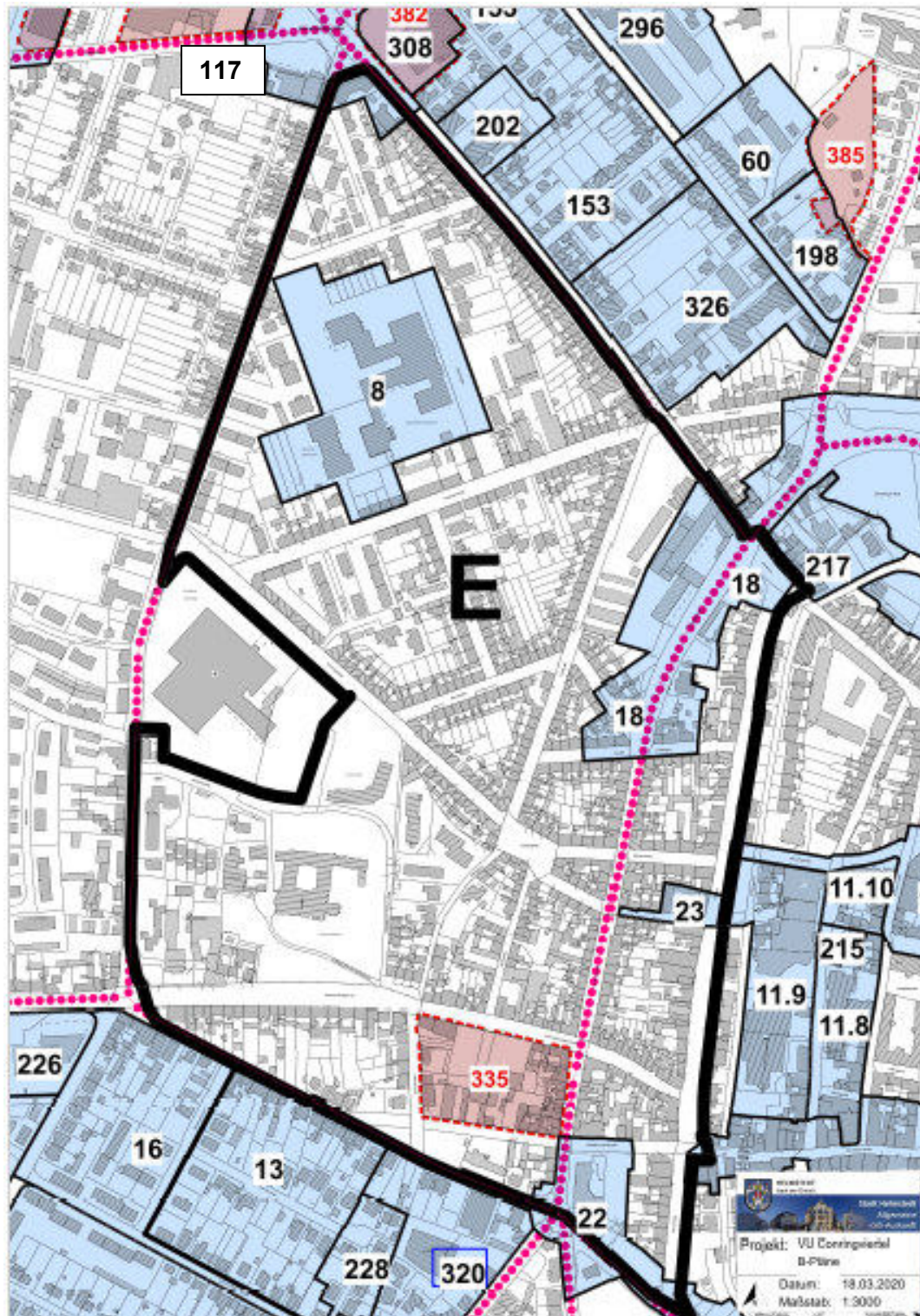


Abb. 9: Bestehende Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet, Stadt Helmstedt

Die Schwerpunkte der verbindlichen Bauleitplanungen können wie folgt zusammengefasst werden (siehe auch Abbildung 9):

E 8	Festsetzung als Schule und teilweise WA-Gebiet an der Friedrichstraße.	<i>rechtskräftig</i>
J 18	Festsetzung der Straßenplanung Stadtring im Bereich Leuckartstraße.	<i>rechtskräftig</i>
J 22	Festsetzung der Straßenplanung Stadtring im Bereich Kleiner Stern.	<i>rechtskräftig</i>
J 23	Festsetzung als MI Gebiet.	<i>rechtskräftig</i>
B 117	Festsetzung als MI Gebiet sowie Straßenplanung Adenauer – Platz	<i>rechtskräftig</i>
E 335	Planung der Ausweisung für die Flächen Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel – Edeka Ansiedlung).	<i>Im Verfahren</i>

3 Bestandserfassung und Bewertung

3.1 Bevölkerungsstruktur

Die demografische Struktur einer Region, einer Kommune oder eines Quartiers ist ein primärer Indikator für die Lebensqualität des betrachteten Raumes. Planerische Entscheidungen der Vergangenheit (forcierte oder ausbleibende Quartierssanierungen, Baulandentwicklung, soziale Infrastrukturen) und übergeordnete Einflussfaktoren (wie die Flüchtlingskrise 2015, die Bundes- oder EU-Förderlandschaft, aber auch gesetzliche Regelungen wie die Energieeinsparverordnung (ENEV) Straßenausbaubeitragssatzungen o.Ä.) spiegeln sich hier wider.

Demografie wandelt sich immer; die Bevölkerungsstruktur reagiert permanent auf oben genannte Einflussfaktoren. Der oft zitierte „demografische Wandel“ (älter, weniger, bunter) ist daher nur eine Facette von unendlichen vielen demografischen Wandlungen und beschreibt tendenziell die bundesweite demografische Makro-Entwicklung. Auf lokaler Ebene können die Bevölkerungsstrukturen und –entwicklungen weit von dieser Makro-Tendenz abweichen. Die Hebelwirkung der Einflussfaktoren ist hier einfach größer.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

In der über tausendjährigen Geschichte Helmstedts unterliegt die Bevölkerungsstruktur der Stadt naturgemäß starken Schwankungen. Die Zahlen aus der Anfangszeit verlieren sich im Vagen, aber ein Blick auf die letzten 400 Jahre verdeutlicht das Prinzip von Aktion und Reaktion in der Demografie anschaulich (Abbildung 10).



Abb. 10: Einwohnerentwicklung Helmstedts der letzten 400 Jahre, eigene Darstellung

Während des Dreißigjährigen Krieges stand die Universitätsstadt Helmstedt wie viele andere Siedlungen kurz davor, von der Landkarte zu verschwinden. Lediglich rund 2000 Einwohner lebten noch innerhalb der Wallanlagen.

Die erste signifikante Bevölkerungsexplosion hat es mit dem beginnenden Braunkohletagebau in der Region und der damit verbundenen Anbindung an das überregionale Eisenbahnnetz in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts gegeben. Innerhalb von 50 Jahren stieg die Einwohnerzahl von etwa 10.000 auf 17.000. Im Zuge dieser ersten Industrialisierung ist auch das alte Krankenhaus am Kloster St. Marienberg entstanden.

Eine ähnliche demografische Entwicklung hat es seitdem nur noch nach dem Zweiten Weltkrieg gegeben. Die Menschen flohen aus den besetzten Gebieten im Osten und die Einwohnerzahl stieg binnen 20 Jahren von rund 18.000 auf etwa 30.000.

In den Jahren bis zum Mauerfall ist die Einwohnerzahl trotz der Eingemeindung von Barmke und Emmerstedt sukzessive zurückgegangen. In der Mitte der 1990er Jahre ist der Wert, bedingt durch die neue politische Situation, noch einmal leicht gestiegen. Seitdem schwankt

der Parameter um die Zahl 24.000 herum – seit der Fusion mit Büddenstedt im Jahr 2017 etwa 26.500 (siehe Abbildung 11). Demografische Konstanz in der Einwohnerstatistik ist angesichts der oben aufgeführten Makro-Tendenz als eine positive Entwicklung zu werten.



Abb. 11: Einwohnerentwicklung Helmstedts der letzten 30 Jahre, eigene Darstellung

Aktuell hat Helmstedt (Stand 31.12.2019) 26.491 mit Hauptwohnsitz gemeldete Einwohner. Davon sind 13.052 männlichen und 13.439 weiblichen Geschlechts. 23.515 Einwohner haben die deutsche Nationalität und 2.976 eine ausländische Nationalität (entspricht 11,2 % der Gesamtbevölkerung). Es werden im Jahr etwa 220 Kinder geboren. Das Durchschnittsalter ist in den letzten Jahren von über 46 Jahren auf 45,61 Jahre im Jahr 2019 leicht gesunken. Damit bewegt sich das Durchschnittsalter Helmstedts leicht über dem Bundesdurchschnitt (44,4 Jahre) und dem Landesdurchschnitt (44,6 Jahre), aber unter dem Durchschnittsalter des eher ländlich geprägten gesamten Landkreises (46,0 Jahre).

Das Conringviertel als eines der beiden innerstädtischen Stadtviertel fügt sich in der demografischen Entwicklung in die demografische Tendenz der Gesamtstadt ein, weist aber auch einige signifikante Unterschiede auf, die gerade hinsichtlich der Beurteilung sozialer Komponenten eines Stadtgebietes von besonderer Bedeutung sind.

Betrachtet werden im Folgenden die Einwohnermeldestände der Jahre 2009, 2014 und 2019 – jeweils vom 31.12. des Jahres.

	31.12.2009	31.12.2014	31.12.2019
EWO, HW, gesamt	2.646	2.599	2.728
weiblich	1.303	1.250	1.271
männlich	1.343	1.349	1.457

Abb. 12: Einwohnerentwicklung Conringviertel, eigene Darstellung

Auch im Conringviertel schwankt, über einen Zehn-Jahres-Zeitraum gesehen, die Einwohnerzahl um den Wert von 2.650. Diese relative Konstanz spiegelt damit die gesamtstädtische Entwicklung wider. Allerdings fällt auf, dass ab dem Jahr 2015 – dem Jahr der großen Flüchtlingswelle – die Einwohnerzahl um knapp 5 Prozent gestiegen ist, was eine leichte Abweichung von der allgemeinen Tendenz darstellt und – zusammen mit der auffallenden und von der Gesamtstatistik abweichenden Mehrheit männlicher Einwohner – auf eine vermehrte Ansiedlung von Flüchtlingen hindeutet (siehe Abbildung 12).

3.1.2 Nationalitäten

Eine detailliertere Auswertung der gemeldeten Nationalitäten bestätigt die geäußerte Vermutung. Sowohl die Vielfalt der Nationalitäten als auch der quantitative Anteil der Einwohner mit fremder Nationalität ist in den letzten zehn Jahren im Quartier exorbitant gestiegen. Es wird ersichtlich, dass die Konstanz in der Einwohnerzahl allein durch die Flüchtlingswelle gewährleistet wird. Im Jahr 2019 liegt der Anteil der Einwohner mit fremder Nationalität bei über 28 Prozent – das ist das 2,5-fache des Gesamtstädtischen Anteils (siehe Abbildung 13).

	31.12.2009	31.12.2014	31.12.2019
EWO, HW, gesamt	2.646	2.599	2.728
weiblich	1.303	1.250	1.271
männlich	1.343	1.349	1.457
Anzahl Nationalitäten	36	45	53
deutsch	2.300	2.201	1.957
ausländisch	346	398	771
<i>ausländisch prozentual</i>	13,08	15,31	28,26
<i>Europa</i>	78	142	328
<i>Asien</i>	256	240	364
<i>Afrika</i>	7	8	61

Abb. 13: Nationalitäten Conringviertel, eigene Darstellung

Allerdings ist der Begriff „Flüchtlingswelle“ nicht pauschal im Sinne eines Zuzugs aus den Krisengebieten des Nahen Ostens (Syrien, Iran, Irak) zu verwenden. Wie die Aufschlüsselung der Nationalitäten nach Kontinenten zeigt, hat es parallel zur tatsächlichen (Krisen-)Flüchtlingswelle und quantitativ auf gleichem Niveau eine ökonomisch bedingte Flüchtlingswelle innerhalb Europas, überwiegend Ost-Europas, gegeben.

3.1.3 Altersstruktur

Ein weiterer vom Gesamtbild signifikant abweichender Parameter ist das Durchschnittsalter im Quartier.

	31.12.2009	31.12.2014	31.12.2019
Durchschnittsalter, gesamt	41,4	41,7	39,5
<i>deutsch</i>	42,3	42,5	42,4
<i>ausländisch</i>	35,2	37,0	32,0

Abb. 14: Durchschnittsalter Conringviertel, eigene Darstellung

Bereits das Gesamt-Durchschnittsalter des Quartiers liegt über sechs Jahre unter dem Durchschnittsalter der Gesamtstadt (2019: Conringviertel = 39,5 / Gesamtstadt = 45,6). Das deutet auf eine kinderreiche Einwohnerstruktur hin. Angesichts der dominierenden Wohntypologien im Quartier (unsanierter Blockrand, Geschossbauten von Wohnungsbaugesellschaften) muss überwiegend von einer finanzschwachen kinderreichen Klientel ausgegangen werden.

Wird das Durchschnittsalter nach deutsch und ausländisch analysiert, wird diese Tendenz noch gravierender. Im Jahr 2019 war das Durchschnittsalter der Einwohner mit fremder Nationalität über 13 Jahre unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Das deutet nicht mehr nur auf Kinderreichtum hin, sondern ist zugleich ein Indiz für die Flüchtlingswelle, bei der die Fliehenden die Großeltern naturgemäß nicht mitnehmen konnten (siehe Abbildung 14).

Ein Vergleich des jeweiligen prozentualen Anteils der einzelnen Altersklassen (Vorschulkinder, Grundschüler, Schüler Sek I, Schüler Sek II und Azubis, Studenten und Berufsanfänger, Eltern junger Familien, zweite Berufshälfte und Senioren/ Rentner) im Quartier mit den gesamtstädtischen Anteilen demonstriert diese Sachlage noch einmal deutlich (siehe Abbildung 15).

	31.12.2009	31.12.2014	31.12.2019	Gesamtstadt, 31.12.2019
Anteil in Prozent				
0 - 6 Jahre	6,1	5,7	7,5	6,0
7 - 11 Jahre	4,1	3,9	5,0	4,1
12 - 16 Jahre	5,7	5,2	4,4	4,4
17 - 21 Jahre	7,0	7,0	6,5	4,8
22 - 25 Jahre	6,3	7,0	7,1	4,1
26 - 39 Jahre	18,6	19,3	22,1	16,7
40 - 64 Jahre	32,9	33,5	32,0	36,0
65 und mehr Jahre	19,3	18,5	15,5	23,8

Abb. 15: prozentualer Anteil Altersklassen Conringviertel und Gesamtstadt, eigene Darstellung

Besonders auffällig ist auch hier der deutlich höhere Anteil der 22 bis 25-jährigen und der 26 bis 39-jährigen und der signifikant geringere Anteil der über 65-jährigen.

Zusammenfassung

Aus demografischer Sicht weist das Conringviertel alarmierende Parameter für die Bildung eines sozialen Brennpunktes auf:

- Dominanz einer kinderreichen, aber finanzschwachen Einwohnerklientel
- Enorme Sprach- und Kulturdiversität auf engstem Raum mit kontrastierender Integrationsmotivation
- Stark zurückweichender heimischer Bevölkerungsanteil

3.2 Sozialstruktur

Eine Analyse der Sozialstruktur betrachtet in Anlehnung an die Ergebnisse der demografischen Auswertungen sozio-ökonomische Parameter. Dies ermöglicht eine qualifiziertere Beurteilung des Quartiersmilieus.

3.2.1 Haushaltstypen

Eine adressgenaue Erfassung der Haushaltstypen lässt sich nur über eine direkte Abfrage realisieren und ist in der Dimension eines Quartiers mit über 2700 Einwohnern in Relation zum Ergebnis unverhältnismäßig umfangreich. Über die gut dokumentierten Bestandsdaten, die durch die Stadt Helmstedt grundsätzlich erfasst und gepflegt werden, lassen sich jedoch bereits ausreichend präzise Ergebnisse erzielen.

Das Wohnungsleerstandsmonitoring hat ergeben, dass es im Quartier 589 Wohngebäude gibt, die eine oder mehrere Wohneinheiten besitzen. Im Jahr 2019 sind im Conringviertel 1.856 Wohnungen gezählt worden. Das entspricht einer Quote von 3,2 Wohneinheiten pro Adresse (Adresse ist nicht zwingend mit Wohngebäude gleichzusetzen. Gerade der Geschossneubau der 1960er und 1970er Jahre besitzt Wohngebäude mit zwei und mehr Adressen). Dieser Wert liegt deutlich über der Quote der Gesamtstadt von 2,1 Wohneinheiten pro Adresse. Dies spricht für eine dichte, mehrgeschossige Wohnbautypologie in historischen Baustrukturen, denn klassische Geschossbauviertel aus den 1960er und 1970er Jahren haben Quoten von über 5 und Neubausiedlungen eine Quote von nur knapp über 1.

Von diesen 1.856 gezählten Wohnungen stehen 378 Wohnungen leer; das entspricht einer besorgniserregenden Leerstandsquote von 20,4 %. Demnach werden 1.478 Wohnungen von 2.728 gemeldeten Einwohner bewohnt. Das entspricht einem Verhältnis von 1,8 Einwohnern pro Wohneinheit. Das bedeutet, dass es neben den demografisch nachweisbaren kinderreichen Haushalten auch viele Singlehaushalte geben muss.

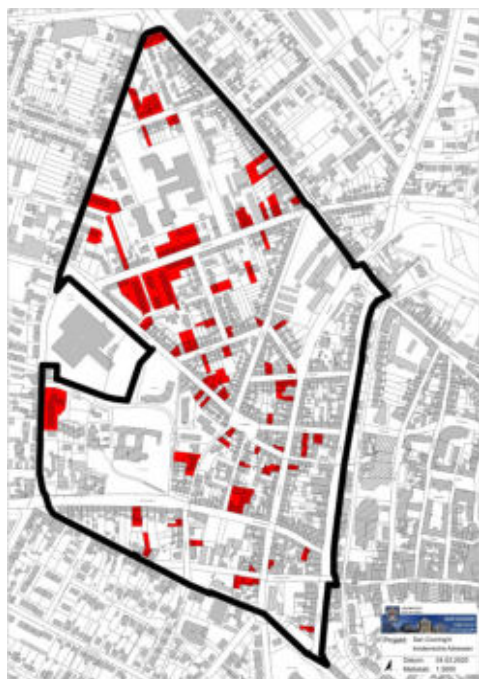


Abb. 16: Verteilung der Gebäude mit hohem Kinderanteil, eigene Darstellung

In Abbildung 16 sind Gebäude markiert, an denen besonders viele Kinder zwischen 0 und 15 Jahren gemeldet sind (mindestens 3 pro Adresse). Die Übersicht zeigt, dass sich das Wohnen

mit hohem Kinderanteil in den Blockstrukturen an der Friedrichstraße und im historischen Blockrand im Umfeld des Conringplatzes verdichtet. Demgegenüber gibt es große Straßenzüge – Leuckartstraße, Vorsfelder Straße und Carlstraße – mit wenig oder gar keinen Kindern.

Unter der Annahme, dass Geschosswohnbau Mietwohnen bedeutet, werden im Folgenden alle Adressen mit 4 oder mehr Wohneinheiten untersucht. Hiervon gibt es 1.010 gezählte Wohnungen, von denen 223 leer stehen. Die sich hieraus ergebende Leerstandsquote von 22,0 % deckt sich mit der Gesamtleerstandsquote des Quartiers.

In den bewohnten 787 Wohnungen im Geschossbau leben 1.351 Einwohner (davon 396 mit fremder Nationalität, was einer Quote von 29,3 % entspricht). Das ergibt ein Verhältnis von 1,7 Einwohnern je Wohneinheit; also leicht unter dem Durchschnitt des Quartiers. Dies deutet auf eine Konzentration von Singlehaushalten hin, die sich überwiegend in den Blöcken an der Conringstraße, dem Triftweg und an der Schulstraße verorten lassen.

3.2.2 Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug

Laut der Statistik des Arbeitsamtes vom 30.06.2018 sind in Helmstedt 9.680 Einwohner als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet, hiervon 725 mit fremder Nationalität (entspricht 7,4 %). 5.841 von diesen gemeldeten (60,3 %) pendeln aus.

Im Gegensatz dazu waren zum gleichen Zeitpunkt 1.394 Einwohner arbeitslos gemeldet; hiervon 286 mit fremder Nationalität (20 Prozent). 1.100 der gemeldeten Arbeitslosen beziehen eine Grundsicherung nach SGB II; 294 erhalten Arbeitslosengeld nach SGB III.

Die Gesamtstadt hat 16.317 gemeldete Einwohner im arbeitsfähigen Alter (17 bis 64 Jahre; Anteil 61,6 Prozent der Gesamtbevölkerung). In der Statistik des Arbeitsamtes finden sich 11.074 Einwohner davon wieder. Das entspricht 67,9 % der Einwohner zwischen 17 und 64 Jahren. Das heißt, dass 32,1 % oder 5.243 Einwohner als nicht beim Arbeitsamt gemeldet oder nicht-sozialversicherungspflichtig beschäftigt hinzugedacht werden müssen.

Im Conringviertel beträgt der Anteil der Einwohner im arbeitsfähigen Alter 67,7 % (oder 1.845 Einwohner). In der Gesamtstadt war, bei einem Anteil an Einwohnern mit fremder Nationalität von 11,23 % der Anteil der Arbeitslosen mit fremder Nationalität 20 %. Unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass im Conringviertel der Anteil der Einwohner mit fremder Nationalität 2,52 mal höher ist, lässt sich eine Arbeitslosenzahl mit Migrationshintergrund von 80 Einwohnern interpolieren. Wenn angenommen wird, dass der Anteil der Arbeitslosen mit deutscher Nationalität etwa dem Verhältnis der Gesamtstadt entspricht, kämen zu den 80 Einwohnern noch einmal 126 weitere Einwohner hinzu.

Wenn weiterhin angenommen wird, dass das Verhältnis der in der Statistik Erfassten und der Nicht-Erfassten im Conringviertel dem der Gesamtstadt entspricht (67,9 %), so kämen zu den 206 interpolierten Arbeitslosen noch einmal 592 nicht gemeldete oder nicht sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einwohner (in Summe: 798) hinzu. Das heißt, fast jeder dritte Einwohner des Conringviertels ist arbeitslos, nicht gemeldet oder geringverdienend. In der Statistik der Gesamtstadt ist es nur jeder vierte Einwohner.

3.2.3 Kriminalitätsstatistik

Eine Anfrage nach quartiersbezogenen Kriminalitätsdaten liegt der Polizei Helmstedt vor. Eine Bearbeitung ist zugesagt, konnte aber aufgrund der Corona-Problematik noch nicht beantwortet werden (Stand April 2020).

Zusammenfassung

Das Quartier weist verschiedene soziale Tendenzen zur Brennpunktbildung auf:

- Überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit mit einem überdurchschnittlichen hohen Anteil an fremdländischen Arbeitslosen und Geringverdienern
- Konzentration kinderreicher Familien in den Blockstrukturen
- Hoher Wohnungsleerstand im zum Teil stark modernisierungsbedürftigen wilhelminischen Blockrand
- *[Auswertung der Kriminalität im Quartier wird nachgereicht; siehe Bemerkung oben]*

3.3 Städtebauliche Strukturdaten

Neben demografischen und sozial-demografischen Daten sind die städtebaulichen Strukturen der zweite Pfeiler in der Stärken- und Schwächenanalyse des Untersuchungsgebietes.

Abbildung 17 zeigt die im Quartier vorhandenen Wohnbautypologien, die im Rahmen von Stadtentwicklungsüberlegungen für die Helmstedt entwickelt wurden. Die Differenzierung der Bautypologien basiert auf zwei grundsätzlichen Kategorisierungen. Zum einen ist es die Unterscheidung in Wohnbau und Nicht-Wohnbau und zum anderen sind es morphologische Unterscheidungen innerhalb des Wohnungsbaus. Die theoretische Schärfe der Differenzierung erfährt eine leichte Aufweichung im Bereich der historischen Gebäude. Zur Abbildung eines historisch determinierten Stadtteiles wurden historische Kirchenbauten mit zur historischen Altstadt beziehungsweise zum historischen Dorfkern gerechnet.

Historische Altstadt und historische Kirchengebäude

Der Typus der historischen Altstadtbebauung beinhaltet überwiegend Wohnbebauung, die nur durch baugeschichtlich exponierte Einzelgebäude anderer Nutzungen wie Kirchen, Kapellen, den Wallanlagen beziehungsweise der alten Universität ergänzt werden. Betroffen sind ausschließlich Gebäude der Helmstedter Altstadt und der Klosteranlagen, die vor der Prosperität durch den beginnenden Braunkohleabbau und der Eisenbahnvernetzung Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet wurden. Bei der Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um Fachwerkhäuser, die der Innenstadt auch ihr typisches Gepräge verleihen.

Charakteristisch für den Typus der historischen Altstadt sind die durch schmale Straßen und Gassen unterteilten kleinen Baublöcke mit einer geschlossenen, organisch-amorph anmutenden Blockrandbebauung und einer komplexen, verschachtelten Innenhofgestaltung.

Geschlossener Blockrand

Der Typus des geschlossenen Blockrandes schließt bauhistorisch an die historische Altstadt an. Kernzeit der Entstehung ist die Kaiserzeit, besonders der Ausgang des 19. Jahrhunderts, bedingt durch die bereits angesprochene Prosperität der Stadt Helmstedt und dem damit verbundenen Bedarf an Arbeiterwohnsiedlungen. Bei der geschlossenen Blockrandbebauung handelt es überwiegend um Steinhäuser mit verputzter oder Klinkerfassade im Geschmack der Zeit.

Charakteristisch für den Typus des geschlossenen Blockrandes sind die geraden, meist in geometrischen Grundformen gehaltenen Baublöcke mit einer – wie der Name schon sagt – geschlossenen Blockrandbebauung und einem kleinen Innenhof, der durch ein Nebengebäude abgeschlossen wird, woran sich ein mehr oder weniger großer Garten anschließt.

Offener Blockrand

Der Typus des offenen Blockrandes beginnt sich in Helmstedt bauhistorisch zeitgleich mit dem geschlossenen Blockrand zu verbreiten, allerdings wird diese Bauform bis in die 1930er Jahre kultiviert. Während der Kaiserzeit finden sich überwiegend großzügig dimensionierte Ein- bis Zweifamilienhäuser für eine gehobene Klientel. Nach dem Ersten Weltkrieg, während der Weimarer Republik relativiert sich die Exklusivität dieses Typus und findet auch, etwas kleiner dimensioniert, in der Mittelschicht seine Interessenten. Die Gebäude sind überwiegend verputzte Steinhäuser mit einem Natursteinsockel.

