



**Stadt Helmstedt**

**Nordwestliche Altstadt**



**Ergebnisbericht**  
Vorbereitende Untersuchungen  
zur Stadtsanierung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

# Inhalt der vorbereitenden Untersuchung - Grobkonzept

|          |                                                                                |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Aufgabenstellung und Methodik .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| 1.1      | Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen .....                         | 5         |
| 1.2      | Methodisches Vorgehen .....                                                    | 5         |
| 1.3      | Zielsetzung .....                                                              | 6         |
| <b>2</b> | <b>Untersuchungsgrundlagen .....</b>                                           | <b>8</b>  |
| 2.1      | Quartiersbeschreibung im städtischen Kontext .....                             | 8         |
| 2.2      | Planungsrecht und übergeordneter Fachplanungen .....                           | 10        |
| 2.3      | Integriertes Energetisches Quartierungskonzept „Nordwestliche Altstadt“ .....  | 12        |
| <b>3</b> | <b>Bestandsaufnahme .....</b>                                                  | <b>14</b> |
| 3.1      | Nutzungsstruktur .....                                                         | 14        |
| 3.2      | Energetischer Zustand der Gebäude .....                                        | 16        |
| 3.3      | Hofanlage Kramers Gut .....                                                    | 19        |
| 3.4      | Effiziente Strom- und Wärmeversorgung .....                                    | 24        |
| 3.4.1    | Wärmeversorgung .....                                                          | 24        |
| 3.4.2    | Warmwasseraufbereitung .....                                                   | 26        |
| 3.4.3    | Stromversorgung .....                                                          | 26        |
| 3.5      | Grün und öffentlicher Freiraum .....                                           | 27        |
| 3.6      | Verkehr und Mobilität .....                                                    | 29        |
| 3.7      | Energie- und CO <sub>2</sub> -Ausgangsbilanz .....                             | 32        |
| <b>4</b> | <b>Gesamtbewertung .....</b>                                                   | <b>38</b> |
| 4.1      | Städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen .....                         | 38        |
| 4.2      | Beurteilung und Fazit .....                                                    | 40        |
| 4.3      | Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes .....                              | 40        |
| <b>5</b> | <b>Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) .....</b>           | <b>42</b> |
| 5.1.1    | Erhalt der historischen Bausubstanz .....                                      | 43        |
| 5.1.1.1  | Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand .....                                    | 43        |
| 5.1.1.2  | Umnutzungsüberlegungen für die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude .....   | 44        |
| 5.1.1.3  | Energieerzeugung und Verbrauchsreduktion .....                                 | 45        |
| 5.1.2    | Sanierung der Stadtmauer .....                                                 | 46        |
| 5.1.2.1  | Maßnahmen zur Erhaltung der Stadtmauer .....                                   | 46        |
| 5.1.2.2  | Maßnahmen zur Kennzeichnung des Verlaufs im Stadtbild .....                    | 47        |
| 5.1.3    | Grün- und Klimaschutz .....                                                    | 48        |
| 5.1.3.1  | Gestaltung Albrechtsplatz .....                                                | 48        |
| 5.1.3.2  | Potential privater Innenhöfe aktivieren .....                                  | 49        |
| 5.1.3.3  | Entsiegelung von Flächen .....                                                 | 50        |
| 5.1.3.4  | Prüfung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch den ruhenden Verkehr ..... | 50        |
| 5.1.4    | Straßenraumgestaltungen .....                                                  | 51        |
| 5.1.5    | Achse Albrechtsplatz – Ziegenmarkt .....                                       | 53        |
| 5.1.6    | Weitere Vorbereitung - Soziale Maßnahmen .....                                 | 55        |
| 5.1.6.1  | Stadtteilstadt (jährlich) .....                                                | 55        |
| 5.1.6.2  | Eigentümergebietungsforum .....                                                | 55        |

|          |                                                                                  |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6</b> | <b>Umsetzung des Sanierungskonzeptes.....</b>                                    | <b>57</b> |
| <b>7</b> | <b>Kosten- und Finanzierungsübersicht.....</b>                                   | <b>58</b> |
| 7.1      | Maßnahmen der weiteren Vorbereitung .....                                        | 58        |
| 7.2      | Private und öffentliche Maßnahmen .....                                          | 58        |
| 7.3      | Maßnahmen zur Klimaanpassung .....                                               | 59        |
| 7.4      | Einnahmen durch Ausgleichsbeträge .....                                          | 59        |
| 7.5      | Kosten- und Finanzierungsübersicht .....                                         | 60        |
| <b>8</b> | <b>Beteiligung der Bürger, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....</b> | <b>61</b> |