Charakteristisch für den Typus des offenen Blockrandes ist eine am Blockrand orientierte Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser, mit einem in der Regel großzügig geschnittenen Grundstück und angemessenem Gebäudeabstand zum jeweiligen Nachbarn.

Reihenhäuser

Der Typus des Reihenhauses hält in der frühen bis mittleren Nachkriegszeit Einzug in das Helmstedter Stadtgefüge. Die Reihenhäuser sind städtebaulicher Ausdruck für den flüchtlingsbedingten starken Einwohnerzuwachs in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg.

Charakteristisch für diesen Typus sind die schmalen Grundstücke und die an den Grundbedürfnissen orientierten, schmalen Grundrisse der Wohnbauten. Die Gebäude sind in der Regel ein- oder zweigeschossige Steinbauten mit kleinen Nebenbauten. Auf kleinstem Raum sollte das Gefühl eines Wohnens im Grünen mit eigener Gartennutzung erzeugt werden.

Solitäre, Geschossbau

Der Typus des Solitärs beziehungsweise des einzeln stehenden Geschosswohnbaus entwickelt sich in den 1960er Jahren und findet seine größte Verbreitung in den 1970ern. Mit dieser Bauform wurde versucht, die revolutionären Ideen der Moderne aus der Vorkriegszeit in einer wirtschaftlich optimierten Vorgehensweise in die Tat umzusetzen. Möglichst viele Menschen sollten in einem eher vertikal ausgerichteten Gebäude untergebracht werden, um damit gleichzeitig die umliegenden Grünflächen als gemeinsam zu nutzende Fläche zur Verbesserung der Wohnqualität überplanen zu können.

Charakteristisch für diesen Typus ist die singuläre Erscheinung einzelner Gebäude auf einer freien Fläche. Der Bezug zur umliegenden Bebauung findet nicht oder nur sehr rudimentär statt. Die Gebäude sind in früherer Zeit als Steinbauten später dann überwiegend in Plattenbauweise errichtet worden. Den Bewohnern dieser Gebäude steht kein eigenes Grundstück stattdessen in der Regel ein Balkon zur Verfügung.

Einfamilienhäuser

Der Typus des Einfamilienhauses ist die jüngste Form des Wohnbaus, welche bis in die heutigen Tage bevorzugt umgesetzt wird. Der Beginn lässt sich in den 1980er Jahren, mit dem so genannten „Tod der Moderne“ verorten. Der Wunsch nach einem Eigenheim, nach den eigenen vier Wänden, verbreitet sich wieder zunehmend in der Gesellschaft. Neue Baugebiete werden dafür in den Randlagen erschlossen.

Charakteristisch für den Typus des Einfamilienhauses sind die kleinen, einer jeglichen potentiellen Gartennutzung entbehrenden Grundstücke mit einem zentral gelegenen, typisierten Einfamilienhaus in Schnellbauweise mit WDVS und farbigen Putzen oder einer vorgehängten Klinkerfassade.

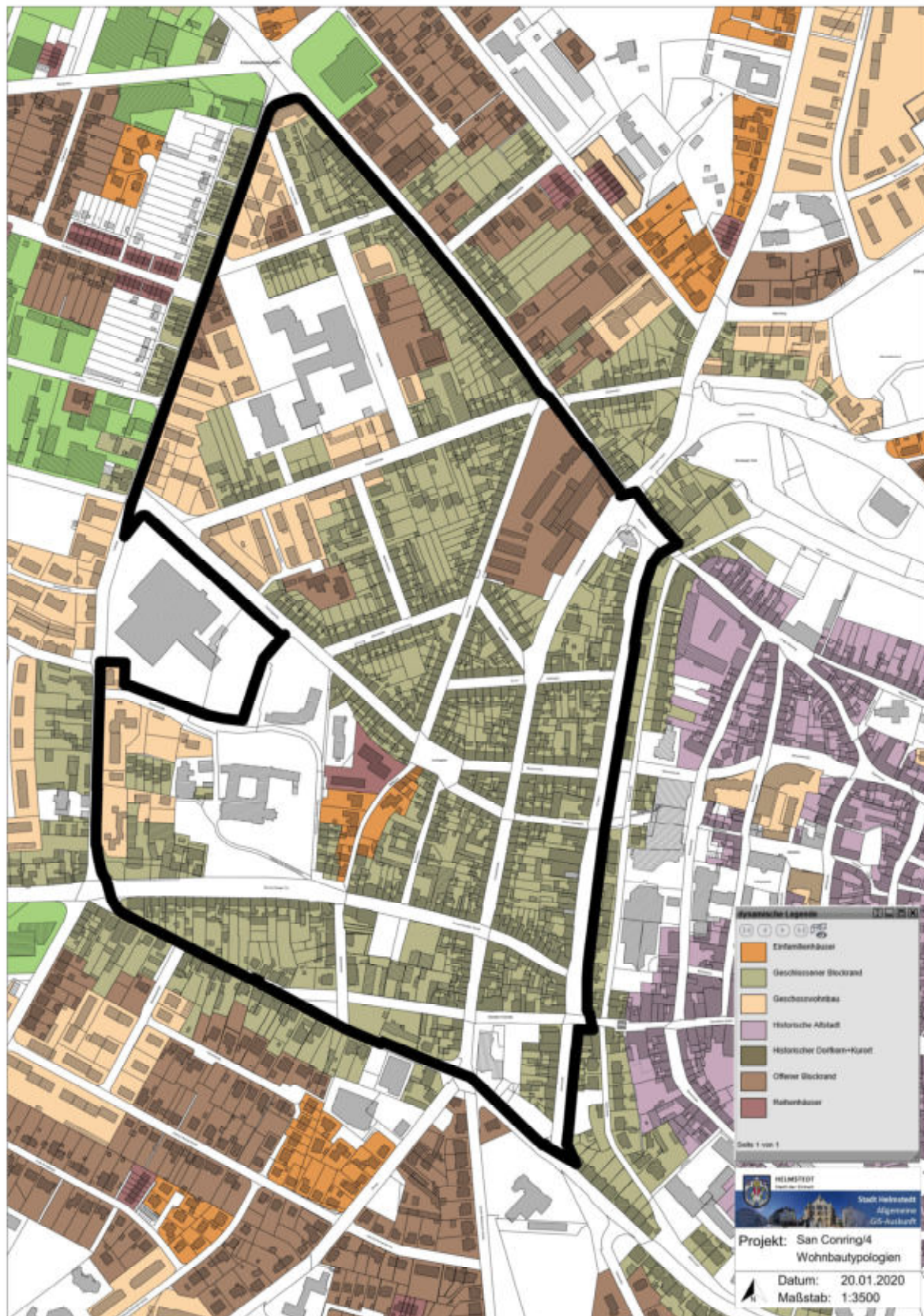


Abb. 17: Wohnbautypologien

3.3.1 Stadtbild

Die räumliche Qualität, die sich aus der städtebaulichen Situation, Maßstäblichkeit von Gebäuden und Straßen, durch den Baustil, die Zuordnung der Freiflächen sowie deren Gestaltung zusammensetzt, kann für das Untersuchungsgebiet in zwei Teilen zusammengefasst werden.

Der größte Teil des Conringviertels zeichnet sich durch eine geschlossene, typisch gründerzeitliche Baustruktur aus. Die überwiegend homogene Blockrandbebauung besteht zumeist aus 2-3 Geschossen entlang historischer Straßengrundrisse. Durch die Blockrandstruktur werden Straßenräume klar definiert und geschlossene Raumkanten gebildet. Dies bringt auch eine eindeutige Unterscheidung von öffentlichem und privatem Raum mit sich. Die eher engen Straßen sind unbegrünt und hauptsächlich von ruhendem Verkehr geprägt. Die Substanz der Gehwege und Straßen weist häufig Mängel auf; die verwendeten Materialien zeugen hingegen noch von einem historischen Charme.

Die historische Struktur des Gebietes lässt nur wenig öffentliche Freiflächen zu. Neben der Freifläche vor dem Kloster St. Marienberg gibt es keinerlei Grünflächen. Vorgärten gibt es abgesehen von der Vorsfelder Straße nicht. Durch die Blockrandbebauung entstandene Hinterhöfe sind meist durch ein Nebengebäude sowie einer kleinen Grünfläche geprägt. Auch die Innenbereiche der aufgelösten Blockränder (Vorsfelder Straße & Braunschweiger Tor) weisen meist eine hohe Zahl an überbauten Innenhöfen auf. Auf Grund der in diesem Bereich größer werdenden Parzellen befindet sich jedoch ebenso ein hoher Anteil Grünflächen im Innenbereich. Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad der Blockinnenbereiche ist in einigen Bereichen hoch (Baublöcke Marienstraße – Großer Katthagen, Alersstraße – Carlstraße – Beireisstraße) und schränkt damit die Wohnqualität der Innenhöfe ein.



Abb. 18: Typisches Wohnhaus, späte Gründerzeit

Auch die Gebäudetypologie in diesem Teil des Quartiers ist einheitlich. Die Gebäude sind mit maximal 3 Geschossen dem menschlichen Maßstab angemessen und lassen genug Tageslicht in die Straßen. Umlaufende Gesimse, häufig schmuckvoll ausgebildet, gliedern die Gebäude in die Etagen. Ziegelbauweise und heller Putz verleihen dem Gebiet seinen Charakter. Die Gebäude besitzen Satteldächer mit straßenseitigen Traufen typischerweise mit Zwerchhäusern zur Straßenseite.

Während der geschlossene und kompakte Eindruck der Innenstadtstruktur sich vom östlichen Rand in das Untersuchungsgebiet hinein wieder erkennen lässt, hebt die offene Bauweise mit Solitärgebäuden und großen Grundflächen diese Wirkung im Norden und Westen auf. Nordwestlich der Friedrichstraße wurde mit zunehmendem Baujahr auf die Blockrandbebauung verzichtet. Die Blockstruktur löst sich auf und es dominieren einzelne Solitärgebäude sowie freistehende Zeilen des Geschosswohnungsbaus. Durch diese Bauweise sind Grünflächen zwischen den einzelnen Blöcken möglich, die faktisch selten von Bewohnern genutzt werden. Eine klare Abgrenzung von privatem und öffentlichem Raum gibt es bei dieser Struktur nicht. Die einzelnen Gebäude gehen mit Form und Ausrichtung nicht auf Standort und Lage ein und stehen damit der intakten Raumkante der Blockrandbebauung entgegen. Auch die Blockgrößen verändern sich mit der Veränderung der Bautypen. Die kleinteilige Parzellierung des Bereiches ist am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes wieder erkennbar. Mit der Öffnung der Blockrandbebauung werden auch die Parzellen deutlich größer und das Straßennetz somit weitmaschiger.



Abb. 19: Typische Wohnblocks, Nachkriegszeit



Abb. 20: Conringplatz in aktuellem Zustand

Der Conringplatz ist der einzige gestaltete Platz der jedoch aktuell hauptsächlich Verkehrsfunktionen übernimmt. Neben einer Bushaltestelle sind hier mehrere Parkplätze an einer oval-geformten Erschließung angeordnet. Er hat großes Potential zukünftig ein verbindendes Element zwischen Conringviertel, Krankenhaus und Innenstadt zu sein und Funktionen für Gastronomie und Freizeit zu übernehmen.

Weitere Einschnitte in die Bebauungsstruktur sind die Hofstelle Dieckmann, die Giordano-Bruno-Gesamtschule und das Kloster St. Marienberg.

Zusammenfassung:

- Historischer Charme eint das Quartier und verbindet es mit der Altstadt
- Aufnahme von kleinteiliger Struktur mit Blockrandbebauung und dichter Innenhofbebauung im östlichen und zentralen Teil des Untersuchungsgebietes
- Größere Parzellierung und Auflösung der Blockrandbebauung zu Gunsten von Solitären und freistehenden Zeilen mit großem Anteil an Grünflächen im nördlichen und westlichen Rand des Untersuchungsgebietes.
- Conringplatz wichtiger Knotenpunkt
- Brennerei Dieckmann, die Giordano-Bruno-Gesamtschule und das Kloster St. Marienberg großflächige Stadtbausteine

3.3.2 Anzahl und Alter der Bausubstanz

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet „Conringviertel“ umfasst insgesamt 600 Hauptgebäude. Etwa 70% der Hauptgebäude besitzen zudem Nebengebäude die meist im Hinterhof oder Garten angeschlossen sind. Diese dienten in der Vergangenheit als Produktionsort, Stall oder Haushaltsraum.

Generell ist die Nachfrage nach Wohnungen und vor allem Wohnhäusern in Helmstedt in der vergangenen Zeit angestiegen. Das Stadtentwicklungskonzept sieht die Verdichtung bestehender Bebauung als vorrangig vor der Ausweisung neuer Bauplätze im Außenbereich an. Im Quartier gibt es einzelne Flächen die hierzu herangezogen werden können. In erster Linie handelt es sich hierbei um Garagenanlagen.

Viele der Gebäude der Blockrandbebauung des an die Altstadt anschließenden Teils besitzen ein Baujahr vor 1918. Zwischen 1918 und 1945 wurden hauptsächlich Lücken in der Blockrandbebauung geschlossen. Ab 1945 wurden zunehmend Solitäre und Zeilen ergänzt, die sich nicht mehr in die geschlossene Blockstruktur einfügen.

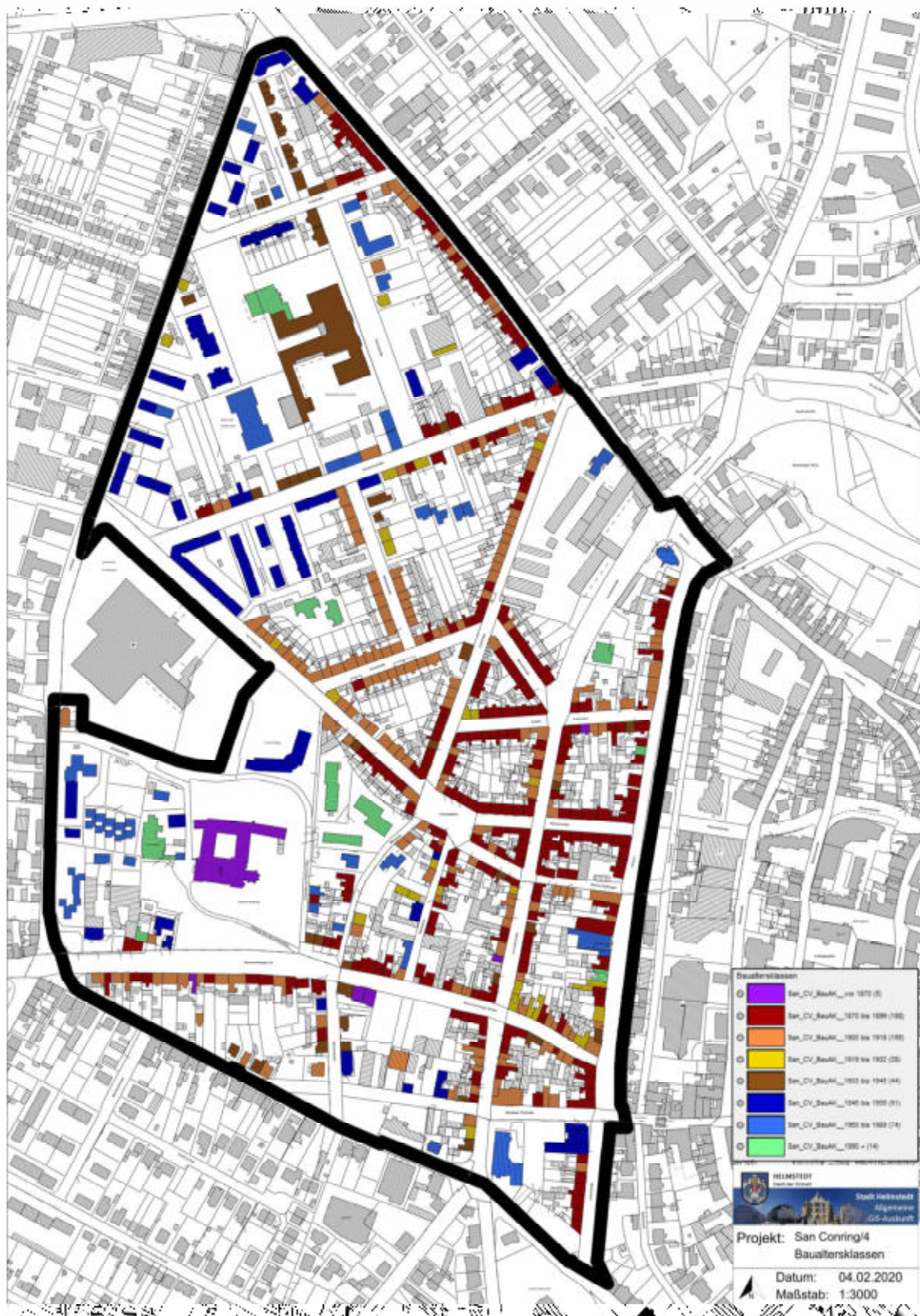


Abb. 21: Baualterklassen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es vereinzelt Baudenkmale, die sich vor allem im an den historischen Stadtkern anschließenden Bereich befinden. Es handelt sich in diesem

Bereich meist um Wohnhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser (Abbildung 21-1).

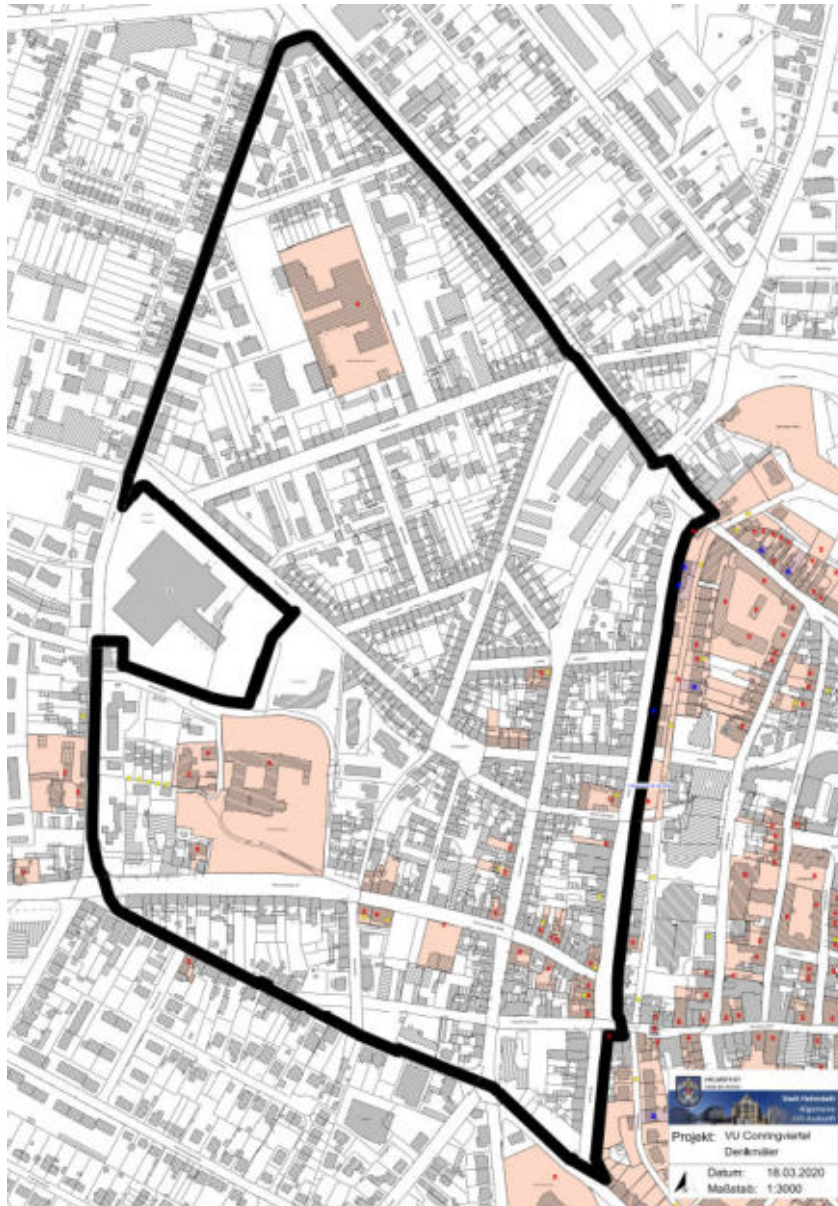


Abb. 21-1: Denkmalkataster, Stadt Helmstedt

Besonders erwähnt werden müssen jedoch die Giordano-Bruno-Gesamtschule und das Kloster St. Marienberg. Zu diesen gibt die Denkmallakte folgende Beschreibungen an:

Kloster St. Marienberg

Das Kloster ist das Aushängeschild des Quartiers. Neben dem Klostergarten ist vor allem die Paramenten-Werkstatt eine Besonderheit. Das Kloster ist für die meisten Bewohner Helmstedts und des Conringviertels jedoch nur ein optischer Bezugspunkt. Es hat wenig Einfluss auf den Gebietscharakter. Potenzial für das Einbringen in die Leben der Menschen in Helmstedt ist nicht genutzt kann aber zukünftig ausgebildet werden insbesondere da es an einer der wichtigsten Achsen zur Innenstadt liegt.

Giordano-Bruno-Gesamtschule

Abb. 22: Giordano-Bruno-Gesamtschule, historisches Hauptgebäude

Aus der Denkmalkartei: Es handelt sich um eine schlossähnliche Dreiflügelanlage mit viergeschossigem Mitteltrakt und dreigeschossigen Flügeln auf 30cm hohem Quadersockel und Souterrain. Erbaut wurde die Schule als „zweite Bürgerschule“ für Jungen und Mädchen von 1912 bis 1914. Der verputzte Massivbau besitzt Mansardwalmdächern in Betondachsteindeckung welches ringsum Dachhäuschen aufweist. Der Mitteltrakt ist straßenseitig mit flachen Seitenrisaliten ausgestattet. Die dreiachsige Mittelpartie mit ionischen Kolossalpilastern und abschließendem geschweiftem Giebel flankieren, im Erdgeschoss die beiden Haupteingänge.

Die neobarocken Portale wurden links für „Knaben“ rechts für „Mädchen“ als Zugang genutzt. Im Ziergiebel der Mittelpartie befindet sich eine Uhr sowie Jungen- und Mädchenfigur. Die Seitenflügel sind schlicht ausgebildet. Umlaufende Gesimse über Souterrain und Erdgeschoss gliedern die Geschosse an der Fassade. Das erste und zweite Obergeschoss sind durch Kolossalisenen zusammengefasst. Ein rückwärtig angebauter Verbindungsgang bietet einen trockenen Weg zu den modernen Gebäuden im Hof.

3.3.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand stellt sich innerhalb des Quartieres unterschiedlich dar.



Abb. 23: Backsteingebäude in der Carlstraße

Viele der Backsteingebäude machen einen guten äußerlichen Eindruck durch die solide Bauweise und die oft schmuckhaft ausgebildeten Fronten. Oft reichen kleiner Anstrich und Ausbesserungsarbeiten. Einige von diesen haben jedoch sehr alte Holzfenster und der Blick von außen lässt einen ungenügenden Zustand im Wohnraum vermuten sodass diese auch häufig unbewohnt sind.

Der Leerstand von Geschäftsgebäuden resultiert aus deren Funktionsverlust. Die unflexiblen Grundrisse der Wohn-Geschäftshäuser sind unvorteilhaft für Inhaber und Mieter. Das Fehlen von Mietern und somit Mieteinnahmen führt zu einem Sanierungsstau der wiederum den Verfall von Immobilien mit sich bringt. An der Leuckartstraße haben viele Geschäfte bereits ihre Funktion verloren und weisen deutliche Mängel auf.

Besonders schlecht ist der durchschnittliche Gebäudezustand entlang der Leuckartstraße, dem Virchowweg, der Vorsfelder Straße und an Teilen des Triftweges zu bewerten.