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: Lageplan Gebiet, Stadt Helmstedt.....                                                                            | 8                                         |
| Abb. 3: Das Quartier „Nordwestliche Altstadt“ (Quelle: Stadt Helmstedt).....                                             | 9                                         |
| Abb. 4: Festlegungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt.....                                                  | 10                                        |
| Abb. 5: Bebauungsplan-Übersicht.....                                                                                     | 11                                        |
| Abb. 1 Wichernschule.....                                                                                                | 14                                        |
| Abb. 2 Parkhotel (links) und Stadtbücherei (rechts).....                                                                 | 14                                        |
| Abb. 3 Gastronomie und gewerbliche Nutzung.....                                                                          | 15                                        |
| Abb. 7 -1 Plan: Gebäudenutzung.....                                                                                      | 15                                        |
| Abb. 4 Anteil der Gebäude nach Bautyp (links) und Bauart (rechts).....                                                   | 17                                        |
| Abb. 5 Plan: Bautyp/Fassadengestaltung und Denkmalschutz.....                                                            | 17                                        |
| Abb. 6 Plan: Sanierungsbedarf an Hauptgebäuden/Fassaden.....                                                             | 18                                        |
| Abb. 7 Gebäude mit Sanierungsbedarf.....                                                                                 | 18                                        |
| Abb. 8 Verortung der Hofanlage im Quartier.....                                                                          | 19                                        |
| Abb. 9 Kramers Gut, Bauteile (schematisch).....                                                                          | 19                                        |
| Abb. 10 Fassade Wohngebäude mit Portal an der Stubenstraße (links) und Hoffassade mit vorgelagertem Garten (rechts)..... | 20                                        |
| Abb. 11 Straßenfassaden der Gebäude B4 bis A (links) Hofansicht der Gebäude B2 bis B4 (rechts).....                      | 21                                        |
| Abb. 17 Wärmeversorgung Heizung und Warmwasser.....                                                                      | 26                                        |
| Abb. 18 Stromeinsatz und Quelle im Ist-Zustand.....                                                                      | 27                                        |
| Abb. 19 Grünflächen und Durchwegung westlich (links) und östlich (rechts) der Gerbergasse.....                           | 27                                        |
| Abb. 20 öffentliches Grün und private Vorgärten am Schützenwall.....                                                     | 28                                        |
| Abb. 21 Grün im öffentlichen Straßenraum (links) und Grünfläche an der Stobenstraße (rechts).....                        | 28                                        |
| Abb. 22 Wallanlage und Zuwegung vom Langen Steinweg.....                                                                 | 28                                        |
| Abb. 23 Plan: Grünflächen und öffentlicher Raum.....                                                                     | 29                                        |
| Abb. 24 Parkhaus in der Stobenstraße.....                                                                                | 30                                        |
| Abb. 25 Radwegsmarkierungen auf der Fahrbahn.....                                                                        | 30                                        |
| Abb. 26 Plan: Erschließung und ruhender Verkehr.....                                                                     | 31                                        |
| Abb. 27 sanierungsbedürftige Straßenbelag der Walpurgisstraße (rechts) und Bötticherstraße (links).....                  | 31                                        |
| Abb. 28 Plan: Sanierungsbedarfe Straßen, Wege, Plätze.....                                                               | 32                                        |
| Abb. 29 Ausgangsbilanz Energieverbrauch.....                                                                             | 33                                        |
| Abb. 30 Ausgangsbilanz CO <sub>2</sub> -Emissionen Wärme und Stromversorgung.....                                        | 34                                        |
| Abb. 35: Stadtstruktur und Stadtbild, ComPlan.....                                                                       | 35                                        |
| Abb. 36: Stärken und Potentiale, ComPlan.....                                                                            | 36                                        |
| Abb. 37: Defizite und Konflikte, ComPlan.....                                                                            | 37                                        |
| Abb. 38: Vorschlag für die Gebietsfestlegung Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“.....                              | 41                                        |
| Abb. 39: Sanierungsbedarfe.....                                                                                          | 44                                        |
| Abb. 40 und 41: Stadtmauer.....                                                                                          | 46                                        |
| Abb. 42: Kartierung Verlauf Stadtmauer.....                                                                              | 47                                        |
| Abb. 43 und 44: Albrechtsplatz.....                                                                                      | 48                                        |
| Abb. 45: Entwurf Umgestaltung Albrechtsplatz.....                                                                        | 49                                        |
| Abb. 46 und 47: Rosengarten - entfällt.....                                                                              | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| Abb. 48: Parkhaus / Bürgerhaus - Lageplan.....                                                                           | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| Abb. 49 - 52: Parkhaus / Bürgerhaus.....                                                                                 | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| Abb. 53: Wichernschule - Lageplan.....                                                                                   | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| Abb. 54: Wichernschule.....                                                                                              | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| Abb. 55: Gestaltungsstandard Straßensanierung.....                                                                       | 51                                        |
| Abb. 56: Sanierungsbedarf Straßenzüge.....                                                                               | 52                                        |
| Abb. 57 und 58: Sanierungsbedarf Straßenzüge – Bötticherstraße und Walpurgisstraße.....                                  | 52                                        |
| Abb. 59 und 60: Sanierungsbedarf Straßenzüge – Albrechtsstraße und Ziegenmarkt.....                                      | 53                                        |
| Abb. 61: Sanierungsbedarf Straßenzüge – Albrechtsstraße.....                                                             | 54                                        |
| Abb. 62: Sanierungsbedarf Straßenzüg.....                                                                                | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| Abb. 63: Grünanlagen Langer Wall.....                                                                                    | 55                                        |
| Abb. 65: Sanierungskonzept.....                                                                                          | 56                                        |