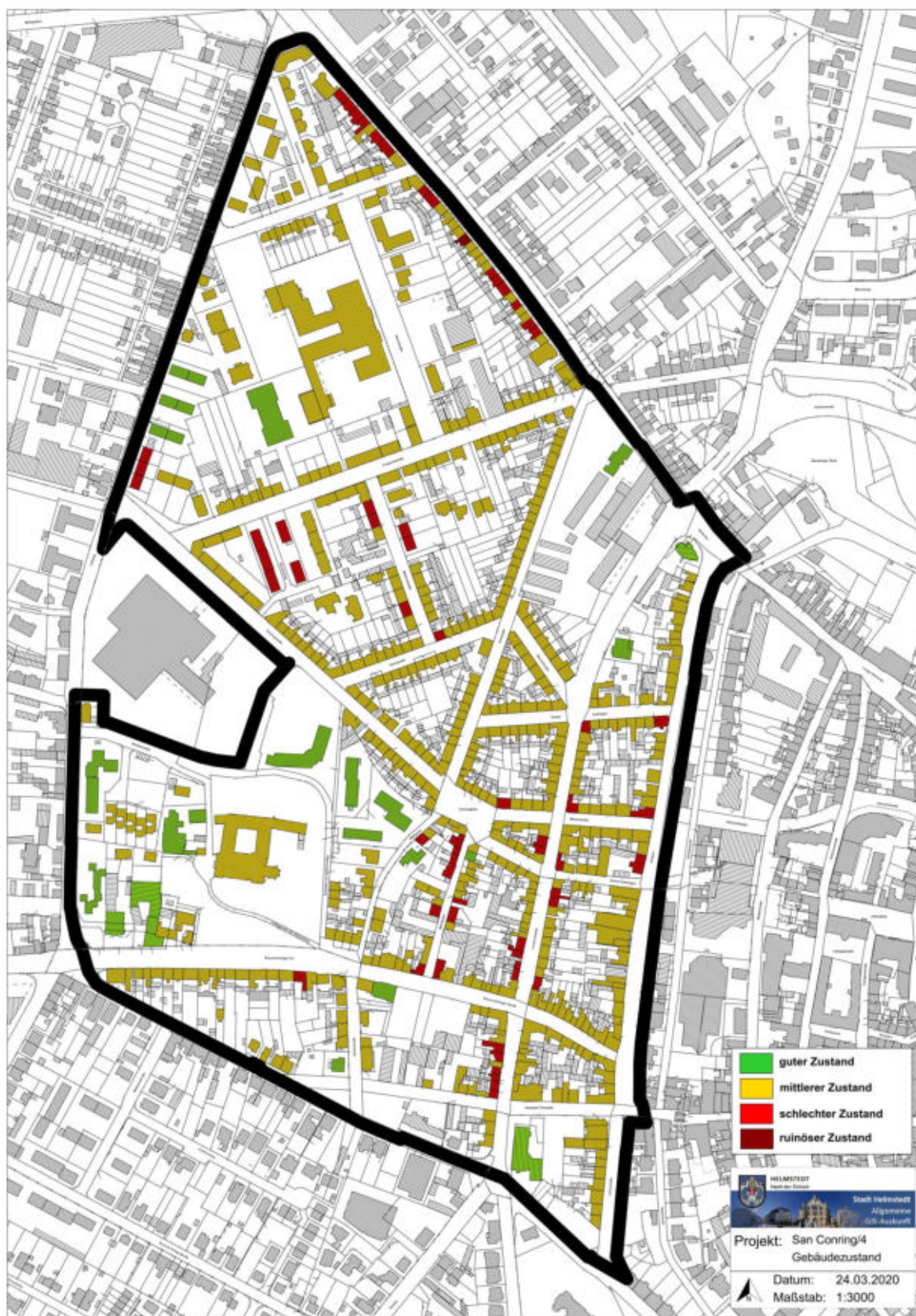


Abb. 24: Gebäudezustandsbewertung

Zusammenfassung:

- Im östlichen und zentralen Teil des Untersuchungsgebietes gründerzeitliche geschlossene Blockrandbebauung
- Am nördlich und westlichen Rand des Untersuchungsgebietes hauptsächlich Nachkriegsbauten
- Gebäudezustand durch solide Bauweise grundsätzlich positiv, jedoch häufig Sanierung von Fenstern und Innenräumen notwendig
- Nachverdichtungspotential vereinzelt vorhanden
- Sanierung/ Umnutzung Leuckartstraße wichtig für Stadtbild

3.3.4 Nutzungsstruktur und Sozialeinrichtungen

Insgesamt weist das Quartier eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und sozialer Infrastruktur auf. Die einst häufig gemischten Nutzungen innerhalb der Gebäude haben jedoch in den vergangenen Jahren stark abgenommen. Während am Gröpern diese gemischte Struktur noch häufig vorkommt, scheint es, als gäbe es mit der Leuckartstraße eine Grenze für diese Mischnutzung. Vereinzelt gibt es noch kleine Geschäfte und Gastronomie innerhalb des Quartiers. Häufig scheint diese Mischnutzung aber ein zu geringes Raumangebot für Geschäfte zu bieten. Der übrige Untersuchungsraum weist fast ausschließlich Bereiche auf, die dem Wohnen vorbehalten sind. Es sind nur vereinzelt gewerbliche oder soziale Nutzungen erkennbar. Insgesamt weisen 119 Gebäude eine teilweise oder komplette gewerbliche Nutzung auf.

Bei der Untersuchung wurde in Wohn- und Gewerbegebäude sowie öffentliche Nutzungen unterschieden. Auch wurde dabei der Leerstand dieser drei Kategorien ermittelt und festgehalten. Die Wohngebäude wurden auch dann als Leerstand bewertet wenn einzelne Teile des Gebäudes offensichtlich länger nicht bewohnt wurden.

Zum Zeitpunkt der Erhebung verteilte sich der Leerstand auf **31** gewerblich genutzte Häuser (100% Leerstand – Abbildung 25).

Von den insgesamt 1856 vorhandenen Wohneinheiten stehen nach aktueller Leerstandszählung 374 Wohnungen leer (Abbildung 26). Diese alarmierend hohe Zahl kann zum großen Teil auf Sanierungsstau im inneren der Gebäude zurückgeführt werden. Gleichzeitig bietet das Conringviertel mit durchschnittlich 3,2 Wohnungen pro Adresse eine hohe Anzahl an Wohnungen und somit das Potential vergleichsweise günstigen Wohnraum anzubieten. In Abb. 26: Wohnungsleerstand wird deutlich, dass sich der Leerstand bei den Wohneinheiten gleichmäßig im Untersuchungsraum verteilt. Auffällig ist jedoch dass er im Untersuchungsgebiet insgesamt höher ist als im restlichen Stadtgebiet. Zudem gibt es einzelne „hot spots“, an denen der Wohnungsleerstand sich konzentriert (westliche Friedrichstraße, südliche Leuckartstraße, östliche Conringstraße)

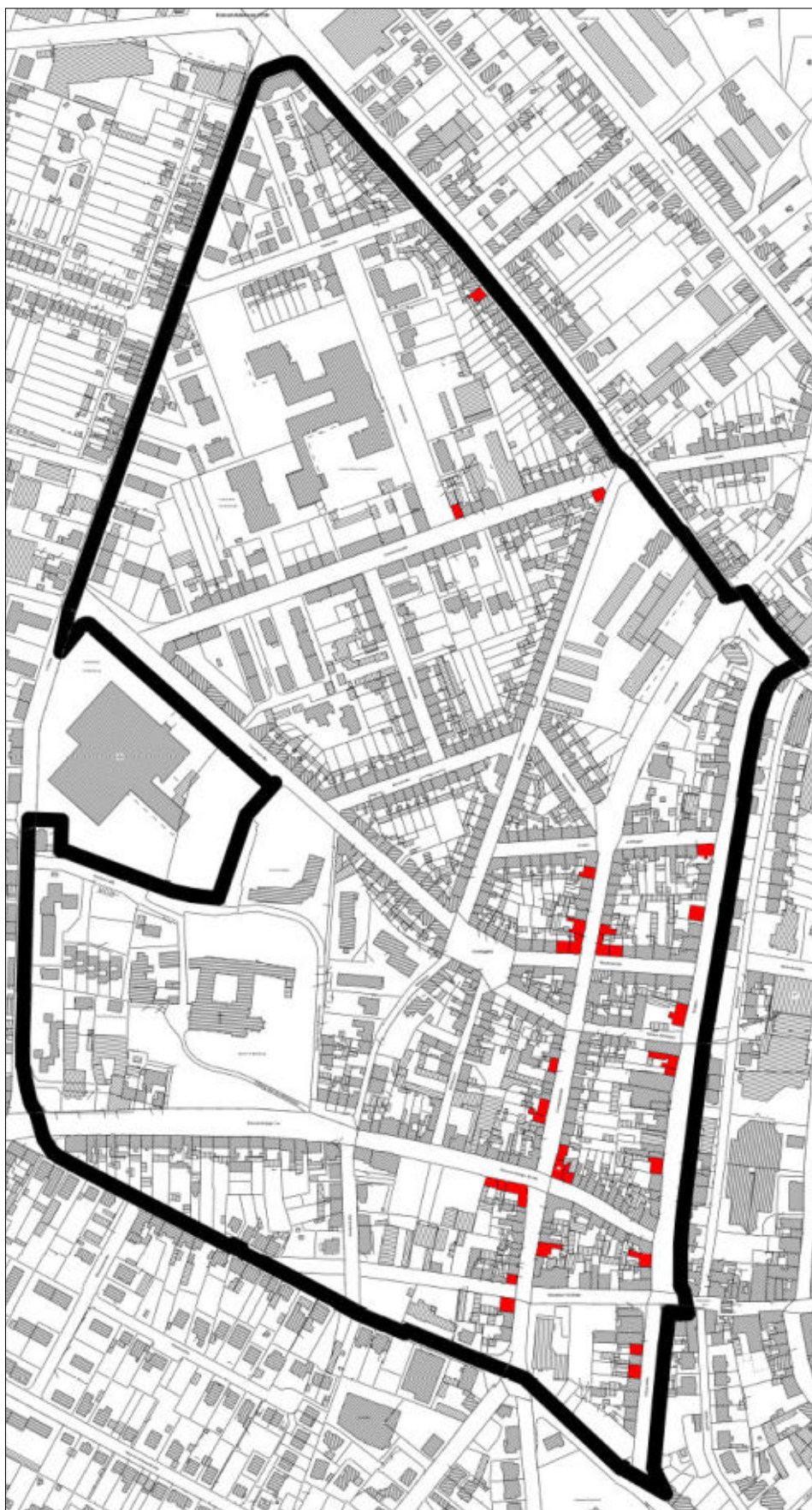


Abb. 25: Gewerbebeileerstand



Abb. 26: Wohnungsleerstand

3.3.4.1 Öffentliche Einrichtungen

Als öffentliche Einrichtung sind die Räumlichkeiten des Landkreises Helmstedt zu nennen. Diese befinden sich an der Conringstraße östlich des Krankenhauses. Die Post als wichtige öffentliche Einrichtung fehlt im Quartier. Die nächste Filiale befindet sich in der Innenstadt.

3.3.4.2 Gewerbebetriebe

Im gewerblichen Bereich liegt ein Fokus auf der Leuckartstraße. Neben einem hohen Leerstand an Geschäftsgebäuden sind auch viele Gebäude in sehr schlechtem Zustand. Als Durchfahrtsstraße ist die Leuckartstraße bedeutungsvoll.

Das hohe Verkehrsaufkommen und die durch die unübersichtliche Parksituation gefühlte hohe Durchfahrtsgeschwindigkeit weisen trotz Haltemöglichkeiten am Straßenrand ein Hemmnis für Kunden auf. Auch legt die Konzentration des Leerstandes an dieser Stelle nahe, dass die Zuschnitte der Geschäfte nicht dem Anspruch des Marktes entsprechen.

Eine Nutzung als Gastronomie ist ebenfalls kaum möglich, da zum einen kleinflächige Zuschnitte zum anderen fehlende oder lärmbelastete Außenflächen ein Problem beziehungsweise Defizit darstellen.

Auf dem Gröpern zeigt sich in der vergangenen Zeit bei den Geschäften eine Verbesserung des Leerstandes. Er zweigt von der Neumärker Straße ab und bildet somit einen Teil der Haupteinkaufsstraße.

Aktuell gibt es keinen Nahversorger der innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt. Zukünftig wird EDEKA zwischen Braunschweiger Straße und Harsleber Torstraße einen zusätzlichen Anlaufpunkt für Kunden bieten. Von Leuchtturmwirkung des Marktes können auch andere Geschäfte in der Umgebung profitieren.

3.3.4.3 Kinderbetreuung und Schulen

An das Kloster St. Marienberg schließt der Kindergarten St. Marienberg an. Als einziger Kindergarten im Untersuchungsgebiet kommt ihm eine wichtige Rolle zu. Ebenso eine zentrale Rolle spielt die Giordano-Bruno-Gesamtschule sowie die Grundschule Friedrichstraße im nördlichen Teil des Bereiches. Die Schulen sind auch für die Nachbarschaft ein wichtiger Anlaufpunkt, da Kinder auch außerhalb der Schulzeiten auf dem Schulhof und an den Spielgeräten spielen.

Das Deutsche Rote Kreuz führt in der Friedrichstraße angegliedert an die Grundschule den Hort „Die wilden Piraten“. Horte wie dieser sind eine Voraussetzung, dass beide Elternteile eines Kindes ganztags arbeiten können.

Durch die Grundschule und die weiterführende Schule ist das Quartier ausreichend mit Lehrinrichtungen versorgt. Der Hort und der Kindergarten ergänzen das Angebot durch zusätzliche Betreuungsmöglichkeiten. Eine Einrichtung für frühkindliche Erziehung ist nicht vorhanden. Es sollte geprüft werden, ob hier ein Bedarf besteht oder in Zukunft bestehen kann.

3.3.4.4 Soziale Einrichtungen

In der Carlstraße, direkt am Conringplatz, befindet sich der Tagestreff Meilenstein. Es handelt sich um eine Einrichtung der diakonischen Gesellschaft, in der Menschen in sozialer Not zusammenkommen können. Unter anderem werden Mahlzeiten und die Nutzung von Waschräumen angeboten. Außerdem leistet die Stelle Beratung und persönliche Hilfe bei Behördenangelegenheiten, Krisen oder persönlichen Problemen.

Außerdem betreibt das Deutsche Rote Kreuz ebenfalls in der Friedrichstraße eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber. Neben Deutschunterricht wird auch eine Migrationsberatung für erwachsene Zuwanderer angeboten. Der angeschlossene Kleiderladen wird ebenfalls vom DRK unterhalten.

Die Lebenshilfe führt am Rand des Untersuchungsgebietes die Wohnstätte „Klosterblick“.

Die sozialen Einrichtungen im Gebiet beschränken sich auf Angebote von Diakonie, Lebenshilfe und Rotem Kreuz. Das soziale Gefüge des Gebietes legt nahe dieses zu erweitern. Neben den vorhandenen Angeboten sollen Maßnahmen für den sozialen Zusammenhalt der Bewohner untereinander angedacht werden. Außerdem legt die hohe Zahl an Arbeitslosen, insbesondere Arbeitslose mit fremdländischer Abstammung, nahe, zusätzliche Hilfe anzubieten.

Zusammenfassung:

- Leerstand bei den Wohneinheiten gleichmäßig im Untersuchungsraum verteilt
- Leerstand im Untersuchungsgebiet insgesamt höher ist als im restlichen Stadtgebiet
- „hot spots“: westliche Friedrichstraße, südliche Leuckartstraße, östliche Conringstraße
- Gewerbebetriebe hauptsächlich an Leuckartstraße und Gröpern
- Kindergarten St. Marienberg, Giordano-Bruno-Gesamtschule, Grundschule Friedrichstraße mit Hort „Die wilden Piraten“
- Treffpunkt Meilenstein, Asylbewerber Gemeinschaftsunterkunft vom DRK, Kleiderladen DRK

3.3.5 Öffentlichen und private Grünflächen

Die freiräumliche Situation im Untersuchungsgebiet ist weitestgehend durch geschlossene Blockstruktur geprägt, die den öffentlichen Raum auf die Verkehrsflächen beschränken. Öffentliches Grün findet sich nur als straßenbegleitende Bäume (Leuckartstraße, Schulstraße, Vorsfelder Straße, Braunschweiger Tor und Gröpern) und als Fläche vor dem Kloster St. Marienberg. Auf dem Conringplatz befinden sich noch einige Bäume als Platzbegrünung.

Private Grünflächen sind nur wenige erkennbar. Durch die geschlossene Blockrandbebauung kann man lediglich die Vorgärten (Vorsfelder Straße) wahrnehmen. Die Innenblockbegrünung ist nur im Luftbild erkennbar. Die häufig zugebauten Innenhöfe lassen jedoch nur wenig Raum für Grünflächen und Erholungsräume. Neben Innenhöfen die als Garten oder kleinere Pflanzflächen dienen, ist ein großer Teil der Fläche auch durch Nebengebäude überbaut. Neben schönen Beispielen für die Nutzung des Innenhofes findet man auch Stellen an denen die Bewohner eine Möglichkeit zur Umnutzung erhalten sollten. Um Bewohnern private Freiflächen zuzusprechen, sollte die Nachrüstung von Balkonen und Dachterrassen, sowie die Innenhöfe auf Entkernung geprüft werden.



Abb. 27: Blick in einen Innenhof

Die Grünfläche im Bereich des Klosters St. Marienberg ist die größte öffentliche Grünfläche im Untersuchungsbereich und zugleich die einzig nennenswerte. Die geringe Anzahl an Bäumen und anderen Begrünungselementen im Gebiet fördert generell die Bildung von innerstädtischen Hitzeinseln, trägt aber auch zur negativen Wahrnehmung der Stadt bei.

Die Parkanlage Marienberg gliedert sich in einen südlichen öffentlichen Teilbereich sowie in einen nördlichen Bereich, der sich im Privatbesitz des Klosters befindet und der Öffentlichkeit nur tagsüber zur Verfügung steht. Nördlich grenzen weitere kleinere Grünflächenbereiche des Landkreises, des Krankenhauses sowie die Flächen der Wohnanlage der Lebenshilfe an. Die Fläche bis zur Braunschweiger Straße von der Stadt gepflegt. Sie wird allerdings selten von Bewohnern zu Freizeitziwecken genutzt.



Abb. 28 und 29: Parkanlage am Kloster St. Marienberg

Im Untersuchungsgebiet gibt es keinen öffentlichen Kinderspielplatz oder andere Jugendplätze. Aus diesem Grund sind besonders der Spielplatz am Hausmannsturm und der Spiel- und Jugendplatz zwischen Triftweg und Bruchweg von zentraler Bedeutung. Eine besondere Bedeutung erhalten die Schulen im Quartier. Sie bieten zusätzliche öffentliche Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche. Diese Flächen sind aktuell bereits wichtige Treffpunkte für verschiedene Alters- und Sozialschichten und sind somit Stellschrauben an denen ein Quartiersmanagement besonders erfolgreich ansetzen kann. Öffentliche Freiflächen bilden eine der wichtigsten Voraussetzungen für die gelungene Integration verschiedener Kulturen. Spiel- und Sportplätze schaffen die Möglichkeit in jungen Jahren Integration zu erleben. Hier sollten Vereine eine übergeordnete Rolle übernehmen. Neben dem Angebot für Kinder und Jugendliche sind auch Angebote für Erwachsene zu fördern. Aktuell gibt es hier keine Flächen auf denen eine alltägliche Integration stattfinden kann. Konkret braucht es einen öffentlichen Raum, der für alle zur Verfügung steht und ein Zwangloses „Kennenlernen“ ermöglicht.

Das gesamte Gebiet ist zwar mit Straßenbeleuchtung ausgestattet, diese muss an einigen Stellen auf Grund des Zustandes ausgetauscht werden.

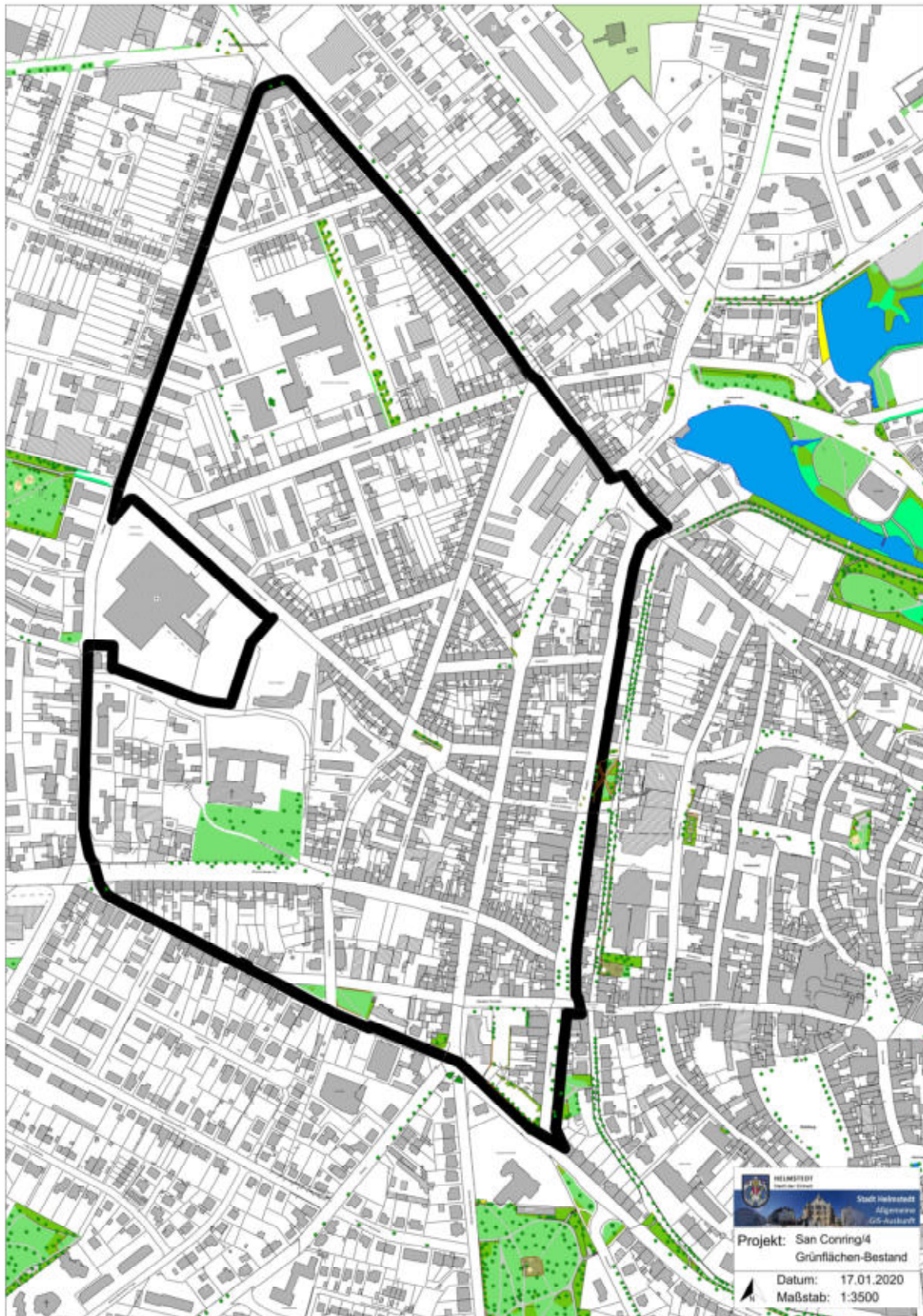


Abb. 30: Öffentliche Grünflächen

3.4 Verkehr, Verkehrsraum und technische Einrichtungen

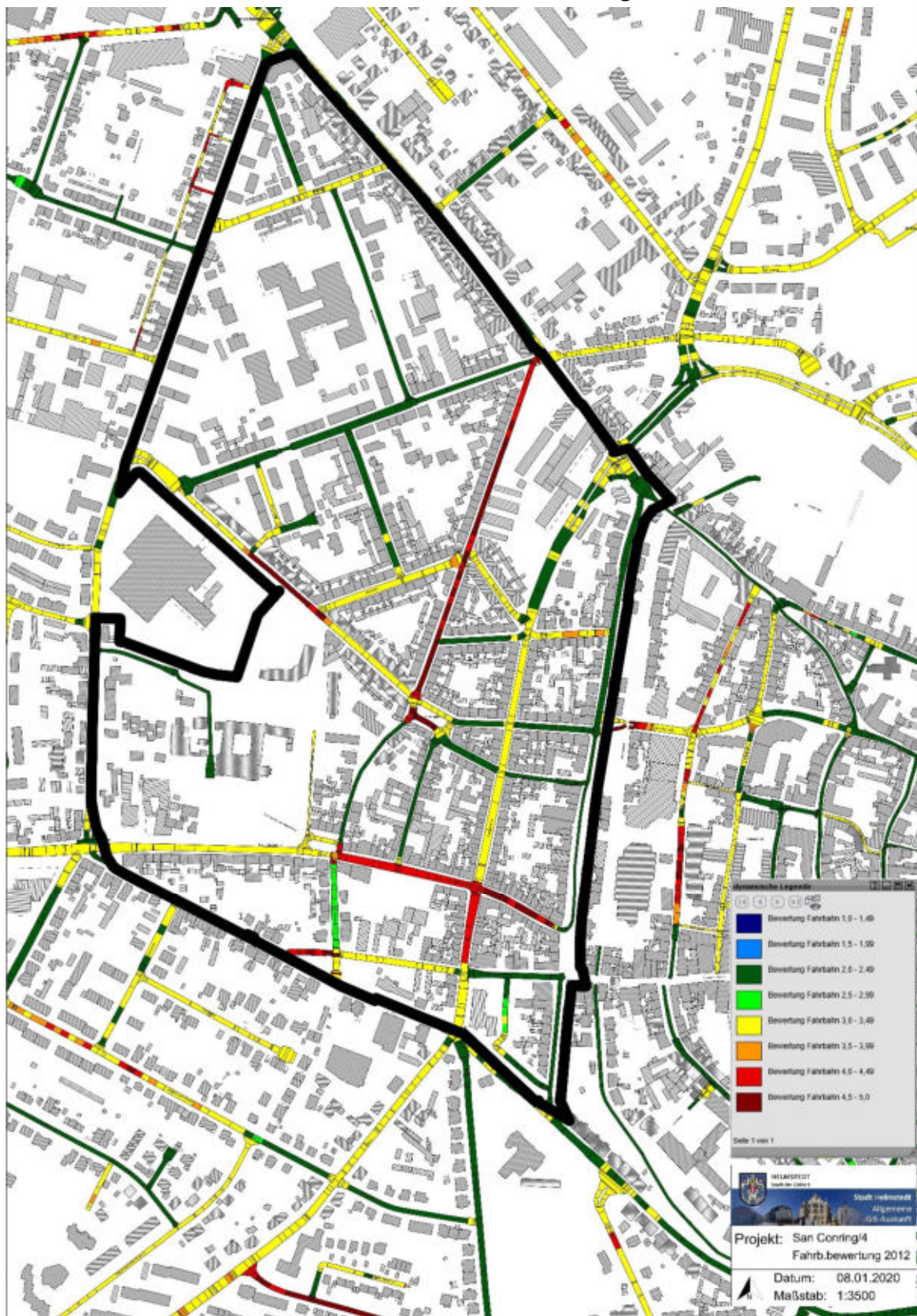


Abb. 31: Fahrbahnbewertung

3.4.1 Straßennetz und Plätze

Abgesehen von wenigen Straßen ist das Verkehrsaufkommen als gering zu bezeichnen. Es handelt sich meist um reine Wohnstraßen, sodass der Verkehr sich auf Anlieger beschränkt. Meist sind die Straßen in beide Richtungen befahrbar; jedoch gibt es vereinzelt Einbahnstraßen. Insbesondere sind hier die Carlstraße im oberen Abschnitt und die Harsleber Torstraße zu nennen. Mittelmäßig viel befahren werden Braunschweiger Tor und Henkestraße. Als Bestandteil des Innenstadtringes ist besonders die Leuckartstraße hoch belastet. Sie durchzieht das Untersuchungsgebiet von Norden nach Süden und wird in beide Richtungen befahren. Die Vorsfelder Straße und der Triftweg, die das Gebiet begrenzen, sind ebenfalls viel befahren.

Der Gröpern begrenzt das Untersuchungsgebiet nach Osten. Er ist eine verkehrsberuhigte Einbahnstraße die als erweiterte Einkaufsstraße gesehen werden kann und gemäß Einzelhandelskonzept zum zentralen Versorgungsbereich gehört.

Die Fahrbahnoberflächen weisen einen Materialmix auf, der in vielen Straßen unterschiedlich ausgeführt ist. Als Vorbild für das Quartier bezüglich der Gestaltung ist die östliche Friedrichstraße zu nennen. Hier wurde die Fahrbahn asphaltiert, der Parkraum aber in Naturstein ausgeführt. Dies trägt zum Erhalt des historischen Charmes der Straße bei. Die Friedrichstraße weist im westlichen Abschnitt noch die ursprüngliche Fahrbahnbreite ohne gestaltete Nebenflächen auf. Eine gesamte Erneuerung der Straße ist bei der Alersstraße, der Carlstraße, der Beireisstraße, Großer Katthagen und Kleiner Katthagen notwendig. Die Funktion der Beireisstraße sollte dabei generell überdacht werden, da sie als Durchfahrtsstraße nicht notwendig wäre. Hier besteht Potential einen öffentlichen Raum für die Bewohner zu schaffen. Beim Virchowweg muss die Straßengestaltung neu gedacht werden, um den Fußgängern mehr Raum zugeben, denn aktuell befindet sich hier kein Fußweg.

Die Conringstraße ist das verbindende Element des Quartiers mit der Altstadt und der Altstadt mit dem Krankenhaus. Die Achse ist daher nicht nur für öffentlichen Nahverkehr und PKW-Verkehr bedeutend sondern auch für Fußgänger und Radfahrer.

Eine zweite wichtige Achse stellt die Braunschweiger Straße beziehungsweise das Braunschweiger Tor und die Harsleber Torstraße mit der Verbindung zur Neumärker Straße dar. Die Neumärker Straße ist die Einkaufsstraße der Innenstadt. Zukünftig wird ein EDEKA Markt auf einem Grundstück zwischen Braunschweiger Straße und Harsleber Torstraße das Angebot der Innenstadt erweitern. Durch diese Verbindung über die Leuckartstraße hinweg wird auch das Conringviertel wieder mehr an Bedeutung in der Helmstedter Bevölkerung gewinnen.

Als Platzsituationen lassen sich im Untersuchungsgebiet zwei Bereiche ansprechen:

- Conringplatz: Treffpunkt von sechs Straßen. Parkflächen sowie Bushaltestelle in der Mitte abgeordnet. Hauptsächlich von Wohnbebauung eingerahmt.
- Carlstraße/Alersstraße/Beireisstraße: Treffpunkt von 4 Straßen. Platzsituation eher unersichtlich. Hauptsächlich umbaut von Wohnbebauung.



Abb. 32: Conringstraße Richtung Krankenhaus



Abb. 33: mögliche Platzsituation Carlstraße/Alersstraße/Beirisstraße

Außerdem lassen sich drei zentrale Knotenpunkte ausmachen:

- Conringstraße/ Triftweg: Vorplatz vor dem Krankenhaus und daher wichtiger Knotenpunkt für Fußgänger, Fahrzeuge und den öffentlichen Nahverkehr.
- Braunschweiger Straße/Leuckartstraße: Wichtiger Kreuzungspunkt sowohl für PKW als auch für Fußgänger. Verbindet die Neumärker Straße mit dem Conringviertel.
- Henkestraße/Leuckartstraße/Wilhelmstraße: Die Kreuzung ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt der den Verkehr aus mehreren Richtungen bündelt und in beziehungsweise durch die Innenstadt führt. Vor der AOK befindet sich eine Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel. Die eher durch Anliegerverkehr geprägte Gustav-Steinbrecher-Straße und der Elzweg gehen südlich und südwestlich ab.



Abb. 34: Knotenpunkt Conringstraße/Triftweg am Krankenhaus

3.4.2 Stellplatzsituation

Die Stellplatzsituation im Untersuchungsgebiet setzt sich vor allem aus öffentlichen Parkflächen in Form von straßenbegleitendem Parken zusammen. Auf fast allen Straßen ist das Parken zumindest einseitig, oft aber auch beidseitig möglich.



Insbesondere die Lage direkt am Krankenhaus bewirkt Parksuchverkehr in den angrenzenden Wohnstraßen. Der Parkplatz der zum Krankenhaus gehört, ist gebührenpflichtig und wird häufig vermieden. Durch den zusätzlichen Verkehr im Quartier wirken Straßen oft viel befahren und unruhig. Dies ist nicht im Sinne der Bewohner.

Abb. 35: Bezahlparkplatz am Krankenhaus

Für einen klimagerechten Individualverkehr fehlen elektrische Ladestationen. Diese sollten an öffentlichen Einrichtungen vorgesehen, aber auch an Wohnstandorten angedacht werden.

3.4.3 Geh- und Radwege

Innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes sind Gehwege entlang der Straße geführt. Reine Fußwege gibt es im Bereich des Klosters. Radwege gibt es grundsätzlich nicht. Das Anlegen von Fahrradstreifen kann auf den Hauptachsen sinnvoll sein. Außerdem sollten überall Fahrradabstellanlagen nachgerüstet werden.

Die Qualität der Gehwege ist überwiegend in Ordnung, die Gestaltung kann an vielen Stellen jedoch verbessert werden. In der Meibomstraße, der Schulstraße und dem Wohldamm ist die Fußwegequalität zu verbessern. Die Leuckartstraße ist viel befahren, besitzt jedoch nur einen recht schmalen Bürgersteig. Für die Bereiche mit Geschäftsnutzung ist dies eher ungünstig.

Auch bei den Gehwegen fehlt eine einheitliche Gestaltung um die Zusammengehörigkeit erkennen zu lassen.

3.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

An mehreren Stellen im Untersuchungsgebiet ist der Zugang zum öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Die wichtigste Anschlussstelle ist die Haltestelle Braunschweiger Tor als Verteiler in die Region. Neben dieser gibt es sieben weitere Haltestellen. Insgesamt fahren diese Haltestellen elf Buslinien an. Vor allem für die Anbindung der Region spielen diese eine zentrale Rolle.

3.4.5 Technische Ver- und Entsorgung

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind die Gebäude mit der technischen Infrastruktur an die entsprechenden zentralen übergeordneten Netze – Strom, Telefon, Wasser, Gas – angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ältere Mischwasserkanäle. Eine Erneuerung oder Sanierung von Kanälen ist in den letzten 20 Jahren oft im Inliner-Verfahren durchgeführt worden, sodass hier keine Maßnahmen im Oberflächenbereich erfolgt sind.

Künftig sollte allerdings über eine kombinierte Kanal- Straßensanierung nach dem Gestaltungskonzept Friedrichstraße nachgedacht werden.

Zusammenfassung:

- Vorwiegend beruhigter Verkehr durch reine Wohnstraßen
- Parksuchverkehr um das Krankenhaus
- Leuckartstraße viel befahren und Barriere zwischen Innenstadt und Conringviertel
- Vorsfelder Straße und Triftweg viel befahren
- Fahrbahnoberflächen gestalterisch nicht abgestimmt (Zusammengehörigkeit)
- Conringplatz wichtig für Quartiersgefüge
- Kein Stellplatzmangel
- Keine Radwege,
- Gehwege mit Gestaltungsdefizit (Zusammengehörigkeit)
- Die Anbindung über den ÖPNV ist gesichert
- An vielen Stellen im Quartier sollte eine Kanalerneuerung mit der Oberflächenneugestaltung einhergehen.

3.5 Eigentumsverhältnisse, Mietniveau und Bodenrichtwert

Während die meisten Blöcke im nord-westlichen Teil des Gebiets im Eigentum der Kreiswohnungsbaugesellschaft (KWG) sind, ist ein Großteil der übrigen Wohngebäude im Privatbesitz. Die historische Bebauung besteht sowohl aus Einfamilienhäusern als auch aus Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Die Zahl von durchschnittlich 3,2 Wohnungen pro Adresse lässt vermuten, dass sich viele Mietwohnungen im Quartier befinden. Eine durch Mieter geprägte Nachbarschaft hat oft den Nachteil von schnelllebigem Wechsel der Mieterschaft und somit das fehlende Gefühl von Zuständigkeit für den Zustand einer Immobilie. Auch die verschiedenen Kulturen werten die Wichtigkeit des Zustandes einer Mietwohnung sehr unterschiedlich, was es schwierig macht, einen gemeinsamen Konsens zu schaffen.

Die Bodenrichtwertkarte von 2020 weist sehr unterschiedliche Bodenrichtwerte für das Untersuchungsgebiet aus. Das Kloster St. Marienberg hat mit 40 €/m² den geringsten Wert, die Bereiche um den Gröpern mit bis zu 160 €/m² den höchsten Wert. Grundsätzlich zeigt sich auch hier ein Abfall des Wertes nach Norden und Westen Richtung Triftweg. Die meisten Flächen liegen bei einem Wert von 60 bis 75 €/m².

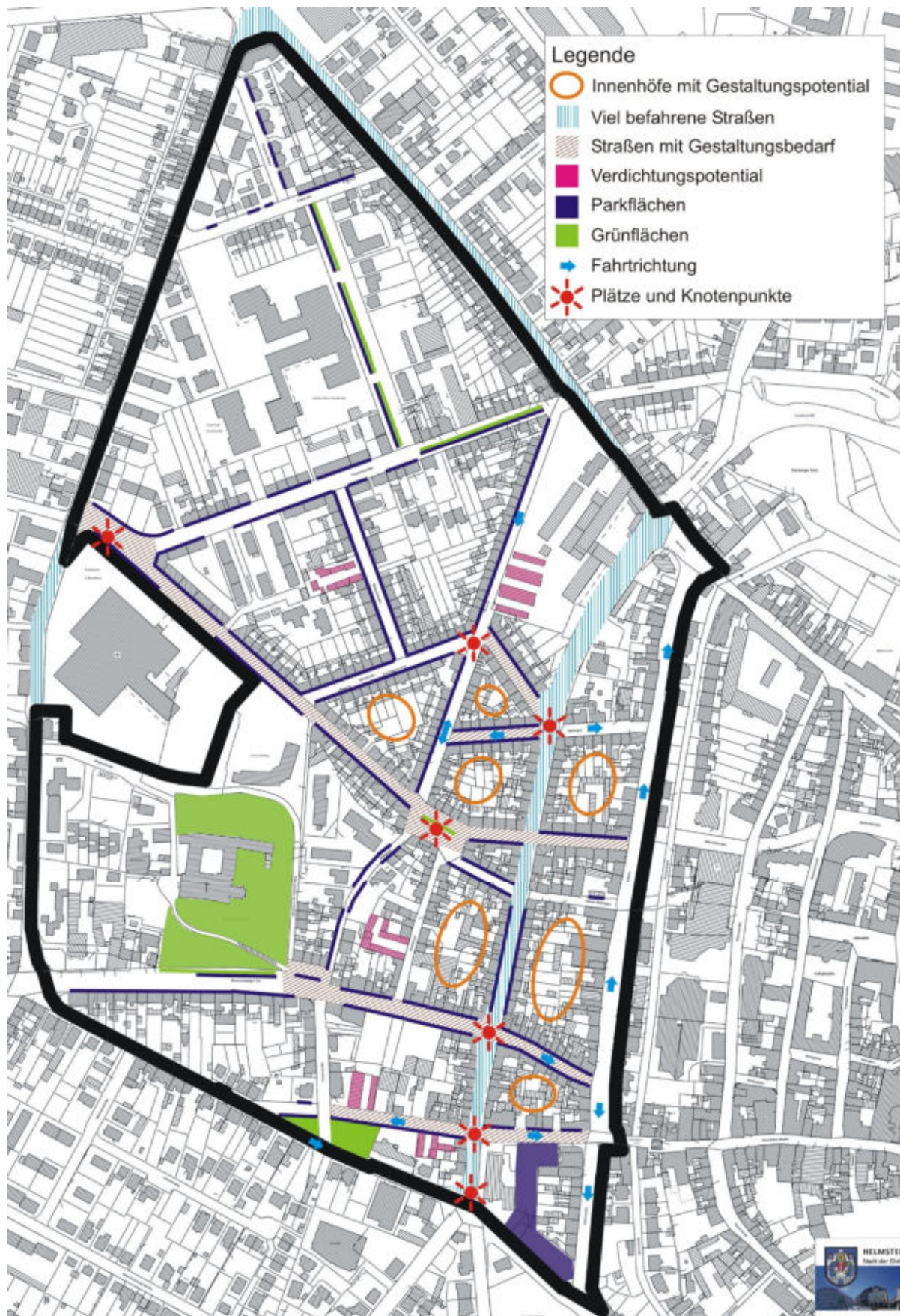


Abb. 36: Übersichtsplan Bestandsermittlung

4 Gesamtbewertung

Zur Erhaltung und Sicherung der zentralörtlichen Bedeutung liegen die Probleme Helmstedts, besonders unter dem Vorzeichen des allgemeinen Bevölkerungsrückganges in einem härter werdenden räumlichen Wettbewerb der Standorte und, damit verbunden, in der Erhaltung einer attraktiven Innenstadt. Der Konkurrenzdruck der Innenstadt zu Einkaufszentren und moderneren Wohnraum am verkehrlich gut erschlossenen Stadtrand führt dazu, dass Geschäfte und Wohnungen im Innenstadtbereich leer stehen und ehemals lebendige und vielseitige Quartiere zu veröden drohen.

Wohnviertel mit schlechtem Gebäudezustand und zudem schlechter Infrastruktur bieten meist günstigen Wohnraum, lassen aber die eigentlich notwendige soziale Infrastruktur vermissen. Außerdem sorgt die schlechte Gebäudesubstanz oft für steigende Energiekosten (Zweite Miete). Vor dem Hintergrund des Einwohnerschwunds wird es somit immer problematischer in bestimmten Wohngebieten Mieter zu finden.

Auch Gewerbliche Nutzungen können in einem eher schwachen sozialen Umfeld nur schwer bestehen. Fehlende Kaufkraft und wenig Besucher machen das erfolgreiche Führen zum Problem. Schlechte Gebäudesubstanz und Sanierungsstau schmälern zudem die Wettbewerbsfähigkeit.

Großes Potential besteht für Städte darin Menschen mit Migrationshintergrund anzusprechen. Auf diese Weise wird der Effekt des Demografischen Wandels abgefedert und Wohnquartiere werden wieder belebt. Gleichzeitig bringt ein großer Zuwachs durch Migranten aber auch Probleme für die Stadtplanung. Um eine Ghettoisierung zu verhindern muss der Städtebau gegensteuern.

Weiteres Potential für das Conringviertel besteht vor allem in seiner Lage, Beschaffenheit und den Bewohnern. Die Nähe der Fußgängerzone und Innenstadt macht es attraktiv als Wohnstandort aber auch für Gewerbebetriebe. Die historisch vorhandene Nutzungsmischung lässt Spielraum für vielfältige Handlungsweisen. Durch die heterogene Nutzergruppe kann das Conringviertel eine Vorreiterrolle in der Integration einnehmen.

4.1 Städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt anhand der in § 136 BauGB aufgeführten und auf das Gebiet anwendbaren Kriterien des „Städtebaulichen Missstandes“ und der „Funktionsschwäche“.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Hohe bauliche Dichte, mit geschlossener Blockrandbebauung aus der Gründerzeit und Wohnblöcken aus der Mitte des 20. Jahrhunderts im nördlichen Bereich.
- Sanierungsstau an den Gebäuden und geringes Mietniveau
- Zweithöchster Leerstand an Wohnungen im Stadtgebiet
- Verlust an Betriebs- und Arbeitsstätten ab der Mitte des letzten Jahrhunderts, Funktionsänderung des Innenstadtbereiches von der Versorgung zum reinen Wohnen

Sicherheit und Lebensqualität

- **Kriminalstatistisch... wird nachgereicht**

- Hohe Anteile an Singlehaushalten bei gleichzeitig hohem Anteil an kinderreichen Familien
- Hoher Anteil an ausländischen Mitbürgern, insbesondere Personen aus den politischen wie ökonomischen Krisengebieten der letzten Jahre
- Hoher Anteil an Personen ohne Arbeit beziehungsweise mit Sozialbezügen
- Verdichtete Blockinnenbereiche mit geringer Aufenthaltsqualität
- Historischer Charme der Bebauung fehlt bei der Straßengestaltung
- Wohnblöcke mit ungestalteten und ungenutzten Begleitflächen
- Fehlende private Freiflächen

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Kindergarten, Grundschule und IGS im Quartier vorhanden
- Krankenhaus in direkter Nachbarschaft
- Keine Spielplätze im Quartier (erste Spielmöglichkeit westlich des Triftweges)
- Anbindung an die historische Altstadt mit ihrem Versorgungsangebot fußläufig erreichbar
- ÖPNV Anbindung als Teil des Stadtnetzes vorhanden
- Bahnhof fußläufig in 10-15 Minuten erreichbar
- Geringes gastronomisches Angebot im Quartier
- Eine private soziale Anlaufstation im Quartier (Meilenstein) vorhanden
- Fehlender „Treffpunkt“

Straßenraum und Verkehr

- Funktionelle und gestalterische Sanierungstatbestände in fast allen Straßenbereichen
- Negative Barrierefunktion der Leuckartstraße
- Fehlende beziehungsweise ungenügende Platzgestaltungen
- Hoher Park- Suchverkehr durch die Krankenhausbesucher
- Beseitigung von Barrierehürden

Energetische Beschaffenheit und Klimaschutz

- Kaum regenerative Energieerzeugung
- keine Ladestationen für E-Mobilität
- Veraltete Straßenbeleuchtung
- Umfangreiche Grünzone um das Kloster Marienberg
- Kaum straßenbegleitendes Straßengrün

4.2 Beurteilung und Fazit

Ein Teilbereich des Conringviertels ist Bestandteil der historischen Bausubstanz von Helmstedt und steht daher im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses in einem besonderen Fokus. Der Zustand historischer Stadtquartiere spielt bei der Standortwahl der Bevölkerung

eine wichtige Rolle und beeinflusst das Image der Gesamtstadt maßgeblich. Funktionsschwächen in diesen Bereichen und die damit verbundenen negativen Auswirkungen wie Leerstand und Verwahrlosung sind - sofern Sie sich in Teilbereichen einmal etabliert haben – nur mit einer massiven, finanziellen Kraftanstrengung zu korrigieren.

Im Rahmen der Bestandsanalyse hat sich gezeigt, dass im Bereich Conringviertel zahlreiche Gebäude, Straßen und Plätze Modernisierungstatbestände aufweisen. Insgesamt präsentiert sich das alte Gründerzeitviertel in einem eher „morbiden“ Erscheinungsbild. Eine Ausweisung als Sanierungsgebiet lässt sich damit städtebaulich bereits rechtfertigen. Aber die Untersuchungen haben auch gezeigt, dass die Probleme des „trading down“-Prozesses in diesem Bereich durch weitere Faktoren der jüngsten Stadtentwicklung überlagert und verstärkt werden.

Städtebaulich-funktional startete das Quartier im Kaiserreich als verdichtetes Wohnviertel in Kombination mit einem Dienstleistungsangebot zur Versorgung der städtischen Bevölkerung. Durch den zunehmenden Wachstumsdruck der folgenden Jahrzehnte erfolgte ab 1960 eine erste Phase der Stadterweiterung durch die sogenannten Aufbaugebiete mit Einfamilien- und Reihenhäusern und, etwas später, mit Geschosswohnblöcken. Darauf folgte eine zweite Phase ab den 1980ern mit reinen Einfamilienhausgebieten. Die verdichteten Innenstadtlagen gerieten dadurch in einen grundlegenden Konkurrenzdruck mit den moderneren Wohnformen am neuen Stadtrand. Gleichzeitig ging das Dienstleistungsangebot im Quartier sukzessive verloren, sodass ein Wandel zum reinen Wohnen auch im Gründerzeitviertel die Folge war – mit fatalen Konsequenzen: rapide anwachsender Leerstand und, daraus resultierend, ein geringeres Mietniveau. Die daraus sich entwickelnde geringe Wirtschaftlichkeit im Quartier verursachte ein nahezu vollständiges Erliegen jeglicher Modernisierungsmaßnahmen.

Bevölkerungsgruppen, die über wenig Einkommen verfügten, arbeitslos waren oder Lohnersatzleistungen bezogen, füllten das Quartier in der Folgezeit auf und konnten dem flächendeckenden Leerstand und den sich bereits anbahnenden Verwahrlosungserscheinungen noch entgegenwirken. In einer letzten Phase der demografisch-sozialen Entwicklung ergänzten Menschen aus den Krisengebieten Osteuropas und dem Nahen Osten die Bevölkerungszusammensetzung im Quartier und sorgten insbesondere durch die dezentrale Verteilung innerhalb Helmstedts für eine nahezu 100 %-tige Auslastung der Kontingente der Wohnungsbauunternehmen in diesen Bereichen.

Ein Quartier erneuert, erfindet oder ändert sich zum Positiven nur, wenn die Bevölkerung dort gern wohnt, für sich eine Perspektive sieht und das Quartier ganz allgemein im Stadtgebiet über ein positives Image verfügt.

Dies muss sich von innen heraus entwickeln, eine Eigendynamik entwickeln. Bei dieser heterogenen Bevölkerungszusammensetzung wird eine sanierte Straße allein keine Initialzündung für eine erhöhte Investitionsbereitschaft im Quartier auslösen. Es muss daher und im Gegensatz zu den Altstadtlagen, die vorrangig städtebaulich zwingend zu erhalten sind, ein intensiverer Umgang mit Angeboten und Aktionen zu Einbindung aller Bevölkerungsteile erfolgen. Von diesen integrativen sozialen Maßnahmen wird die Quartierserneuerung maßgeblich abhängen.

Das Viertel weist damit nicht nur städtebauliche Sanierungstatbestände in einem hohen Maß auf, sondern es besitzt ein ebenso hohes soziales Spannungspotential. Bisher tritt dies im

baulichen Erscheinungsbild des Quartieres noch nicht verstärkt und mehr als ein Gefahrenpotential auf. Auf beiden Ebenen (städtebaulich wie sozial) sollte allerdings jetzt eingegriffen werden, da die Situation zurzeit noch als stabil bezeichnet werden kann. Prädestiniert dafür ist die Festlegung eines Sanierungsgebietes mit dem Schwerpunkt auf den sozialen Zusammenhalt, mit einem entsprechenden deutlichen Maßnahmenspektrum in den Bereichen Integration, Verständnisbereitschaft, Miteinander leben und einem entsprechend offensiven Quartiersmanagement.

Die einzelnen Maßnahmenswerpunkte sind, fokussiert auf diese duale Zielsetzung, dem Kapitel 5 Sanierungskonzept zu entnehmen.

4.3 Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes

Die vorbereitenden Untersuchungen haben die Ausgangsvermutung bestätigt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche und soziale Missstände im Sinne des Baugesetzbuchs bestehen. Trotzdem wird nicht beabsichtigt, den gesamten Untersuchungsbereich gem. § 136 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festzusetzen, da die Erfahrung gezeigt hat, dass es sinnvoll ist, Sanierungsgebiete möglichst klein zu halten, um einen zügigen Sanierungsablauf zu gewährleisten. Auf diesem Wege kann außerdem der verwaltungsmäßige Betreuungsaufwand reduziert und eine zu umfangreiche Streuung der Sanierungsmittel vermieden werden.

Nach der städtebaulichen Analyse lässt sich feststellen, dass im Bereich der Vorsfelder Straße, beidseitig der Eupener Straße, im Bereich Klosterstraße/Triftweg und im Bereich Braunschweiger Tor, Gartenstraße und Henkestraße die baulichen und funktionalen Mängel im Vergleich zum restlichen Untersuchungsgebiet weniger gravierend sind. Daher sollen die genannten Bereiche nicht mit in die künftige Sanierung Conringviertel einbezogen werden.



Abb. 37: Vorschlag für die Gebietsfestlegung Sanierungsgebiet „Conringviertel“

5 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Alle im Folgenden beschriebenen Maßnahmen und Umsetzungskonzeptionen inkludieren eine individuelle Prüfung auf Barrierefreiheit beziehungsweise Barrierearmut und beachten die Anwendung des Prinzips des Gender Mainstreaming und des Grundsatzes der Antidiskriminierung.

In der Förderrichtlinie werden explizit die zu beachtenden Belange von Menschen mit Sehbehinderung genannt. Bereits im aktiven Sanierungsgebiet Holzberg/Stephani ist diesem Belang durch kontrastreiche Stufenkanten am Eingang in das Rathaus zum Bürgerbüro und durch entsprechend profilierte Gehwegelemente und Kreuzungshilfen bei der öffentlichen Sanierungsmaßnahme am Lindenplatz Rechnung getragen worden.

Im Conringviertel kommen zu den zu beachtenden und zu vermeidenden körperlich bedingten Barrieren auch noch Sprach- und Sozialbarrieren, die es besonders im Rahmen der sozialen Maßnahmen zu berücksichtigen und zu neutralisieren gilt.

Antidiskriminierend wird Stadtsanierung immer dann, wenn die wiederhergestellten beziehungsweise aufgewerteten öffentlichen wie privaten Räume und funktionalen Strukturen keinen in seiner Lebensart- und weise nutzenden Einwohner wie Besucher einschränken. Dieser Grundsatz wird bei allen Maßnahmen angemessen berücksichtigt.

5.1 Sanierungskonzepte und Maßnahmen

Das Gebiet Conringviertel weist aufgrund seiner verträglichen Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und sozialer Infrastruktur sowie seiner Nähe an die östliche anschließende Fußgängerzone ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Trotz der historisch bedingten städtebaulichen Dichte können sowohl die kleinteilige und in ihrem Bestand zu sichernde Bebauung als auch die Wohnungen in den Blöcken der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften auch zukünftig diese urbane Nutzungsvielfalt gewährleisten. Gleichzeitig bietet das Gebiet, das bereits jetzt durch eine heterogene Bevölkerungszusammensetzung aus vielen Nationalitäten bestimmt wird, die Möglichkeit, durch geeignete soziale Maßnahmen eine Vorreiterrolle in der Integration von verschiedenen Bevölkerungsgruppen für andere Quartiere einzunehmen. Von Vorteil sind hier die im Gebiet befindliche Grundschule und die Integrierten Gesamtschule, die sich als Kristallisationspunkte für ergänzende Angebote im sozialen Bereich besonders eignen. Als mittel bis langfristige Entwicklungsziele einer städtebaulichen Erneuerung sind anzustreben:

- Erhalt und Sicherung der Nutzungsmischung.
- Schaffung eines attraktiven, marktgängigen und den Klimaschutz mit einbeziehenden Angebotes an Wohnungen in den Bestandsgebäuden.
- Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.
- Verbesserung des Wohnumfeldes, des öffentlichen (Straßen-) Raumes und öffentlicher Grünräume und privater Freiflächen
- Erweiterung und Neuschaffung von Angeboten zur Integration und Eingliederung ausländischer und sozial bedürftiger Mitbürger.
- Implementierung eines sozialen Sanierungsmanagements.

Das übergeordnete Ziel ist es, die historische, innenstadtnahen Lagen wieder attraktiv zu machen, um langfristig von der Strahlkraft einer intakten historischen Bausubstanz auf die Gesamtstadt profitieren zu können. Neben der schon genannten Sanierung der Bausubstanz ist es dazu auch erforderlich, den vorhandenen Wohnraum zeitgemäß weiter zu entwickeln, um langfristig gesunde Lebensverhältnisse zu schaffen. Auch für die gewerblichen Immobilien müssen flexible Grundrisse geschaffen werden, um sich den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der verschiedenen Mieter anpassen zu können. Außerdem sind neben den genannten räumlichen Ansprüchen sowohl für die gewerblichen Nutzungen als auch für die Wohnnutzungen das öffentliche Umfeld und die Parkplatzsituation von großer Bedeutung. Für die Wohnnutzungen stellt sich zusätzlich die Frage nach privaten Freiflächen, z.B. Innenhöfe, Balkone, Dachterrassen etc. aber auch die Gestaltung neuer öffentlicher Plätze wie dem Conringplatz. Wenn es gelingt, die Attraktivität der innenstadtnahen Lagen zu steigern und darüber hinaus eine größere Identifikation der Bewohner mit ihren historischen Quartieren hergestellt werden kann, wird dies auch zu einem besseren Image der Gesamtstadt beitragen.

Die Sanierungsziele sind darauf ausgerichtet, die festgestellten städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Nachfolgend werden konkrete Ziele benannt und die Sanierungskonzeptionen kurz erläutert, die den Rahmen für die künftigen Planungen darstellen. Sie bilden die Grundlage für die nachfolgenden Maßnahmen. Weitere Konkretisierungen, vor allem im Bereich der Gebäudesanierungen, werden im Verlauf der Sanierung in Absprache mit den Betroffenen erfolgen.

5.1.1 Soziale Maßnahmen

Wie aus der Bestandsaufnahme und –bewertung ersichtlich, reduzieren sich die Probleme im Quartier nicht auf das rein Bauliche beziehungsweise Städtebauliche. Es ist vielmehr das Wechselspiel sozialer und baulicher Schieflagen als das dominierende Prinzip anzusehen, dessen zum Teil gegenläufige Einflussfaktoren über einen langen Zeitraum eine noch tolerierbare Beständigkeit oder Vitalität vorgaukeln können, bevor dann alles – schnell und scheinbar wie aus dem nichts – zusammenzubrechen droht.

Leerstand durch Funktionsverlust erzeugt Modernisierungstau. Ein Teil dieses Leerstandes wird temporär durch eine stark finanzschwache Klientel (Langzeitarbeitslose und Migranten) kompensiert. Dies führt jedoch zu einer zunehmend asymmetrischen Bevölkerungszusammensetzung im Quartier. Das Viertel wird in der gesamtstädtischen Wahrnehmung von den Einwohner vermehrt als No-Go-Area eingestuft; was wiederum den Modernisierungstau und den Leerstand weiter erhöht, wodurch weitere finanzschwache Klientel notgedrungen ins Quartier zieht – usw.

Um das primäre Sanierungsziel – Wiederbelebung eines vitalen und vielfältigen Innenstadtquartiers – zu erreichen, müssen demnach neben baulichen Sanierungsmaßnahmen auch und vor allen Dingen soziale Maßnahmen im Quartier umgesetzt werden. Die zentralen Stichworte sind hier: Information, Kommunikation und Integration.

5.1.1.1 Stadtteilstadt (jährlich)

Integration und Akzeptanz der Vielfalt geschieht weder auf Knopfdruck noch durch abstrakte Erkenntnis – zu sehr stehen die eigenen eher emotionalen Vorbehalte einem offenen Miteinander im Wege. Was es braucht, ist ein gemeinsamer Rahmen; etwas, worüber sich alle auf die gleiche Art identifizieren können, unabhängig von sonstigen Differenzen.

Dieser gemeinsame Nenner ist der Wohnort, das Quartier. Dies gilt es als Basis eines rahmenden Gemeinschaftsgefühls zu inszenieren; möglichst in gelassener Atmosphäre. Ein Stadtteil- oder Quartiersfest ist in jährlicher Wiederholung zu inszenieren, bei dem man sich trifft, unterhält und etwas zusammen macht. Dabei gilt es das Quartier selbst als lebenswert und lebensfroh zu inszenieren und gleichzeitig, auf unterschwellige Art, ein Gemeinschaftsgefühl zu erzeugen.

Je nach Stand der Sanierungsmaßnahmen kann der Ort des Festes im Bereich einer fertiggestellten Maßnahme liegen, sodass zugleich die Veränderung beziehungsweise die Verwandlung des Quartiers auf baulicher Seite veranschaulicht werden kann.

5.1.1.2 Diskussionsforum

Allerdings ist es mit Spaß und guter Laune allein noch nicht getan. Es braucht zusätzlich strukturiertere Institutionen beziehungsweise Angebote, die helfen können, Problemstellungen sachlich zu diskutieren und Lösungen zu finden und umzusetzen. Hierfür benötigt es Mediation durch ein sozialkompetentes Quartiersmanagement.

Das anzustrebende Format wäre ein je nach Problemlage regelmäßig stattfindendes Diskussionsforum für alle Eigentümer und Einwohner. Diese Form der Kommunikation braucht klare Regeln und Prinzipien. Als Ort ist eine Räumlichkeit im Quartier zu wählen, der von der zu diskutierenden Problemlage unbetroffen ist. Hier böte sich die Klosteranlage St. Marienberg an.

5.1.1.3 Sport und Freizeit im Quartier

Wie die demografische Analyse ergeben hat, herrscht im Quartier ein überdurchschnittlich hoher Prozentsatz an Kindern und Jugendlichen (mit Migrationshintergrund) vor. Integration dieser Altersklasse funktioniert über Freizeit und Sport.

Bereits jetzt sind die Grund- und die Gesamtschule im Quartier Treff- und Identifikationspunkt vieler Kinder und Jugendlicher im Viertel. Diese bereits vorhandene soziale Vernetzung gilt es gezielt mit entsprechenden Angeboten und Kooperation mit Vereinen auszubauen und an die Klientel im Quartier anzupassen.

Wenn Sprache oder kulturell bedingte Alltagsrituale zur sozialen Barriere werden, kann das gemeinsame Basketballspiel oft unerwartete Türen öffnen.

Im ISEK der Stadt Helmstedt sind die Ansätze für derartige Maßnahme bereits formuliert:

„E.1.8 Aus-, Um- und Erweiterungsbauten an Grundschulen

Analog zu den Kindertageseinrichtungen sollen im Rahmen dieser Maßnahme auch die Grundschulen hinsichtlich ihrer Raumbedarfe überprüft werden. Diese steigen durch die Etablierung des schulischen Ganztagsbetriebes in den ehemals für den Halbtagsbetrieb errichteten Schulgebäuden. Ziel ist es, notwendige Betreuungsräume sowie gegebenenfalls zusätzliche Kapazitätsreserven zu schaffen. Zudem sind die Schulgebäude sowie ihr Umfeld, wo nötig und sinnvoll, zu erweitern und entsprechend den Erfordernissen des zukünftigen Lehrens und Lernens sowie insbesondere im Hinblick auf Inklusion auszubauen. Beispiele für derartige Um- und Ausbauten über reine Kapazitätserweiterungen hinaus sind Betreuungsräume für den Ganztagsbetrieb, Werk- und Musikräume, ausreichend große Mensen, Therapie-/Ergotherapieaum (Inklusion), Anpassungen an digitale Unterrichtsmethoden (Smartboard- und Computerräume), grüne Klassenzimmer oder Teilungsräume für leistungsdifferenzierten Unterricht.

Ein jährlicher Abgleich der demographischen Daten mit den Kapazitäten der Kita- und Grundschuleinrichtungen ist zu empfehlen.

E.1.9 Ausbau der Betreuungsangebote an Grundschulen

Die Schulinfrastruktur Helmstedts ist aktuell als gut – wenngleich mit baulichem Ergänzungsbedarf – zu bewerten. Im Grundschulbereich waren die Schülerzahlen in den letzten Jahren rückläufig, stiegen jedoch im Bereich der Ganztagsbeschulung. Weitere leichte Steigerungen und eine mittelfristige Stabilisierung der Schülerzahlen werden prognostiziert. Gleichwohl besteht zunehmender Bedarf, die ganztätige Betreuung von Grundschulern zu sichern und fortzuentwickeln. Daher sind der zeitliche und pädagogische Ausbau der Ganztagsbeschulung und die Hortbetreuung nach der Schule zu unterstützen und nach Möglichkeit zusammenzuführen. Diese Betreuungsangebote sind eine wichtige Entscheidungsgrundlage für Fachkräfte, die sich infolge eines Arbeitsplatzangebotes mitsamt ihrer Familie und Kindern in Helmstedt ansiedeln möchten.“

Zusätzlich sind Überlegungen anzustellen inwieweit ggf. ein neuer städtischer Spielplatz im Quartier zu installieren ist.

5.1.1.4 Integrationsmaßnahme Kulturaustausch "Kochen"

Nicht nur Liebe geht durch den Magen. Gerüche und Geschmäcker besitzen ein enormes Langzeit-Erinnerungspotential. Mit bestimmten Speisen verbinden wir oft das Gefühl von Heimat, Geborgenheit und Familie. In der Fremde ist ein vertrautes Gericht wie ein Anker in der Flut fremdartiger Eindrücke und Ressentiments. Wie naheliegend ist es daher, verschiedene kulinarische Kulturen zusammenzuführen und so die wahre Heimat der anderen kennenzulernen.

Regelmäßige Koch- und Esstreffs sind im Quartier, je nach Anzahl der Beteiligten an verschiedenen Orten (Innenhöfe der einzelnen Baublöcke) oder zentral (Klosteranlage, Schulen, Freiraum an den Geschossbauten) zu organisieren.

5.1.1.5 Miteinander Leben, füreinander da sein

Das Gemeinschaftsgefühl soll über die bereits angesprochenen öffentlichen Maßnahmen initiiert werden, dessen Beständigkeit hat sich jedoch im Alltag zu bewähren. Hier sind es die

einfachen Dinge und Vorgänge, die durch konventionelles Geben und Nehmen geprägt sind und die ein fortdauerndes harmonisches Miteinander generieren können.

Initiiert werden sollen Kontaktschnittstellen – analog wie digital – um Hilfeleistungen auszutauschen, z.B. Sprachennachhilfe gegen Tageseinkauf oder Gartenpflege gegen Kinderbetreuung.

Sinnvoll sind Aktionen, die alltägliche Dinge aufgreifen, die in jeder Kultur vorkommen aber jeweils unterschiedlich aussehen können. Ein gemeinsamer Alltag schafft Vertrauen und Gemeinsamkeiten untereinander; es lässt Verknüpfungen sichtbar werden. Dabei kann es ums Kochen, Bewegen (Radfahrkurse, Spielstraße fürs Inlineskaten und Malen), Wohnen (Malerarbeiten, Möbelbau), Kinder (Treffpunkt Schule oder Spielplatz), Einkaufen (der Döner oder der Kiosk um die Ecke), Musik oder Tanz (Feste, Tanzkurs) gehen.

5.1.1.6 Flohmarkt Klosterpavillon (jährlich)

Als Ergänzung zum Quartiersfest oder auch als eine separate gemeinschaftsbildende Maßnahme ist jährlich ein Conring-Flohmarkt zu organisieren. Es ist die Gelegenheit, durch beinahe archaische Handlungsstrukturen miteinander ins Gespräch zu kommen und Einblick in die private Welt des jeweils anderen zu bekommen.

Zur Verortung dieses Marktes ist ein reversibler Pavillon herzustellen, der als gestalterische Ergänzung der Freiraummaßnahme am Klosterberg (Kap. 5.1.2.1) oder auch z.B. am Conringplatz für einen Flohmarkt oder auch für andere Veranstaltungen temporär aufgebaut werden kann.

5.1.1.7 Innenhofmanagement

Ein organisatorischer Rahmen, der auch den „Kulturaustausch Kochen“ umfassen kann, sollte ein zentrales Innenhofmanagement sein. Gesteuert vom Quartiersmanagement, bietet es die Plattform, öffentliche und halböffentliche Nutzungen in die Innenhöfe zu ziehen und deren eigentliche hohe Lebensqualität in das Quartier und nach außen zu tragen. Kombiniert mit baulichen Sanierungsmaßnahmen soll hiermit eine Revitalisierung innerstädtischer Mischfunktionen inszeniert und damit dem gesamten Quartier ein neues Image aufgeprägt werden.

5.1.2 Grün- und Klimaschutz

5.1.2.1 Parkanlage „Marienberg“

Die Parkanlage Marienberg gliedert sich in einen südlichen, öffentlich gepflegten Teilbereich sowie in einen nördlichen Bereich, die sich im Privatbesitz des Klosters befinden. Nördlich grenzen weitere kleinere Grünflächenbereiche des Landkreises, des Krankenhauses sowie die Flächen der Wohnanlage der Lebenshilfe an.

Konzeptionell liegt die Zielstellung darin, die verschiedenen Flächen zu vernetzen und zu einem Erholungs- und Begegnungsort für die Anwohner der umliegenden Quartiere zu entwickeln.

Vorstellbar wäre im öffentlich gepflegten Teil der Grünanlage die Erweiterung der Nutzung durch Gestaltungselemente unter Einbeziehung der Überlegungen der musealen Ausrichtung der Paramentenwerkstatt.

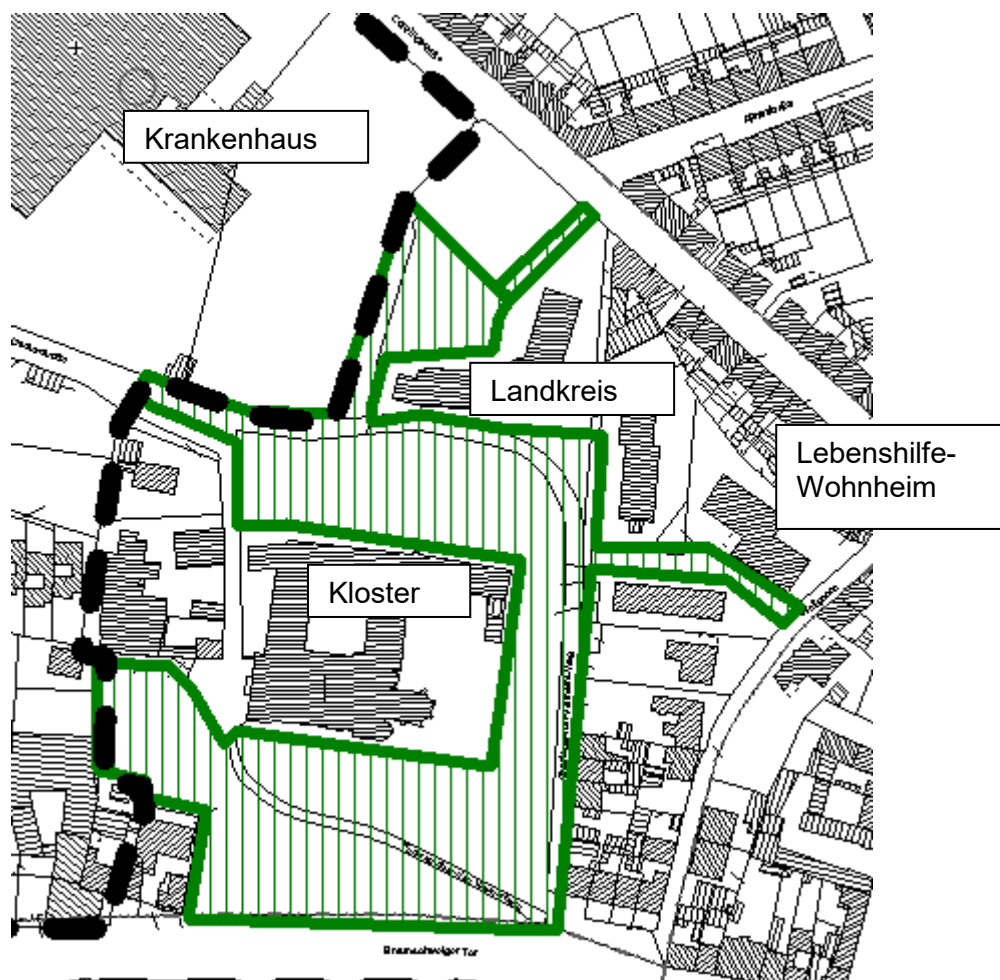


Abb. 38: Parkanlage Marienberg

5.1.2.2 Potential private Innenhöfe

Das Quartier bietet zahlreiche Innenhofbereiche sowohl innerhalb der geschlossenen Baustruktur der gründerzeitlichen Bauten als auch im Umfeld der Wohnblöcke.

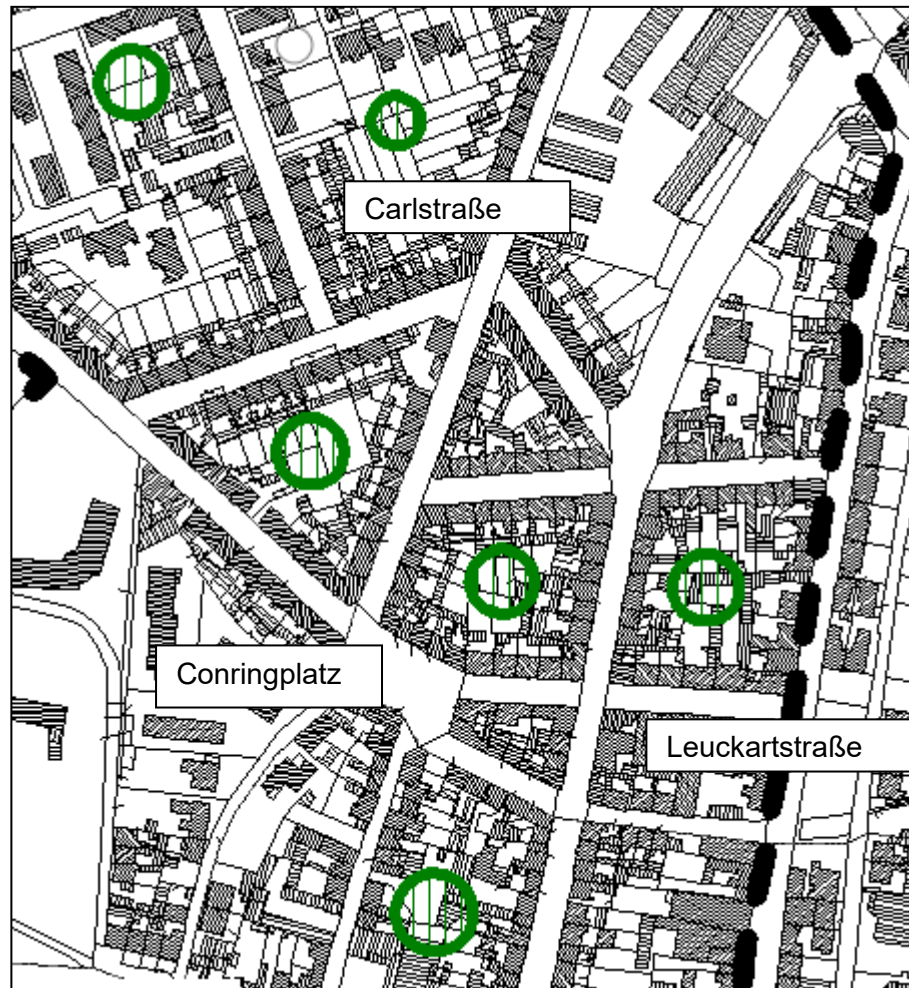


Abb. 39: Potential private Innenhöfe

Allgemeine Zielsetzung ist die Verbesserung der Nutzungssituation der Innenbereiche für die Bewohner (Belichtung, Begrünung, Zugänglichkeit). Dort, wo es möglich ist, soll die Öffnung der Blockinnenbereiche als Treffpunkt für Anwohner sowie für Spielmöglichkeiten für Kinder etabliert werden. Integrative Maßnahmen wie Grill- und Kochabende, musizieren etc. sollen dazu beitragen, die Toleranz und das Verständnis für die „Anderen“ zu erhöhen.

Diese Planungsansätze sind nicht nur konzeptionell durch die Stadtplanung (Entkernungsmaßnahmen) zu begleiten, sondern hier ist vielmehr und verstärkt ein soziales Sanierungsmanagement gefordert. Integrative Maßnahmen müssen ausgelotet und auf die baulichen Gegebenheiten abgestimmt werden.

Sinnvolle Entkernungsmaßnahmen oder Umnutzungen der Wirtschaftsgebäude sind in den Innenhöfen, die oft über keine Zufahrt verfügen in der Regel nur in „Gemeinschaftsaktionen“ wirtschaftlich. Hier gilt es, bei diesen Maßnahmen besondere „Motivationsmodelle“ zu entwickeln, für die in den Innenhofbereichen aktive Personen mit einer besonderen finanziellen Ausstattung unterstützt werden sollen.

5.1.2.3 Energieerzeugung und Verbrauchsreduktion

Es erfolgt anhand der wichtigsten thematischen Kenngrößen eine Zuordnung zu den bereits vorgestellten Maßnahmen, incl. einer Abschätzung des Kostenanteils an der Gesamtfinanzierung.

Energieeffizienz der Gebäude

Erfolgt eine Sanierung der Gebäude, sind bei umfangreichen Maßnahmen die Änderungen an der Außenhülle oder der Bausubstanz die entsprechenden Regelwerke der EnEV einzuhalten. Die EnEV soll dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ein nahezu [klimaneutraler](#) Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden. Insofern ist die Energieeffizienz von Gebäuden eine Pflichtaufgabe, die nicht speziell der Sanierung zugerechnet werden kann. Die Stadt Helmstedt ist stark daran interessiert, dass nicht nur diese Mindestanforderungen umgesetzt werden, sondern auch Anregungen zur Durchführung von zusätzlichen Maßnahmen (z.B. höherer U-Werte für Verglasung, Fassade und Dach) im Rahmen der Beratung gegeben werden. Zu beachten sind allerdings die gründerzeitlichen einheitlichen Fassadenstrukturen, für deren Erhaltung ggf. entsprechende Gestaltungs- beziehungsweise Erhaltungssatzungen für einen entsprechend einzuhaltenden Rahmen erarbeitet werden müssen.

Energieeffiziente Wärmeversorgung

Die Stadt Helmstedt hat keine zentrale Wärmeversorgung im Quartier (Fernwärme, etc). Die Gebäude im Gebiet werden durch Einzelanlagen versorgt. Blockheizanlagen lassen sich aufgrund der gewachsenen „engen“ Strukturen in Innenstädten auch nur schwer umsetzen. Für die Stadt Helmstedt ist es von großem Interesse, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, dass auch hier moderne Techniken mit effizienteren Heizungen (Brennwerttechnik, Luft-Wärmepumpen) eingesetzt werden.

Nutzung regenerativer Energien

Vereinzelt werden bereits Solarthermie, Hackschnitzelheizungen, etc. im Sanierungsgebiet verwendet. Aufgrund der bereits genannten räumlichen Enge, die u.a. eine Belieferung von Hackschnitzel erschwert, spielt dieser Aspekt allerdings hier nur eine untergeordnete Rolle. Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen, die auch nicht förderfähig sind, deren Ausbau aber wünschenswert wäre.

Klimagerechte Mobilität

Hier bestehen im Rahmen einer Sanierungskonzeption nur folgende begleitende, indirekte Steuerungsmöglichkeiten:

- Eine Unterstützung der Elektromobilität ist durch die Genehmigung einer E-Ladestation für einen Energieversorger im Bereich des Krankenhauses vorgesehen.
- Die Förderung des Fahrradverkehrs wird im Zuge der Umgestaltung der Straßen und Plätze durch die Einrichtung von Fahrradabstellanlagen unterstützt.
- Mit einem neuen Parkraumkonzept (Anwohnerparken, Krankenhausplätze, bewirtschaftete Parkplätze) soll der Parksuchverkehr und damit unnötige Emissionen reduziert werden.

Klimabewusste Gestaltung der Freiflächen

Der Spielraum für diese Maßnahmen wird sich in einer historischen Altstadt vorwiegend auf platz- und straßenraumbegleitende Begrünungsmaßnahmen reduzieren, es sei denn, es können bestehende Grünbereiche gesichert oder aufgewertet werden. Aus Gründen der Pflege und Unterhaltung der Begrünungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit diese Elemente aus dem öffentlichen Raum immer weiter zurückgedrängt. Bei der Umgestaltung der Platz- und Straßenbereiche im Sanierungsgebiet wird diese Zielrichtung allerdings nicht verfolgt. Die bestehenden Grünstandorte in den Bereichen Conringplatz sollen erhalten beziehungsweise bei Abgang ersetzt und dort wo es vertretbar ist, bei sämtlichen Umgestaltungsmaßnahmen großzügig erweitert werden. Die Begrünung von Straßen hat mit Blick in die Zukunft vor allem einen positiven Effekt auf die Kühlung von Straßen an heißen Tagen, gleichzeitig begünstigt sie aber auch die Luftqualität und die Biodiversität.

Bei der Umgestaltung von Straßen und Plätzen sollen im Bereich des Sanierungsgebietes Conringviertel folgende Grundsätze bei der Öffentlichkeitsbeteiligung der Maßnahmen angewendet werden:

- Grün-und Klimaschutzmaßnahmen müssen neben der technischen Gestaltung explizit vorgestellt und bewertet werden.
- Neben der reinen Kosten-Nutzenanalyse für den städtischen Haushalt ist eine Klimakostenanalyse durch das Ingenieurbüro zu erarbeiten.
- Auf der Basis der genannten Analysen ist eine Diskussion mit den Eigentümern/Bewohnern zu führen.
- Auf der Basis der Diskussion ist eine Abwägung durchzuführen.

Klimabewusstes Verbraucherverhalten

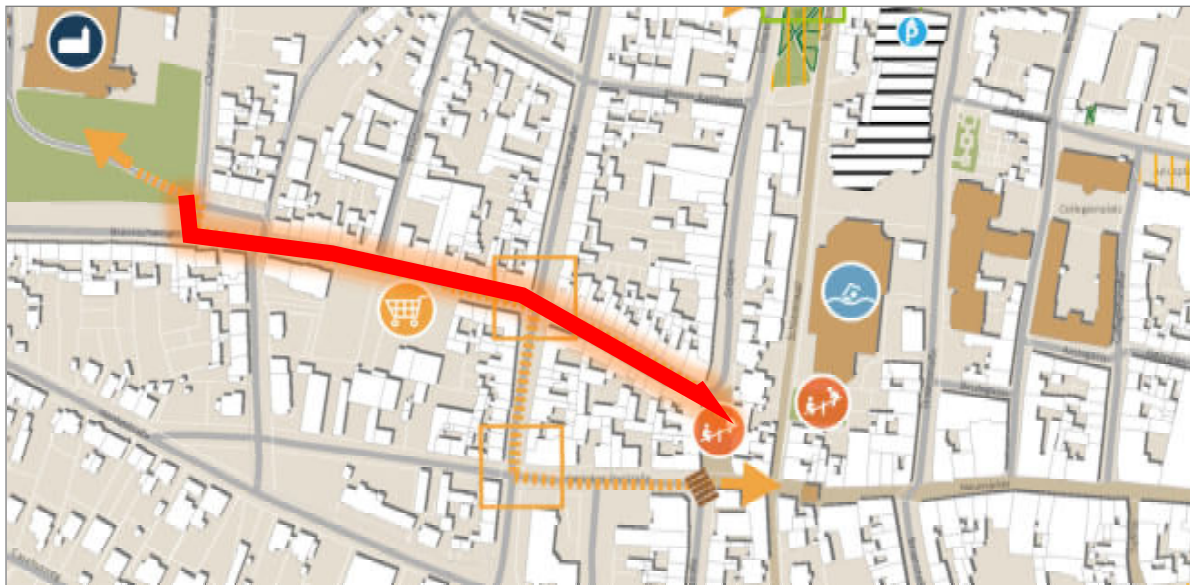
Beiträge zu diesem Maßnahmenfeld sind durch entsprechende Festlegungen im Sanierungskonzept nicht zu steuern.

5.1.3 Städtebauliche Entwicklungskonzeptionen

5.1.3.1 Achse Neumärker Straße –Kloster St. Marienberg

Im Altstadtbereich ist derzeit ein Discounter der einzige Versorgungsstandort für Waren des täglichen Bedarfs. Dies deckt jedoch den bestehenden Bedarf nicht ausreichend. Aktuell plant ein weiterer Vollversorger (Edeka) die Ansiedlung in der Braunschweiger Straße auf dem ehemaligen Postgelände, das derzeit brachliegt. Dieser Standort befindet sich mittig zwischen der Haupteinkaufslage Neumärker Straße und dem Kloster St. Marienberg. Der zukünftige Markt wird sowohl über die Braunschweiger als auch über die Leuckartstraße erreichbar sein.

Abb. 40: Achse vom Kloster St. Marienberg über Braunschweiger Straße bis zur Neumärker Straße, Karte: cK



Ziel dieser Maßnahme ist es, durch kleinteilige Gestaltungsmaßnahmen eine Aufwertung der stadträumlichen Qualitäten zu erreichen, um eine fußgängerfreundliche Achse zu etablieren, die auch aus touristischer Sicht mit dem Ziel des Klosters St. Marienberg interessant ist. Die Umgestaltung umfasst die Braunschweiger Straße, die Harslebener Torstraße einschließlich der Kreuzungsbereiche an der Leuckartstraße.“

Die Maßnahme ist im ISEK der Stadt Helmstedt aus dem Jahre 2019 als [B.10 Achse Neumärker Straße–Kloster St. Marienberg](#), Priorität I, festgelegt.

Im Rahmen des ISEK soll aus Kosten- und Finanzierungsgründen allerdings nur die städtebaulich wichtige nördliche Anbindung umgesetzt werden. (rote Markierung).

5.1.3.2 Achse Albrechtplatz/Conringstraße/Conringplatz/Krankenhaus

Ein weiterer wichtiger Stadtraum mit Gestaltungsbedarf ist die Conringstraße, die vom Albrechtsplatz über die Marienstraße und dem Conringplatz bis zum Klinikum führt. Im Zusammenhang mit der Aufwertung des anliegenden Wohnviertels sollen durch Gestaltungsmaßnahmen neue stadträumliche Qualitäten erreicht werden. Insbesondere der Conringplatz soll sich als neues Quartierszentrum etablieren. Die baulichen Veränderungen sollen eine Nutzung des Platzes für Feste und Aktionen möglich machen. Er wird zum Treffpunkt für verschiedene Interessensgruppen: Kinder spielen, Jugendliche sitzen

zusammen, ein Gastronom verkauft Speisen aus einem Foodtruck, der Eismann kommt vorbeigefahren, Senioren spielen Bingo oder Schach, Berufstätige fahren mit dem Bus, Nachbarn treffen sich auf dem Weg zum Bäcker und vieles mehr. Die Umorganisation des Verkehrs spielt dabei eine entscheidende Rolle.

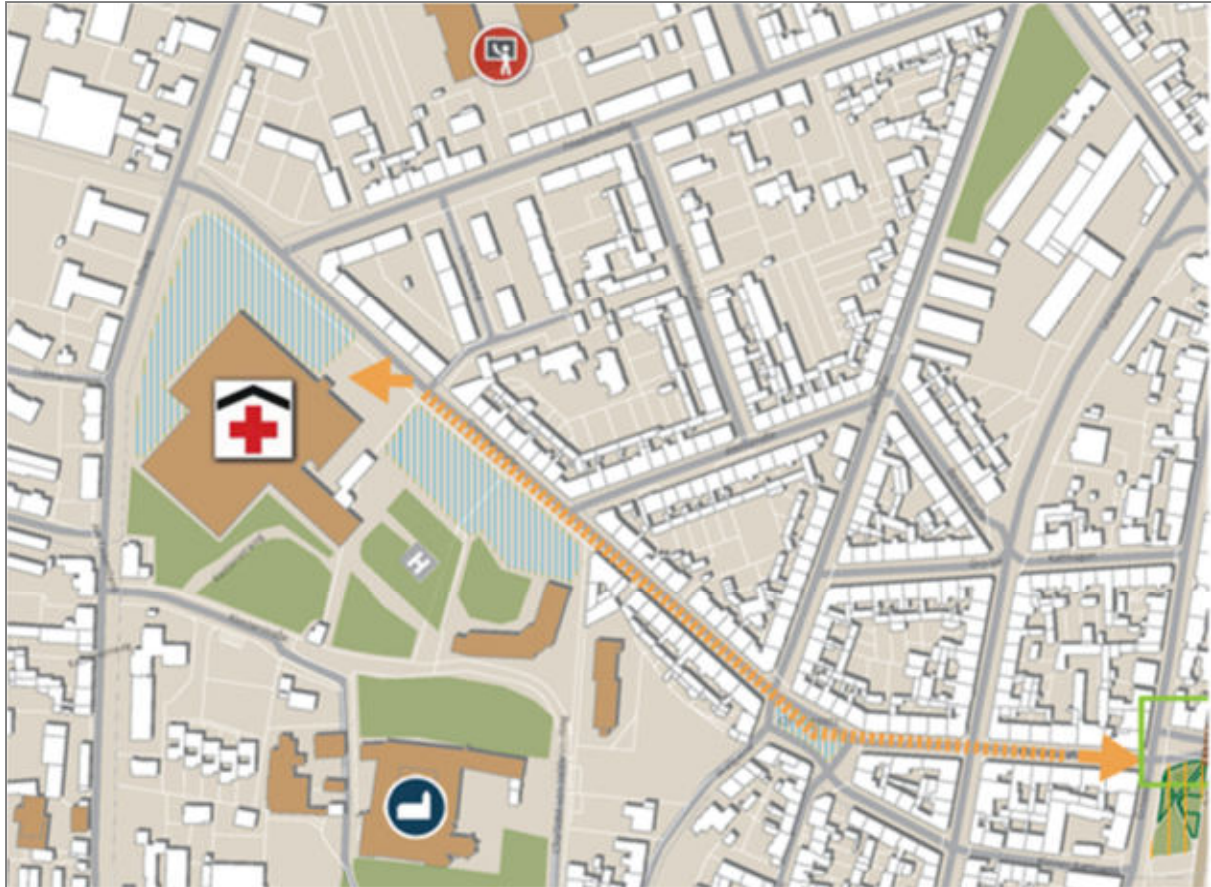


Abb. 41: Achse vom Klinikum über die Conringsstraße -Conringplatz- Albrechtsplatz, Karte:cK

Neben der funktionalen Verbesserung der Anbindung des Krankenhauses und des Conringviertels an die Altstadt stehen bei dieser Maßnahme folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

- Vernetzung der Grünbereiche Albechtplatz, Conringplatz und Platzbereich Friedrichstraße.
- Gestaltung des Conringplatzes als neues Quartierszentrum.
- Einbeziehung des ÖPNV in die Gesamtgestaltung der Platz- und Straßenraumgestaltung.
- Neustrukturierung des straßenbegleitenden Parkraumes mit besonderer Berücksichtigung der Anwohnerinteressen.
- Neugestaltung des Platzbereiches Friedrichstraße unter besonderer Berücksichtigung der gestalterischen und funktionalen Ansprüche des Kreiskrankenhauses (ggf. Einführung einer Parkraumbewirtschaftung).

Die Maßnahme ist im ISEK der Stadt Helmstedt aus dem Jahre 2019 als [B.11 Albrechtsplatz – Conringplatz – Klinikum](#), Priorität I, festgelegt.

5.1.3.3 Leuckartstraße – „Stadteinfahrt West“

Die Leuckartstraße wurde im Rahmen der Konzeption eines neuen Stadtringes Ende der 1980-er Jahre umgestaltet. Notwendig für die Ringkonzeption waren mehrere Straßendurchbrüche und Kreuzungsneugestaltungen. Im Bereich des Sanierungsgebietes betrifft dies die Kreuzung Nordertor und die Kreuzung mit der Henke- und der Wilhelmstraße (Kleiner Stern). Der Innenstadtring, der als Entlastung der Innenstadt, insbesondere der B 1, die früher über die Neumärker Straße und den Papenberg mitten durch Stadt verlief, verlor seine Funktion mit dem Bau der Umgehungsstraße Anfang des 21. Jahrhunderts.

Dennoch übernimmt die Leuckartstraße auch heute noch eine der wichtigsten Stadterschließungsfunktionen und führt den auswärtigen Besucher, der von der zentralen Autobahnabfahrt in die Stadt geleitet wird, zum zentralen Parkplatz der Stadt auf den Holzberg. In Kombination Straßengestaltung und dem Zustand der begleitenden historischen Bausubstanz vermittelt Sie den ersten Eindruck der Stadt. Zurzeit auf den ersten Blick leider nicht besonders einladend, obwohl die Bausubstanz in besseren Zeiten durchaus zu beeindrucken wusste. Eine ähnliche „Begrüßungsfunktion“ übernimmt sie mit ihren Teilbereichen im künftigen Sanierungsgebiet für aller Einfahrten aus dem Westen.

Während die meisten der gepflasterten (Wohn-)Straßen im Quartier von den Materialien und der Gliederung des Raumes optisch „schlüssig“ sind und „lediglich“ technisch ihre Lebensdauer weit überschritten haben, ist die nördliche Leuckartstraße als Fahrbahn zwar noch leidlich benutzbar, aber die abgängigen stark durchwurzelter Gehwege im nördlichen Abschnitt machen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine grundsätzliche Neugliederung des Straßenraums erforderlich.

Wegen der übergeordneten verkehrlichen und gestalterischen Bedeutung der Leuckartstraße besitzt die Sanierung eine hohe Priorität.

Maßnahmen an der Straße, die ergänzend zu den beiden in den Achsenprojekten umzusetzenden Kreuzungssituationen, vorgesehen sind, setzen sich wie folgt zusammen:

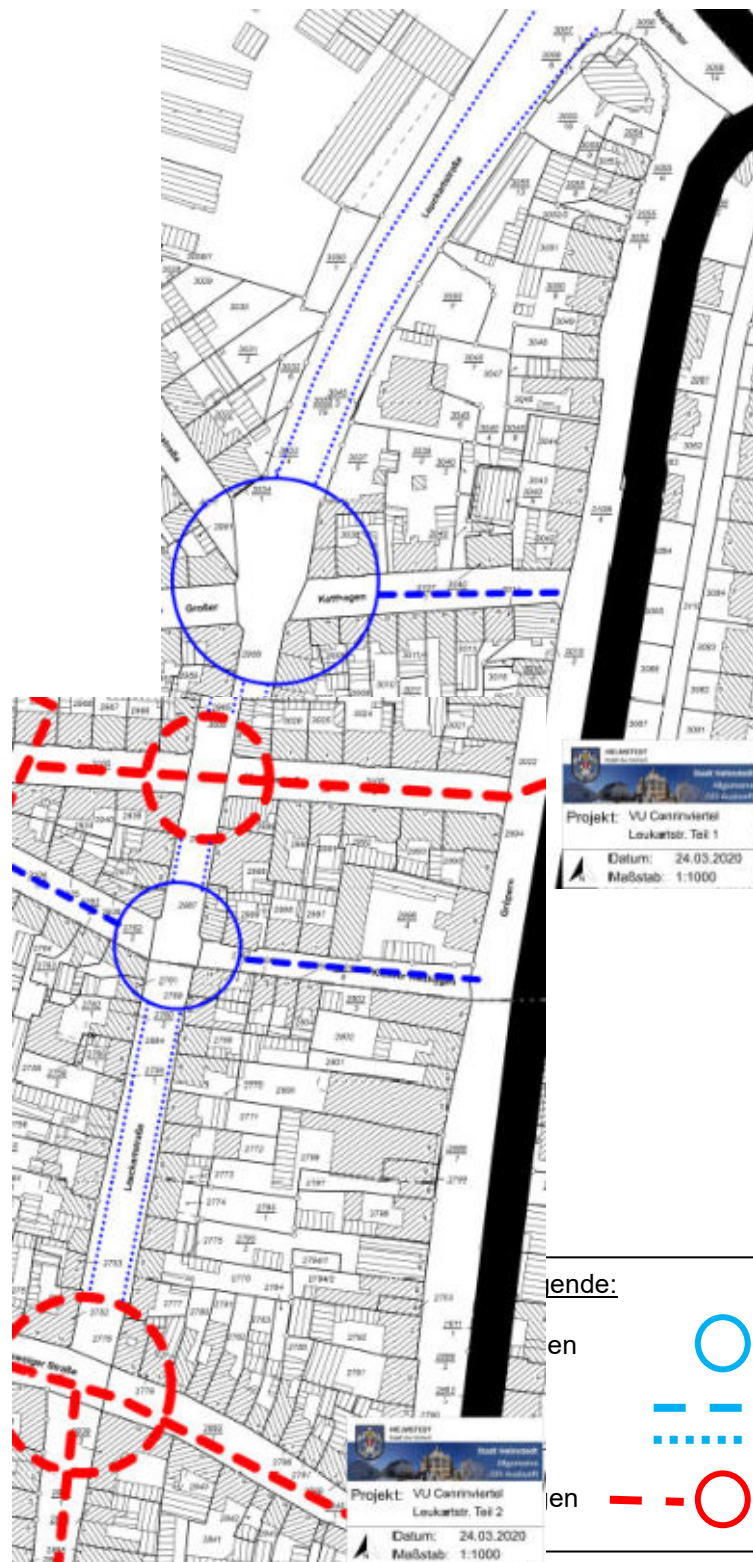


Abb. 42: Leuckartstraße

- Gestaltung des Parkraumes mittel Parkbuchten.
- Tempolimit
- Anpflanzen von Bäumen.
- Akzentuierte Betonung von Gehwegbereichen im Zusammenhang mit Gebäudenutzungen.
- Rückbau der Kreuzung Beireisstraße und Gestaltung einer Grün- und Freifläche.
- Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Kleiner Katthagen
- Rückbau der Absperrgitter, Neugestaltung der „Zebrastrassen“ und Einrichtung eines Kreisverkehrs
- Umnutzung von Gebäuden entlang der Leuckartstraße zu nachgefragten (barrierefreien) Wohnungen
- Shared-Space-Tests im südlichen Bereich zur besseren Anbindung an die Altstadt

Eine Aufwertung des Straßenbildes ist allerdings abhängig davon, dass auch die Hauseigentümer entsprechend ihren Beitrag leisten. Hier muss daher in der Sanierung durch das Management ein besonderer Schwerpunkt liegen. In den Sanierungsgebieten der Stadt wurde allerdings diesbezüglich eine gute Erfahrung gemacht, wenn die Stadt durch die

Umgestaltung des öffentlichen Bereiches vorangegangen ist. Maßgebend war hier aber immer eine intensive Einbeziehung der Eigentümer.

5.1.3.4 Rückbau und Nachverdichtungsmöglichkeiten

Möglichkeiten der Nachverdichtung ergeben sich im Quartier nur durch Bebauung vorhandener Baulücken oder durch die Folgebebauung bei Abriss bestehender Bausubstanz. Dabei besteht ausdrücklich nicht die Zielsetzung, historische Gebäude großflächig zu entfernen; sondern gemeint ist die Prüfung von Standorten, die ein Potential durch nicht mehr genutzte Nebengebäude oder Garagen aufweisen.

Denkbare Standorte befinden sich an der Schulstraße, Carlstraße und im Bereich Harsleber Torstraße/Braunschweiger Straße.

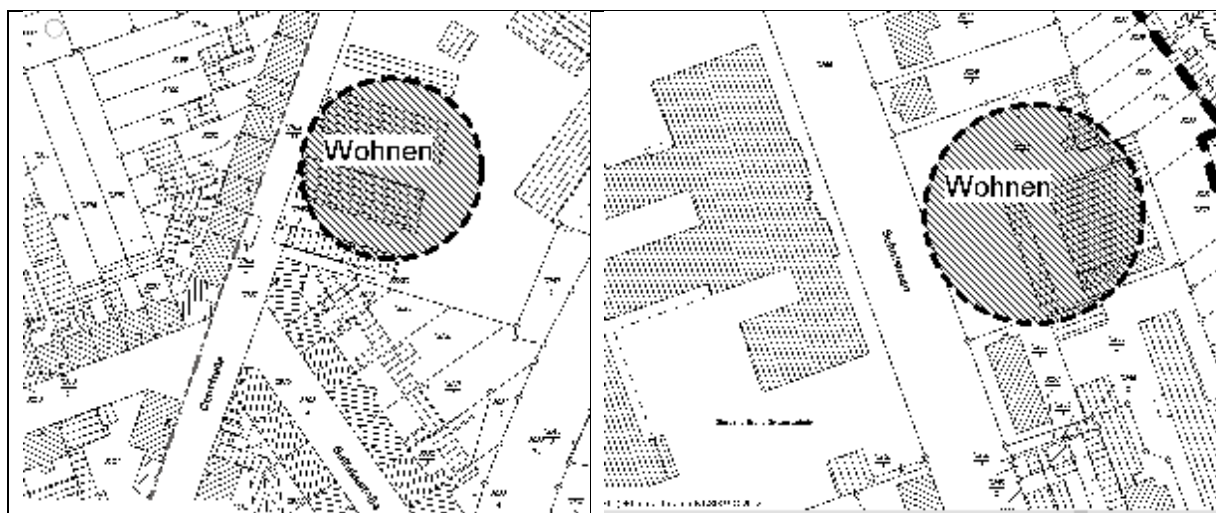


Abb. 43: Rückbau und Nachverdichtung, Wohnen

An der Harsleber Torstraße/Braunschweiger Straße soll die gewerbliche Nutzung mit dem Verbrauchermarkt EDEKA umgesetzt werden (siehe auch Achsenplanung Kapitel 5.1.3.2.)

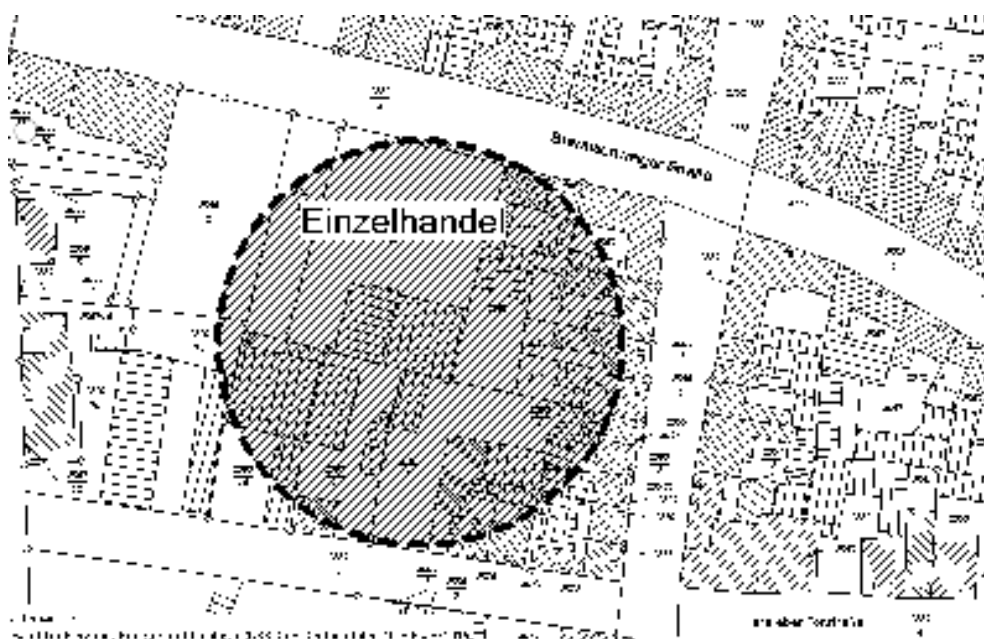


Abb. 44: Rückbau und Nachverdichtung, Einzelhandel

5.1.4 Sanierung der Bausubstanz, Stadtbildpflege

Die Sanierung der Bausubstanz wurde im ISEK der Stadt Helmstedt aus dem Jahre 2019 als Ziel mit Priorität I festgelegt:

B 1. Aktivierung leerstehender Wohnungen

Im Kernstadt- und hier insbesondere im Altstadtbereich, stehen viele Wohnungen aufgrund ihres baulichen Zustandes leer. Zudem erfüllen die entsprechenden Wohnungen teilweise nicht nachgefragte Bedarfe und Wünsche. Es handelt sich um zum Teil relativ kleine Wohnungen, die nicht barrierefrei und/oder unsaniert sind und die nicht die modernen Standards hinsichtlich Wärmedämmung aufweisen.

Diese Wohnungen wieder zu vermieten und somit einerseits benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und andererseits mehr Leben und Kaufkraft in Stadtmitte zu ziehen, ist eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre. Gerade für junge Menschen, z.B. auch Studenten, wären die oft eher kleinen Wohnungen geeignet. Barrierefreiheit herzustellen ist ein Ziel von Sanierungsmaßnahmen, ebenso die barrierefreie Zugänglichkeit und der Umbau von Ladeneinheiten in den Erdgeschosszonen.

Entsprechende Immobilieneigentümer finden bereits heute in der Stadtverwaltung kompetente Ansprechpartner. Die Aktivierung leerstehender Immobilien soll unterdessen nicht nur für Wohnraum, sondern auch für Gewerberäume erfolgen. Grundlage dafür ist das unter B.4 beschriebene Leerstandsmonitoring.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im auch im Conringviertel – und hier besonders im Bereich der Stadterweiterung des ausgehenden 19. Jahrhunderts - viele Wohnungen aufgrund ihres baulichen Zustandes leer stehen. Defizite bestehen hier insbesondere durch

- vorhandene Grundrisszuschnitte mit relativ kleinen Zimmern und Wohnungen,
- mangelnde Barrierefreiheit,

- nicht ausreichende Wärmedämmung,
- unterlassene Instandsetzung,
- modernisierungsbedürftige Bäder.

Den Investitionsstau der letzten Jahrzehnte kann nur mit dem Einsatz von Fördermitteln zur Modernisierung der Gebäude entgegengewirkt werden. Es ist nicht zu erwarten und aus sozialen Gründen auch nicht Absicht, dass Modernisierungen zu nennenswerten Mieterhöhungen führen. Die Förderung dient der Begrenzung der unrentierlichen Kosten, die durch die Modernisierung für die Eigentümer entstehen.

Die Stadtbildqualität der großflächigen, homogenen Gründerzeitbebauung im Conringviertel ist immens. Die Fassadenansichten müssen im Rahmen der Sanierung erhalten bzw. punktuell auch wieder gestalterisch verbessert werden. In der Vergangenheit worden bei einigen Gebäuden nicht gestaltgerechte Modernisierungen durchgeführt:

- Einsatz von Wärmdämmverbundsystemen an der Fassade, die die Ziegelornamentik zerstört haben.
- Veränderung von Wandöffnungen, abweichend von den bauzeitlichen gestalterischen Strukturen.

Bisher sind es nur vereinzelte Veränderungen, die noch wie Fremdkörper (siehe Abbildung Nr. 17) sich in die nähere Umgebung einfügen. Die künftige Verstärkung der Sanierungstätigkeit im Conringviertel birgt die Gefahr, dass das Stadtbild sich negativ entwickeln kann. Im Gegensatz zu der historischen Altstadt stehen die Gebäude bis auf wenige Gebäude unter dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes. Die Stadt Helmstedt muss daher im Sinne der Erhaltung einer kommunalen Baukultur eigenständige Strategien entwickeln und auf das Stadtbild Einfluss nehmen. Bewährte Instrumente sind hierzu eine Örtliche Bauvorschrift nach der Niedersächsischen Bauordnung (Gestaltungssatzung) und eine Erhaltungssatzung nach dem Baugesetzbuch. Des Weiteren kann ein kommunaler Förderkatalog Einfluss auf die Gestaltung nehmen, wenn Fördermittel im Rahmen der Stadtsanierung vergeben werden.

Folgende Aufgaben stehen an:

- Kontaktaufnahme zu Immobilieneigentümern
- Begleitung und Beratung bei Sanierungsmaßnahmen u.a. zu Fragen des Denkmalschutzes
- Unterstützung bei der Vermarktung und beim Verkauf von Immobilien sowie Vermittlung von/an Investoren
- Ankäufe/Zwischenerwerb durch die Stadt (in Einzelfällen)
- Fördermittelakquisition zur baulichen Erneuerung, Modernisierung und Umbau von Wohnungen

Zur weiteren Vorbereitung der Sanierung sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Erstellung einer Gestaltungssatzung
- Erstellung Erhaltungssatzung

Maßnahmen

Es wird angestrebt, im Rahmen der Sanierung einen Großteil der Gebäude, bei denen momentan flächendeckend Mängel der Bausubstanz vorhanden sind, zu modernisieren.

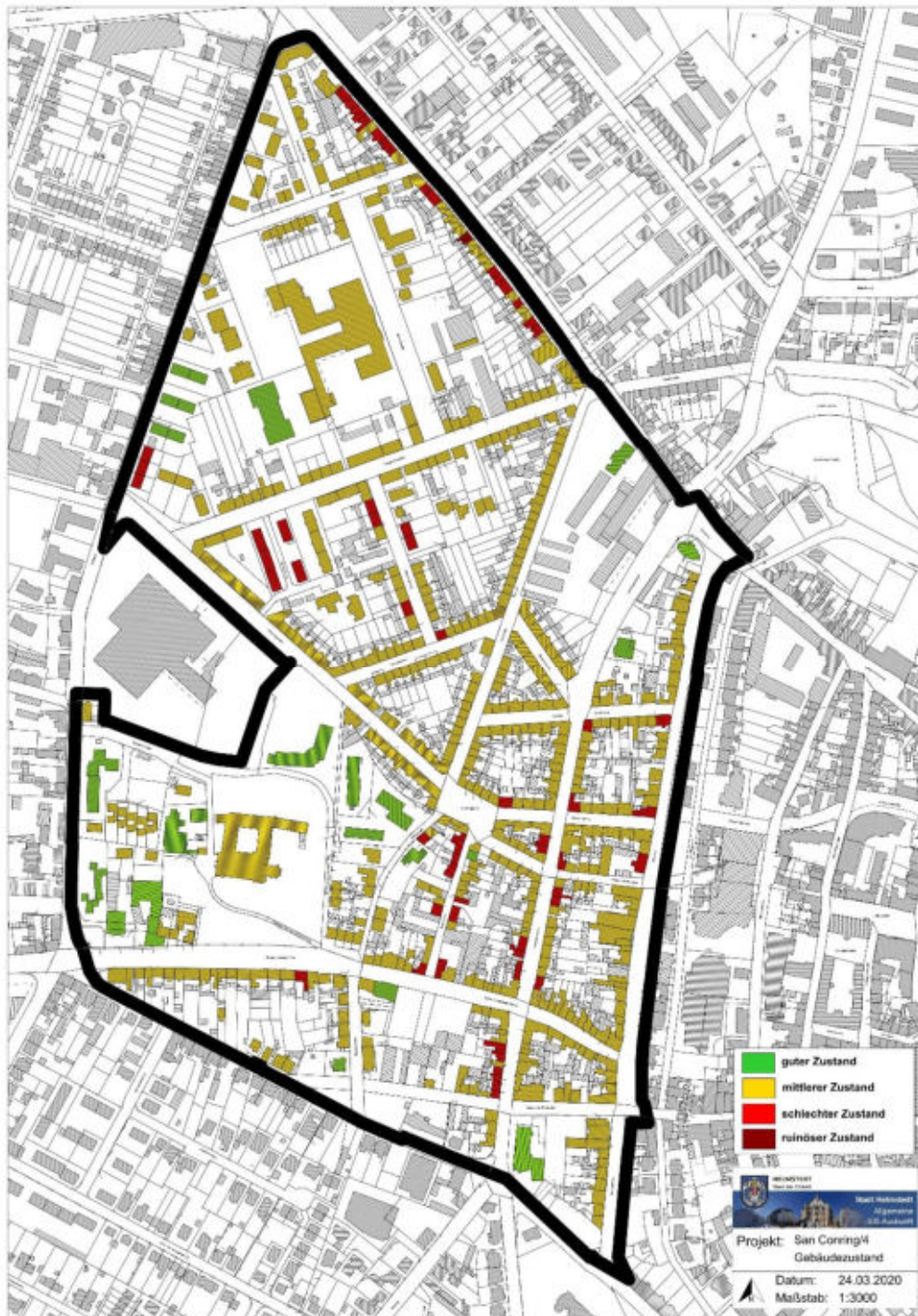


Abb. 45: Gebäudezustand (Stand 2019)

5.1.5 Platz- und Straßenraumgestaltung

Mit der Sanierung des öffentlichen Straßenraumes sollen gestalterische und funktionale Defizite behoben und in diesem Zuge die gestalterische Geschlossenheit der Innenstadt hergestellt werden. Daneben ist auch eine Optimierung des ruhenden Verkehrs geplant, um

die Parkraumansprüche sowohl für Anwohner als auch für Besucher zukunftsweisend regeln zu können.

Im künftigen Sanierungsgebiet Conringviertel hat die Untersuchung ergeben, dass Anwohnerparkplätze mit dem Bedarf an Parkplätzen für die Besucher des Krankenhauses konkurrieren. Trotz ausgewiesener Parkflächen des Krankenhauses wurde ein starker Park-Such-Verkehr in den markierten Straßen festgestellt.

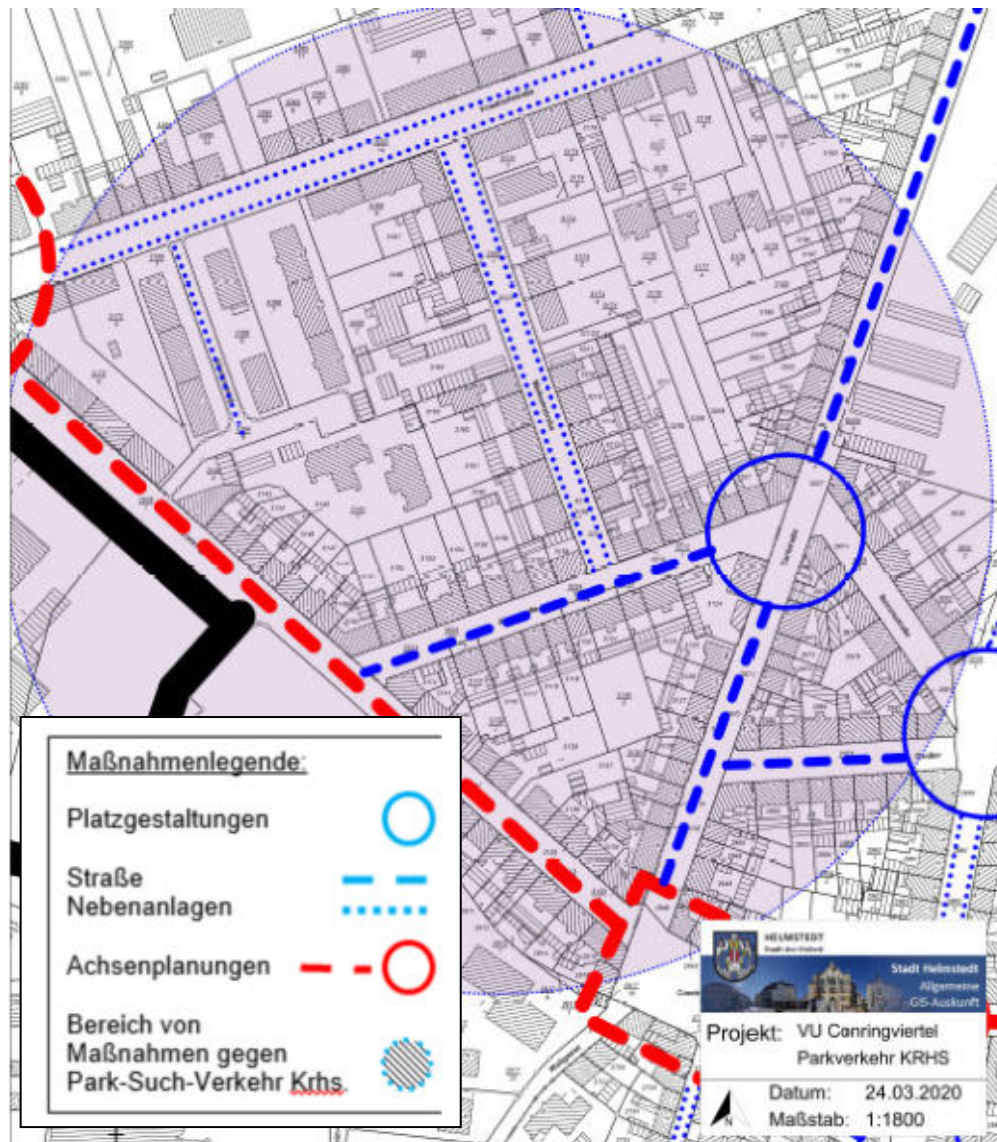


Abb. 46: Platz- und Raumgestaltung, Bereich Friedrichstraße

Im Zusammenhang mit einer Umgestaltung des Platzbereiches Friedrichstraße und der Ausweisung eines städtischen gebührenpflichtigen Parkplatzes für Krankenhausbesucher (siehe 5.1.3.2) sollen generell für diese Straßen im Zuge der Umgestaltungen folgende Lösungsansätze geprüft werden:

- Ausweitung der Zonen für Anwohnerparkplätze.
- Überlegungen für Zonen für reinen Anwohnerverkehr
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Straßenraum.

Die Bedeutung und Folgewirkungen der Instandsetzung von öffentlichen Plätzen und historischen Straßenzügen auf ihre unmittelbare Umgebung können zurzeit in den umgestalteten Bereichen des Sanierungsgebietes „Nordöstliche Innenstadt“ sowie „Holzberg-St-Stephani“ beobachtet werden. Verließ der Einsatz privater Investitionen in die Gebäudesubstanz anfangs in einem sehr mäßigen Tempo, kann jetzt mit fortschreitender Sanierung der öffentlichen Straßen ein starker Anstieg der privaten Maßnahmen beobachtet werden. Dabei beschränken sich die Maßnahmen nicht nur auf eine Instandsetzung der Fassaden (Fenstererneuerung, Fassade), sondern in den Geschäftslagen auch auf das Abstellen von funktionalen Defiziten (Eingangsschwellen, Raumaufteilungen, usw.). Diesen Effekt gilt es auch in weiteren Teilen der Innenstadt zu fördern.

5.1.5.1 Beireis – Platz

Die bestehende reine Verkehrsanlage, die vier aufeinandertreffende Straßen miteinander verbindet, soll dem „einfahrenden“ Betrachter als neuer Platz erlebbar gemacht werden. Dazu ist es erforderlich, die abschottende Wirkung des überdimensionierten Kreuzungsbereiches aufzuheben und für Platzqualitäten zu sorgen. Es gilt funktionale und gestalterische Anforderungen zu verbinden und Aufenthaltsqualitäten zu erzeugen.

Diese besondere Platzsituation, die sich dem Betrachter erst vor Ort eröffnet, lässt erahnen, welchen Charme dieser Bereich in seiner städtebaulichen Blütezeit entwickelt haben muss. Die einheitliche Bebauung mit den Gauben zur Straßenseite, kleinere Dienstleistungsgeschäfte in den Erdgeschossbereichen und ein großzügig bemessener Straßenraum ohne Fahrzeugverkehr. Heute präsentiert sich der Platz nur als reiner Verkehrsknotenpunkt, ohne jegliche gestalterische Qualität. Dabei könnte das Friseurgeschäft auf der Ecke als Kristallisationspunkt für eine Aufwertung des Platzbereiches fungieren. Die Entwicklung von Grüninseln, zum Aufenthalt eine Sitzgelegenheit und vielleicht sogar eine Mittelinsel sind denkbar und würden die Aufenthalts- und Wohnqualität im gesamten Umfeld wesentlich verbessern.



Abb. 47: Platz- und Raumgestaltung, Beireis-Platz

Die Maßnahme steht zudem im engen Zusammenhang mit der Platzgestaltung Beireisstraße/Leuckartstraße, die ebenfalls einen Rückbau der Straßenfläche und eine Platzgestaltung beinhaltet. Der gesamte Bereich zwischen diesen beiden Plätzen ist erschließungstechnisch neu zu „denken“. Eine testweise Schließung der Beireisstraße kann zeigen ob sie einen potenziellen öffentlichen Freizeitraum darstellt.

Maßnahmen:

- Grundhafte Erneuerung der Fahrbahn und der Fußgängerbereiche analog zur Gestaltung Friedrichstraße Ost.
- Optische Führung der Fahrbahnen durch Gossenspflasterungen aus Naturstein.
- Neugestaltung der übrigen Randbereiche mit Natursteinpflasterungen und ergänzenden Baumanpflanzungen (Komplettierung) sowie Sitzmöglichkeiten.
- Reduzierung der Verkehrsflächen.
- Erneuerung der Beleuchtung.

5.1.5.2 Straßensanierungen

Als gestalterische Vorlage für Straßensanierungen im Quartier gilt der östliche Bereich der Friedrichstraße, der in den letzten Jahren saniert wurde: asphaltierte Fahrbahn und natursteinbelassene Randbereiche und Parkzonen (siehe Abbildung 48-1).



Abb. 48-1: Gestaltungsvorlage Straßensanierungen im Quartier an der Friedrichstraße

Betroffen sind die Straßenzüge Carlstraße, Alersstraße, Beireisstraße, Großer Katthagen, Kleiner Katthagen.

Die Straßenzüge sind stark sanierungsbedürftig und müssen grundhaft saniert werden. Eine Teilerneuerung ist nicht möglich. Die Erneuerung der Fahrbahn und der Fußgängerbereiche könnte sich dabei mit ihrer Gestaltung an dem bei dem bereits sanierten Abschnitt der Friedrichstraße (östlicher Bereich) orientieren. Hier wurde bereits für das Gebiet ein Gestaltungsstandard vorgegeben: Für den reinen Fahrbereich wurde eine bituminöse Decke verwendet, die Parkflächen wurden mit dem vorhandenen Natursteinmaterialien gegliedert.

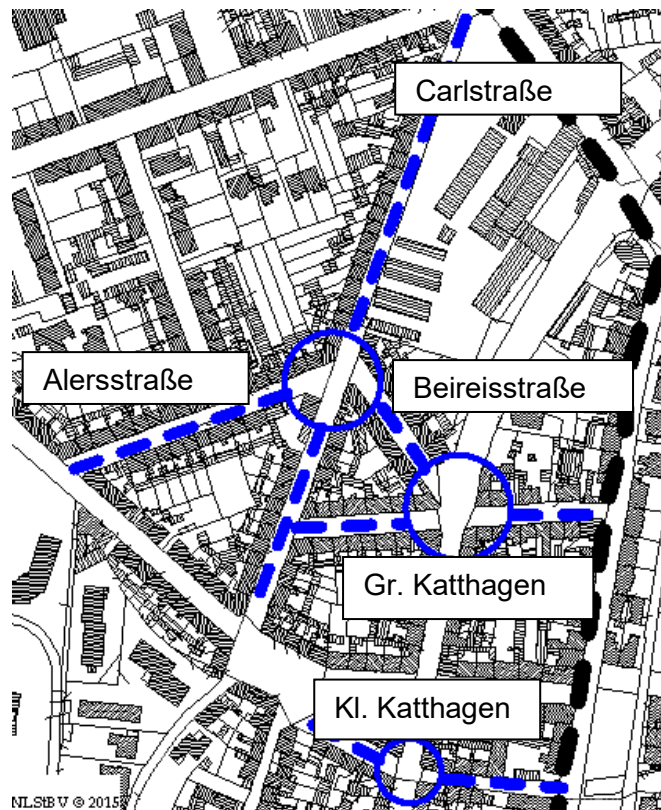


Abb. 48: Straßensanierungen

Bei der Gestaltung der weiteren Straße sollen allerdings verstärkt Baumanpflanzungen als weiteres Gestaltungsmittel und zur Verbesserung des Klimaschutzes zum Einsatz kommen.

Mögliche Maßnahmen:

- Grundhafte Sanierungen der Straßenzüge.
- Optische Führung der Fahrbahnen durch Gossenspflasterungen mit Naturstein und Natursteinpflasterungen.
- Neugestaltung der übrigen Randbereiche mit Natursteinpflasterungen und teilweise ergänzenden Baumanpflanzungen.
- Erneuerung der Beleuchtung.

5.1.5.3 Erneuerung der Straßennebenanlagen

Bei den folgenden Straßenzügen ist kein grundhafter Ausbau notwendig. Hier beschränken sich die gestalterischen Aufwertungen nur auf die Nebenanlagen (Park- und Fußgängerflächen). Im Einzelnen können aufgeführt werden:

Meibomstraße

Hier sind die Gehwege zu sanieren. Der öffentliche Straßenraum dient dabei vorwiegend als Parkraum und weist keine Gliederungselemente auf. Maßnahmen:

- Partielle optische Führung der Fahrbahnen durch Gossenspflasterungen mit Naturstein und Natursteinpflasterungen und Baumpflanzungen.
- Erneuerung der Beleuchtung

Virchowweg

Es existierten keine Fußwege neben den Flächen für den Fahrzeugverkehr. Die Grünflächen zwischen den Wohnblöcken sind wenig einladend und nicht gestaltet.

Mögliche Maßnahmen:

- Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich.
- Neustrukturierung des Parkraumes für Anlieger auf öffentlichen und privaten Flächen
- Partielles Anlegen ergänzender Fußwege auf privaten oder öffentlichen Flächen.
- Anlegen von Ruhe- und Spielflächen auf den privaten Grundstücken zwischen den Wohnblöcken.
- Erneuerung der Beleuchtung.

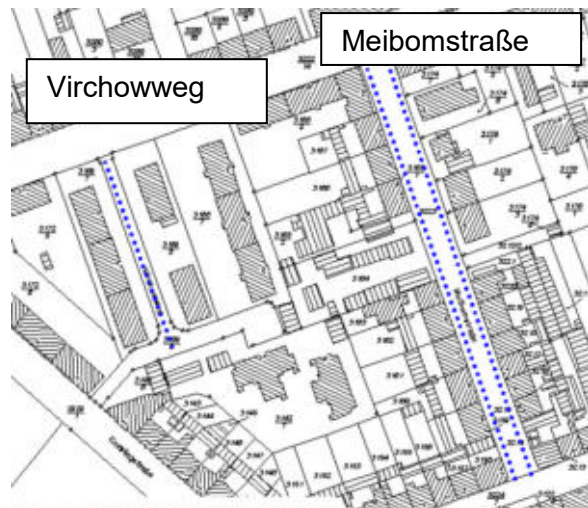


Abb. 49: Nebenanlagen Virchowweg, Meibomstraße

Wohldamm

Hier sind ebenfalls die Gehwege zu sanieren. Maßnahmen:

- Grundhafte Sanierung der Gehwege
- Erneuerung der Beleuchtung

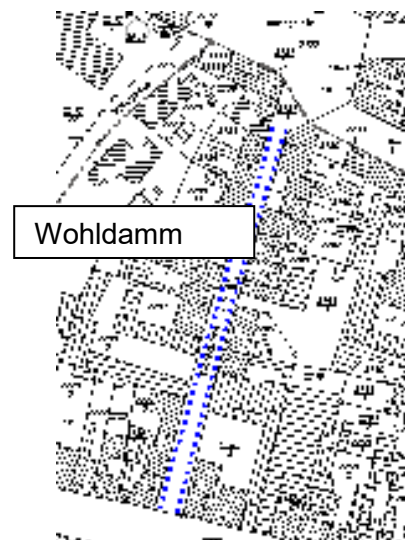


Abb. 50: Nebenanlage Wohldamm

Ergänzende Ausführung zur geplanten Erneuerung der Beleuchtung:

Bisher wurden im Altstadtbereich der Stadt Helmstedt bereits NAV Lampen auf Grund des Insektenschutzes verwendet. Mittlerweile werden diese Lampen durch LED Leuchtmittel ersetzt. Der verwendete Lampentyp besitzt bereits eine Abschirmung nach oben und die Verwendung von warmweißen LEDs zum Schutz der Insekten wurde als Zielsetzung stadtintern festgelegt.

5.2 Sanierungskonzept

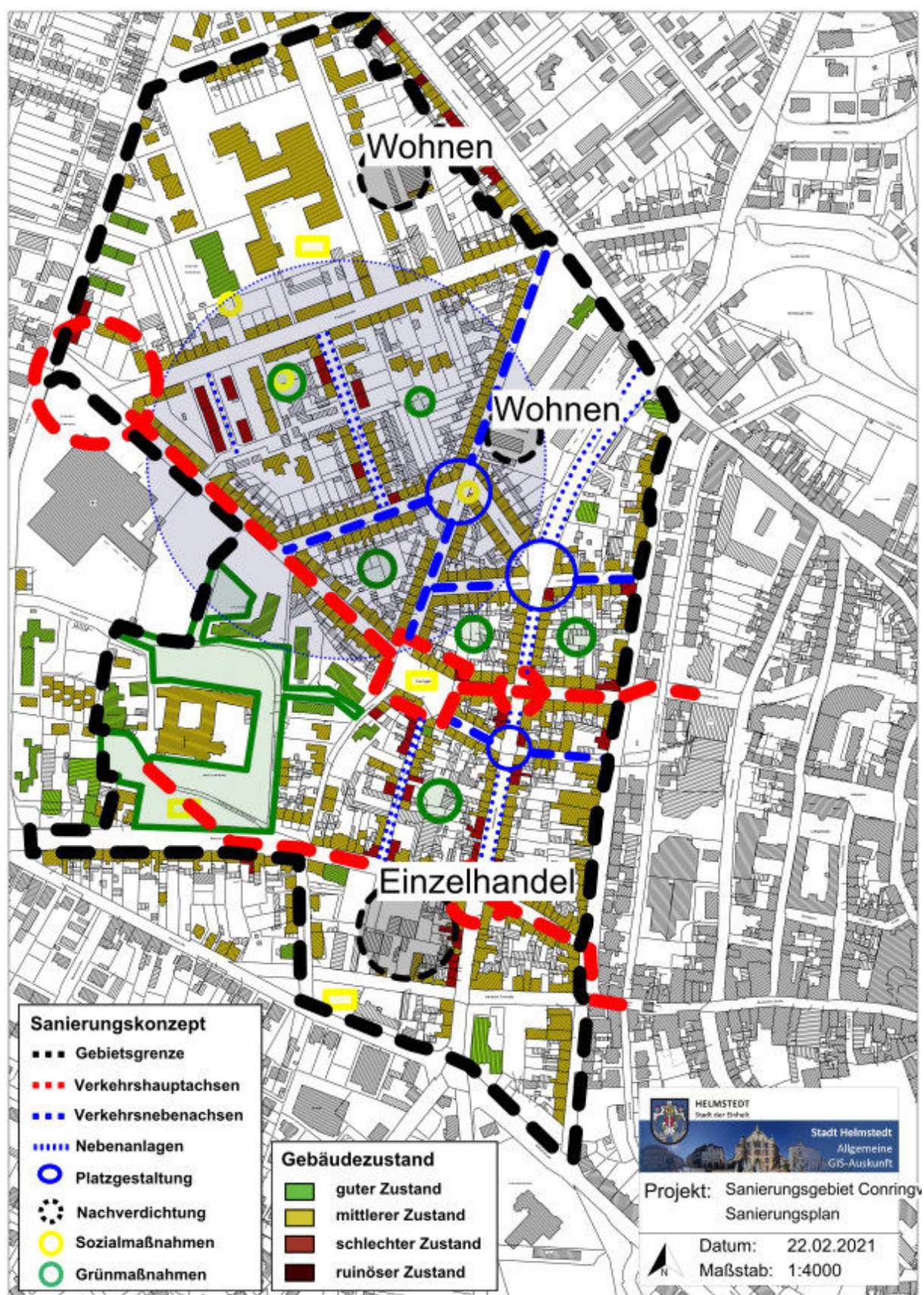


Abb. 51: Sanierungskonzept

6 Umsetzung des Sanierungskonzeptes

Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch bietet der Kommune in § 142 Abs. 4 BauGB zwei Verfahrensarten an: das herkömmliche (umfassende) Sanierungsverfahren und das vereinfachte Verfahren. Da es sich bei den notwendigen Maßnahmen nicht nur um die Sanierung einzelner Gebäude sowie um ergänzende punktuelle Maßnahmen handelt, sondern das gesamte Gebiet an den Auswirkungen der geplanten umfangreichen Maßnahmen im öffentlichen Raum partizipiert, ist unter diesen Voraussetzungen das umfassende Verfahren zu wählen. Die vorgenannten Ziele und Maßnahmen für das gesamte Gebiet, können nur innerhalb dieses Verfahrens erreicht beziehungsweise umgesetzt werden.

Zeitliche Umsetzung und Durchführung der Sanierung

Für die Durchführung der Gesamtmaßnahme wird bis zur Aufhebung der Satzung eine Dauer von zehn Jahren veranschlagt. Voraussetzung ist eine zeitnah herzustellende Akzeptanz bei den Betroffenen (Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung) sowie die Mitwirkungsbereitschaft und das Interesse der Eigentümer.

7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

7.1 Maßnahmen der weiteren Vorbereitung

Öffentlichkeitsarbeit

Die Gesamtmaßnahme ist durch eine kontinuierliche Information der Anwohner, Gewerbetreibenden und Eigentümer zu begleiten. Hierfür sind neben turnusmäßigen Informationsveranstaltungen und Workshops auch Broschüren, ein Internet-Auftritt sowie andere Veranstaltungen (z.B. Straßenfest) vorgesehen.

Gutachten, informelle Planungen und Entwurfsplanungen

Die Umgestaltung der Blockinnenbereiche, sowie die umfassenden Sanierungen der Erschließungsstraßen bedürfen einer vertiefenden planerischen Betrachtung. Für die Blockinnenbereiche sind städtebauliche Entwürfe und Gestaltungskonzepte in Abstimmung mit den Eigentümern / Nutzern zu erarbeiten. Der Umbau der Straßen und Platzanlagen bedarf einer verkehrstechnischen und gestalterischen Auseinandersetzung. Zur Zeit besteht nur für den Neubau des Edeka-Verbrauchermarktes das Erfordernis für einen Bebauungsplan (siehe Kapitel 2.3), weitere Planungen sind allerdings nicht notwendig, da keine Entwicklungen erkennbar sind, die den o.g. Sanierungszielen widersprechen beziehungsweise keine Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind, die einer planungsrechtliche Festsetzung bedürfen.

Weitere Maßnahmen der Vorbereitung

Hierzu zählt die Erarbeitung eines Förderkataloges als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben an Gebäuden und im Straßenraum, die Untersuchung von Verkehrswerten sowie die Vergütung des Sanierungsträgers.

Die Kosten werden auf rund **466.000 €** geschätzt.

7.2 Maßnahmen für den sozialen Zusammenhalt

Maßnahmen für den sozialen Zusammenhalt

Für die Einstellung eines „Sozialen Quartiersmanager“ wurden 50.000 € pro Jahr festgelegt. Zudem ergeben sich Überschneidungen mit dem Aufgabenbereich des Treuhänders, der neben der reinen Programmbewertung auch die Beratung der Eigentümer vorzunehmen und hier ebenfalls im Sinne der Programmausrichtung ‚Sozialer Zusammenhalt‘ seinen Schwerpunkt zu setzen hat (10 % des Treuhänderansatzes).

Erhaltende Erneuerungen führen in der Regel zur geringen negativen Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Es ist ausdrückliches Ziel, dass sich die Mietpreisentwicklung infolge von Sanierungsmaßnahmen in einem begrenzten Rahmen halten soll. Dennoch können Einzelmaßnahmen zu Härten führen, die durch eine Sozialplanung ausgeglichen werden müssen. Nach der förmlichen Gebietsfestlegung sollen daher im Zusammenhang mit einem Handlungsrahmen für die Förderung die erforderlichen Grundsätze festgelegt werden. Ein eigener Kostenansatz für einen Sozialplan wurde daher kostenmäßig noch nicht erfasst. Er wird nach Erarbeitung auf der Basis von konkreten Daten aus dem Ansatz der privaten Maßnahmen finanziert.

Die Kosten für den sozialen Zusammenhalt werden auf rund **584.100 €** geschätzt.

7.3 Private und öffentliche Maßnahmen

Die privaten Maßnahmen wurden anhand des festgestellten Sanierungsgrades abgeschätzt.

<u>Private Maßnahmen:</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Förderung</u>	
Geringer Sanierungsbedarf	21	5.000,00 €	105.000 €
Mittlerer Sanierungsbedarf	412	20.000,00 €	8.240.000 €
Hoher Sanierungsbedarf	48	200.000,00 €	9.600.000 €
<u>Summe</u>			<u>17.945.000 €</u>
Umsetzbarkeit in den nächsten 10 Jahren: 25 %			4.486.250 €

Für Modernisierungs- / Instandsetzungsuntersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Eigentümer sind zusätzlich **400.000 €** vorgesehen.

Die Rückbaumaßnahmen im Bereich der Innenhöfen und von Nebenanlagen können pauschal mit **750.000 €** abgeschätzt werden.

Für die Ermittlung der öffentlichen Maßnahmen wurden die Flächen ermittelt und mit dem Höchstsatz von 230 €/m² multipliziert. Eine ungefähre zeitliche Umsetzung ist der Kosten und Finanzierungsübersicht zu entnehmen.

Die Kosten werden auf rund **5.890.944 €** geschätzt.

7.4 Maßnahmen zur Klimaanpassung

Energieeffizienz der Gebäude: Die Kosten für diese Maßnahmen können pauschal mit 5 % der geplanten privaten Modernisierungen angegeben werden.

Energieeffiziente Wärmeversorgung: Die Kosten können hier pauschal mit 2 % der geplanten privaten Modernisierungen angegeben werden.

Nutzung regenerativer Energien: Kosten können hier allerdings aus dem Ansatz für private Maßnahmen nur mit pauschal 100.000 angerechnet werden.

Klimagerechte Mobilität: Die Kosten für Maßnahmen können pauschal mit 1 % der geplanten öffentlichen Maßnahmen angegeben werden.

Klimabewusste Gestaltung der Freiflächen: Die Kosten für Straßenbaumaßnahmen können pauschal mit 7 % der geplanten öffentlichen Straßenbaumaßnahmen angegeben werden. Die Umgestaltung der Innenhöfe sowie der Grünfläche Marienberg wurden separat abgeschätzt. Die Kosten werden auf insgesamt auf **1.260.055 €** geschätzt

7.5 Einnahmen durch Ausgleichsbeträge

Die Einnahmen durch Ausgleichsbeträge werden auf rund **600.000 €** geschätzt..

7.6 Kosten und Finanzierungsübersicht

Stadt Helmstedt - Kostenübersicht Sanierungsgebiet "Conringviertel"											22.02.2020
Förderungsfähige Kosten in EUR	2021 Kosten	2022 Kosten	2023 Kosten	2024	2025	2026	2027	2028 Kosten	2029 Kosten	2030 Kosten	Summe
Weitere Vorbereitung											
Öffentlichkeitsarbeit	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000
Anfangs-/Endwerte (Ermittlung der Bodenwerte Katasteramt)		3.000							3.000		6.000
Sanierungstreuhänder (Programmmanagement)	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	450.000
Maßnahmen Sozialer Zusammenhalt											
Sozialer Quartiersmanager	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
Sanierungstreuhänder (Sozialmanagement)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
Stadtteilstift (jährlich)	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5.000
Eigentümersdiskussionsforum Vor- und Nachteile einer Segregation		1.000	1.000	1.000							3.000
Sport im Quartier - Jugendliche, Junge Männer		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	9.000
Integrationsmaßnahme Kulturaustausch "Kochen"		500	500	500	500	500	500	500	500	500	4.500
Miteinander Leben "Sprache versus Einkauf"		500	500	500	500	500	500	500	500	500	4.500
Miteinander Leben "Gartenpflege versus Kinderbetreuung"		500	500	500	500	500	500	500	500	500	4.500
Flohmarkt Klosterpavillon (jährlich)		200	200	200	200	200	200	200	200	200	1.800
Innenhofmanagement		200	200	200	200	200	200	200	200	200	1.800
Maßnahmen Klimaschutz und Quartiersbegrünung											
Energieerzeugung und Verbrauchsreduktion (Expertenvorträge)		1.000	1.000	1.000				1.000	1.000	1.000	6.000
Begrünung Innenhöfe, Kinderspielplatz		5.000	5.000	5.000		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	45.000
Parkanlage Marienberg					184.000	184.000					368.000
Ordnungsmaßnahmen											
Rückbau und Nachverdichtungsmöglichkeiten				100.000	100.000	100.000					300.000
Summierte sonstige Einzelmaßnahmen		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	450.000
Modernisierungsvoruntersuchungen											
Summierte Einzelmaßnahmen	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
Private Maßnahmen											
Summierte Einzelmaßnahmen	207.873	207.873	415.745	415.745	415.745	415.745	415.745	415.745	415.745	831.490	4.157.451
klimarelevant: Energieeffizienz an Gebäuden; 5% pauschal	11.216	11.216	22.431	22.431	22.431	22.431	22.431	22.431	22.431	44.863	224.313
klimarelevant: Energieeffiziente Wärmeversorgung; 2% pauschal	224	224	449	449	449	449	449	449	449	897	4.486
klimarelevant: Nutzung regenerativer Energien, pauschal	5.000	5.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	20.000	100.000
Öffentliche Maßnahmen											
Konzept Straßengestaltung	20.000										20.000
Achse Neumärker Straße - Kloster St. Marienberg			294.087	294.087	294.087						882.262
Achse Albrechtplatz/Conringstraße/Krankenhaus				533.973	533.973	533.973	533.973				2.135.890
Leuckartstraße - „Stadteinfahrt West“								306.291	306.291		612.582
Beireis Platz								69.299	69.299		138.598
Carlstraße								362.048	362.048		724.095
Alersstraße								179.860	179.860		359.720
Beireisstraße								78.292	78.292		156.584
Großer Katthagen								174.464	174.464		348.928
Kleiner Katthagen						137.117	137.117				274.234
Meibomstraße										104.742	104.742
Virchowweg										44.436	44.436
Wohldamm										88.872	88.872
klimarelevant: Begrünung der Straßenflächen; 7% pauschal	44.822	44.822	44.822	44.822	44.822	44.822	44.822	44.822	44.822	44.822	448.224
klimarelevant: Elektromobilität, Fahrrad, Parken; 1% pauschal	6.403	6.403	6.403	6.403	6.403	6.403	6.403	6.403	6.403	6.403	64.032
Summe	437.038	479.938	995.338	1.629.311	1.811.311	1.654.340	1.370.340	1.870.504	1.873.504	1.386.926	13.508.550
Ausgleichbeiträge											600.000
Städtebaufördermittel											8.605.700
Anteil Stadt	145.679	159.979	331.779	543.104	603.770	551.447	456.780	623.501	624.501	462.309	4.302.850

8 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Eine Bürgerinformation zu dem Stand der Untersuchungen wurde corona-bedingt über eine Auslegung vom 06.05.2020 bis zum 22.05.2020 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

- Seitens der Bürger wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2020 aufgefordert, bis zum 18.05.2020 eine Stellungnahme zu den eingeleiteten Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Conringviertel abzugeben. Die geäußerten Anregungen zu den einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung entsprechend abgearbeitet.

Die einzelnen Stellungnahmen sind zur Kenntnis im Folgenden angehängt:

Deutsche Telekom

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Über unsere Trassenauskunft können Sie Einblick über unseren Trassenverlauf im Sanierungsgebiet erhalten.

Purena GmbH

Nach derzeitigem Stand sind in den betroffenen Sanierungsbereichen folgende Maßnahmen gem. Langfristplanung im Bereich Trinkwasser geplant:

Conringviertel:

Braunschweiger Str. → 2023

Conringplatz → 2025

Gröpern → 2025

Klosterstr. → 2029

Marienstr. → 2024

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade begrüßt die vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Standortattraktivität sehen wir eng verbunden mit der Wohn- und Lebensqualität sowie den Versorgungs- und Arbeitsplatzbedingungen vor Ort.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie eine Auflistung der Handwerksbetriebe, die in der Handwerksrolle eingetragen sind und im geplanten Sanierungsgebiet liegen. 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. Für das Vorhaben wünschen wir viel Erfolg.

Handwerksbetriebe im Geltungsbereich der Stadtsanierung Helmstedt**Sanierungsmaßnahme „Conringviertel“**

Handwerk	Betriebsname	Straße	PLZ	Ort
Elektrotechniker	Walter Sölter	Beireisstr. 3	38350	Helmstedt
Bäcker	Rüdiger Durzynski	Braunschweiger Str. 11	38350	Helmstedt
Tischler	Frank Osterwald	Braunschweiger Str. 33	38350	Helmstedt
Kraftfahrzeugtechniker	Hermann Ahlswede Fahrzeugbau GmbH & Co. KG	Braunschweiger Str. 19	38350	Helmstedt
Installateur und Heizungsbauer	Horst Werthmann GmbH	Carlstraße 15	38350	Helmstedt
Friseur	Florence Wellegehausen	Carlstraße 39	38350	Helmstedt
Orthopädietechniker	Axel Ulrich	Gröpern 40	38350	Helmstedt
Fotograf	Asmus Foto + Video GmbH	Gröpern 43	38350	Helmstedt
Schuhmacher	Ralf Peiß	Gröpern 47	38350	Helmstedt
Friseur	Doreen Peinemann und Mandy Pilsel	Gröpern 51	38350	Helmstedt
Informationstechniker	Kunkel & Heitz GmbH	Gröpern 53 A	38350	Helmstedt
Kosmetiker	Van Phuc Tran	Gröpern 56	38350	Helmstedt
Gebäudereiniger	Stephan Mann und Markus Mann	Großer Katthagen 17	38350	Helmstedt
Kosmetiker	Tanja Giebel	Harsleber Torstr. 5	38350	Helmstedt
Maßschneider	Hrach Lazaryan	Harsleber Torstraße 2-3	38350	Helmstedt
Maler und Lackierer	Anja Neumann-Malewicz	Harsleber Torstraße 5/6	38350	Helmstedt
Änderungsschneider	Vera Stys	Kleiner Katthagen 16	38350	Helmstedt
Textilgestalter	Paramentenwerkstatt der von Veltheim- Stiftung beim Kloster St. Marienberg	Klosterstr. 14	38350	Helmstedt
Fleischer	Hermann Knoche	Leuckartstr. 4-6	38350	Helmstedt
Maler und Lackierer	Thilo Holtz	Leuckartstr. 49	38350	Helmstedt
Friseur	Brückner Friseur-Team oHG	Leuckartstr. 52	38350	Helmstedt
Textilreiniger	Wäscherei Dumke Inh. Jens-Peter Danker	Leuckartstr. 55	38350	Helmstedt
Friseur	Natalie Mastschenko	Marienstr. 18	38350	Helmstedt
Fliesen-, Platten- und Mosaikleger	Blagoy Mariev Ivanov	Schulstraße 16	38350	Helmstedt
Maurer und Betonbauer	TP-Bau GmbH	Vorsfelder Str. 20	38350	Helmstedt
Maurer und Betonbauer	Gollmer-Bau Handwerker GmbH	Vorsfelder Str. 20	38350	Helmstedt
Installateur und Heizungsbauer	Gerhard Kobert GmbH	Vorsfelder Straße 2	38350	Helmstedt
Maurer und Betonbauer	CS-Bau GmbH	Vorsfelder Straße 20	38350	Helmstedt
Kosmetiker	Ann-Britt Vogler	Wallgasse 24	38350	Helmstedt

Polizeidirektion Helmstedt

die von Ihnen geplante Sanierung für das **Conringviertel** wird von hier begrüßt.

Eine Auswertung der Verkehrsunfalllage für den Zeitraum von 2014 – 2019 in diesem Gebiet, ergab eine Vielzahl von Verkehrsunfällen (VU) mit oder durch ruhenden Verkehr. Besonders erwähnenswert ist aber die Verkehrssituation auf der Conringstraße: Hier ereigneten sich aufgrund der beengten Fahrbahn und der teilweise eingeschränkten Einsehbarkeit bzw. Unübersichtlichkeit auch mehrere VU im Begegnungsverkehr und vier VU mit Fußgängerbeteiligung (Kinder).

Der vom Krankenhaus angebotene kostenpflichtige Parkraum ist offensichtlich nicht ausreichend – weitere (kostenfreie) Parkmöglichkeiten wären wünschenswert. Für Krankenhausbesucher, die nicht ortskundig sind, dürfte dieses Parkdeck auch nicht sofort zu erkennen sein. Viele Krankenhausbesucher suchen im Umkreis kostenlose Parkplätze und parken dann teilweise auch verbotswidrig.

Eine Neugestaltung der Conringstraße sollte mehr Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer bieten ggf. durch Verkehrsberuhigung.

Landkreis Helmstedt**Bauleitplanung – Sanierungsmaßnahme "Conringviertel" der Stadt Helmstedt;
hier: Stellungnahme gem. § 139 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Helmstedt beabsichtigt, zur Behebung städtebaulicher Missstände Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und leitet zu diesem Zweck nunmehr die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für den im Betreff bezeichneten Bereich ein. Hierzu ergeben sich folgende Anregungen.

Ich verweise vom Grundsatz her auf den Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Helmstedt (2004), die rahmenhafte Fachplanung des Naturschutzes. Der LRP wird derzeit fortgeschrieben und in Kürze wird der Entwurf der Fortschreibung veröffentlicht. Noch geeigneter als Fachplanung des Naturschutzes wäre ein Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Helmstedt, welche allerdings bisher keinen derartigen Landschaftsplan aufgestellt hat.

Die weitere Entflechtung und Optimierung der städtischen Kanalisation ist zudem ein wichtiger zu berücksichtigender Punkt um die Anzahl der Abschlüge von Mischabwasser in den Mühlengraben weiter zu reduzieren.

Im Abschnitt 3.4.5 der vorbereitenden Untersuchung wird auf die Erneuerung bzw. Sanierung der Abwasserentsorgung, mithin vermutlich die Anpassung von Misch- zur Trennka-

nalisation eingegangen. Weiter heißt es ebenda „Die Erneuerungen sollen mit den Maßnahmen im Oberflächenbereich koordiniert werden“. Unklar ist, ob in den dafür veranschlagten Kosten bereits die für die Abwasserentsorgung eingeplant sind.

Um die Strahlkraft und Akzeptanz des angebotenen Grünanlagenangebotes des Conringviertels mithin die Parkanlage am Kloster St. Marienberg zu verbessern, wäre die Existenz von Verweilmöglichkeiten (in einfachster Form als Parkbänke) sicher begrüßenswert.

Zudem merke ich redaktionell an, dass in Abschnitt 7.1 die spezifischen Kosten für diesen Punkt mit 916.000 € beziffert werden, in Abschnitt 7.5 werden die gleichen spezifischen Kosten mit 1.016.000 € beziffert.

Die Stadt Helmstedt ist für ihren Gemeindebereich eigene Straßenverkehrsbehörde. Gleichwohl erlaube ich mir, folgende Anmerkungen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht abzugeben.

Motorisierter Verkehr:

a) ruhender Verkehr

Das Conringviertel zeichnet sich bereits heute durch einen hohen Parkdruck aus, obwohl gleichzeitig ein nicht unerheblicher Wohnungsleerstand zu verzeichnen ist und die derzeitigen Bewohner nach dortigen Angaben als „Einkommensschwach“ anzusehen sind. Dadurch ergibt sich eine geringe Fahrzeugdichte pro Haushalt.

Um dem städtebaulichen Ziel „Erhöhung der Attraktivität, Verringerung des Wohnungs- und Gewerbeleerstandes“ näher zu kommen, ist die Bereithaltung von ausreichendem Parkraum erforderlich. Dies gilt sowohl für Anwohner, Pendler, Besucher als auch Geschäftskunden.

In einem ländlich geprägten Raum wie dem Landkreis Helmstedt mit einem entsprechend schwach ausgeprägten ÖPNV stellt der PKW das bevorzugte Fortbewegungsmittel auch für einkommensschwache Haushalte dar. Viele der Arbeitsplätze liegen zudem nicht im Landkreis Helmstedt, sodass für das Auspendeln zum Arbeitsplatz zwingend ein Fahrzeug erforderlich ist.

In den mir vorliegenden Unterlagen zum Parkraumkonzept der Stadt Helmstedt aus dem Jahr 2018 wurde dieser Bereich nicht mit einbezogen.

Derzeit wird neben dem Parkraum für Anwohner auch Parkraum für Beschäftigte und Besucher des Helios Klinikums und dortigen MVZ sowie der Verwaltung des Landkreises Helmstedt benötigt, obwohl beide Einrichtungen über privaten Parkraum verfügen, der aber anscheinend nicht ausreichend ist. Häufig kommt es auch auf der Conringstraße zu Konflikten mit parkenden Fahrzeugen einerseits sowie dem ÖPNV und Rettungsdienstfahrzeugen andererseits, trotz der bestehenden eingeschränkten Halteverbotes. Der unter Abschnitt 3.4.5 zitierten Aussage „kein Stellplatzmangel“ muss ich deshalb –zumindest tageszeitabhängig– widersprechen. Da der Park-Such-Verkehr sich über einen weiteren Bereich erstreckt, sollte bei einer Neugestaltung des „Beireisplatzes“ sowie des Platzbereiches „Friedrichstraße“ deshalb an die Schaffung zusätzlicher Stellflächen bzw. Beibehaltung der bisherigen Anzahl zwingend festgehalten werden.

Durch die angestrebte Verbesserung der Wohnverhältnisse und Zuzug weiterer Bewohner in neue Haushalte ist mit einer Verstärkung der Parkplatzprobleme zu rechnen.

Da auch in den Wohnblöcken Virchowweg, Friedrichstraße und Triftweg ein nicht unerheblicher Leerstand festgestellt wurde (Abb. 26), stellt sich die Frage, ob hier nicht durch einen Abriss von unsanierten Wohnblöcken zusätzlicher privater Parkraum für die Mieter geschaffen werden kann. Dadurch werden die öffentlichen Parkflächen entlastet.

Sofern das Anwohnerparken ausgeweitet werden soll, sollte den im Umfeld beschäftigten Arbeitnehmern und Besuchern der o.g. Einrichtungen aufgezeigt werden, wo Parkmöglichkeiten während der Arbeitszeit bzw. während des Besuchsvorganges bestehen. Für den Schichtbetrieb des Heliosklinikums ist zu bedenken, dass eine erhöhte Anzahl von Parkplätzen durch den Schichtwechsel mit Belegung von 2 Parkplätzen im Übergabezeitraum benötigt wird. Die angedachte Parkraumbewirtschaftung der Friedrichstraße/ Klinik ändert grundsätzlich nichts an der Anzahl der derzeit vorhandenen Parkplätze. Eine Erhöhung erscheint fraglich aufgrund des vorhandenen Raumangebotes.

b) fließender motorisierter Verkehr

Die Ausführungen zu den Verkehrsmengen werden von hier geteilt. Wie bereits unter a) ausgeführt, wird der fließende Verkehr (Bus/ Rettungsdienst) häufiger durch den ruhenden Verkehr, insbesondere in der Conringstraße, behindert.

Die westliche Friedrichstraße wird vom ÖPNV häufig im Rahmen der Schülerbeförderung zur IGS befahren (tageszeitlich abhängig). Auch hier kommt es häufig zu Konfliktsituationen mit parkenden Fahrzeugen, insbesondere zum Schulbeginn und -ende in der Grundschule Friedrichstraße.

Bei einer Umgestaltung dieses Platzes ist zu bedenken, dass die Kreuzung die „Einflugschneise“ für den Rettungsdienst und ÖPNV bleibt.

Eine Umgestaltung der Leuckartstraße ist grundsätzlich möglich, da die Funktion einer überörtlich klassifizierten Straße nicht mehr gegeben ist. Ein Kreisverkehr wird grundsätzlich begrüßt, da dadurch die Geschwindigkeiten auf der Längsachse reduziert werden. Für eine Geschwindigkeitsreduzierung käme mutmaßlich eine Tempo 30 Zone in Betracht. Gem. Ziff. 2.1 (Abs. 3) der Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001) sind Fußgängerüberwege in Tempo 30 Zonen in der Regel entbehrlich. Tempo 30 Zonen sind gem. § 45 der StVO insbesondere in Wohngebieten und Gebieten mit hoher Fußgänger- und Fahrradverkehrsdichte sowie hohem Querungsbedarf, möglich. Sofern lediglich eine Geschwindigkeitsreduzierung mittels baulicher Maßnahmen angestrebt wird, ist der nachfolgenden Absatz entbehrlich.

„Zonengeschwindigkeitsbeschränkungen kommen nur dort in Betracht, wo der Durchgangsverkehr von geringer Bedeutung ist. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Fahrradfahrer. Es gilt an Einmündungen grundsätzlich „rechts vor links“. Sie darf nur Straßen ohne Lichtzeichen, geregelte Kreuzungen, Fahrstreifenbegrenzungen, Leitlinien und benutzungspflichtige Radwege umfassen.“

Die Nutzung von Straßenzügen nur für Anliegerverkehr (Ziff. 5.5) z.B. Beireisstraße, stellt sich bei öffentlich gewidmeten Straßen als rechtlich problematisch dar, sofern es sich nicht lediglich um bauliche Maßnahmen handelt. Eine Freigabe mittels ZZ 1020-30 (Anlieger frei) lässt sich in der Praxis nicht überprüfen. Eine verkehrsrechtliche Sperrung würde auch die Belieferung der Anwohner (Post, Möbel, Handwerker, Heizöl, etc.) ausschließen. Allenfalls eine entsprechende bauliche Gestaltung ohne verkehrsbehördliche Sperrung würde den Durchgangsverkehr vermutlich fern halten.

Die Ausweisung des Virchowweges (Ziff. 5.1.5.3) als verkehrsberuhigter Bereich (VZ 325) ist an die dort vorgegebenen Voraussetzungen geknüpft (Schrittgeschwindigkeit, Mischverkehr von Fußgängern/ motorisiertem Verkehr jeweils auf der ganzen Fahrbahn, bauliche Voraussetzungen, Parken nur in gekennzeichneten Flächen).

Radverkehr:

a) Die Anlage von Radfahrstreifen ist an viele Voraussetzungen geknüpft (Fahrbahnbreite, Verkehrsmengen, Verbot in Kreisverkehren, Fahrbahnmindestbreite, Verbot in Tempo 30 Zonen).

Auch für die Anlage von Schutzstreifen für Radfahrer gelten bestimmte rechtliche Voraussetzungen. Parken ist auf Schutzstreifen z.B. nicht erlaubt. Ohne parkende Fahrzeuge wiederum erhöht sich jedoch häufig die Gefahr einer Geschwindigkeit auf gerader Strecke.

b) Die geplante Straßensanierung an mehreren Straßen, unter Anderem mittels Gossenspflasterungen mit Natursteinen, führt dazu, dass Radfahrer die unebene Gosse meiden und eher in der Fahrbahnmitte fahren. Nachfolgende motorisierte Fahrzeuge werden – sofern ein Überholen nicht möglich ist – gezwungen, langsam hinterher zu fahren. Problematisch wird dies insbesondere bei ansteigendem Fahrbahnniveau (z. B. Papenberg in Helmstedt).

Für Rollatorbenutzer und Behinderte ist zu beachten, dass beim Queren der Straße kein unnötiges Erschwernis durch das Natursteinpflaster auftritt.

Bei einer Umgestaltung des Fußgängerverkehres ist auf eine ausreichende Breite von Fußwegen zu achten.

Zudem gebe ich den Hinweis, dass das unter Abschnitt 5.1.5.1 erwähnte Friseurgeschäft seit dem 01.04.2020 nicht mehr existiert.

Industrie und Handelskammer

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Helmstedt beabsichtigt, für das Conringviertel einen Antrag auf Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in der Programmkomponente „Sozialer Zusammenhalt“ zu stellen. In diesem Zusammenhang soll mit der Zielsetzung einer städtebaulichen Aufwertung ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Anlass ist unter anderem ein hoher Leerstand an Wohn- und Gewerbeflächen. Als Entwicklungsziel ist den übersandten Unterlagen zufolge auch die „Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen“ definiert. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dies grundsätzlich zu befürworten. Gegen die beabsichtigte städtebauliche Erneuerung im Bereich des Conringviertels bestehen daher von unserer Seite keine Bedenken.

Staatliches Baumanagement Braunschweig

Sehr geehrter Herr Bittner,

ich möchte aber trotzdem mitteilen, dass für das Kloster St. Marienberg ein Erweiterungsbau für die Schatzkammer angedacht war. Eine konkrete Planung ist aber nicht existent, wir können daher nicht sagen, ob und wann dieses Vorhaben zur Ausführung kommt.

Landwirtschaftskammer Bezirksstelle Braunschweig

nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange zu dem o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Im Plangebiet „Conringviertel“, Vorsfelder Straße 1 befindet sich seit Generationen der landwirtschaftliche Betrieb Diekmann, der neben dem Ackerbau eine Biogasanlage und eine Brennerei betreibt.

In der Nähe landwirtschaftlicher Betriebsstätten ist naturgemäß mit Emissionen, in Form von Gerüchen, Stäuben und Geräuschen, zu rechnen. Hinsichtlich des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ist hier von der unmittelbaren Nachbarwohnbauung -mit Blick auf die enge Verzahnung der unterschiedlichen Nutzungen und der langfristig gewachsenen Strukturen- ein höheres Maß an Immissionen hinzunehmen. Diese Grundsätze gelten für die vorhandenen Wohnhäuser und müssen u.E. auch für zukünftige Nutzungen gelten, damit ein konfliktfreies Miteinander an diesem Standort möglich bleibt. Insofern sehen wir eine mögliche wohnbauliche Entwicklung im direkten Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs Diekmann grundsätzlich kritisch.

Wir halten fest, dass der Bestand und die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes Diekmann sichergestellt sein muss. Zukünftige Planungen dürfen für den Betrieb keine Beeinträchtigungen darstellen. Bei der weiteren Entwicklung des Sanierungskonzeptes empfehlen wir eine enge Zusammenarbeit mit dem Betriebsleiter, Herrn Dieckmann.