# 1 Aufgabenstellung und Methodik

## 1.1 Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen

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.

Der Anlass für die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für den Bereich der Nordwestlichen Altstadt kann schwerpunktmäßig wie folgt zusammengefasst werden:

- flächendeckend modernisierungsbedürftiger historischer Gebäudebestand,
- Erhöhung der Energieeffizienz der Wohngebäude und Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes
- ein hoher Leerstand an Wohn- und Gewerbeflächen,
- Mängel in der Gestaltung der verkehrlichen Erschließungen sowie im Erscheinungsbild der öffentlichen und halböffentlichen Plätze,
- vorhandenes umfangreiches Maßnahmenpotential zur Verbesserung des Klima- und Umweltschutzes.

Das Untersuchungsgebiet wird von den Straßenzügen Gröpern im Westen, der historischen Wallanlage im Norden sowie Wallplatz, Streplingerode, Juliusplatz und Badergasse im Osten und im Süden begrenzt.

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.

## 1.2 Methodisches Vorgehen

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. 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.

Die vorliegende Vorbereitende Untersuchung bedient sich dabei einer Datenerhebung aus dem Jahr 2019, die im Rahmen der Erstellung eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes durchgeführt wurde. Im Zuge der Erarbeitung dieses städtebaulichen Teilkonzeptes wurde bereits erkennbar, dass die Probleme des Quartiers sich nicht nur auf den energetischen Bereich reduzieren lassen.

### 1.3 Zielsetzung

Im Stadtentwicklungskonzept von Helmstedt, Stand 2019, werden Maßnahmen im Bereich der Innenstadt als prioritär bewertet. Vorgesehen ist hier unter anderem die Umsetzung der Maßnahme B 2: Prüfung Ausweisung Sanierungsgebiet Nordwestliche Altstadt.

Durch die vorbereitenden Untersuchungen für dieses Gebiet werden die Voraussetzungen geschaffen, die Sanierung im westlichen Bereich der Helmstedter Innenstadt fortzuführen. Bereits 1971 begann mit dem Gebiet Juleum Walpurgis die Innenstadtsanierung in einem Teilbereich des heutigen Untersuchungsgebietes. Mit den Gebieten im Bereich der Nordöstlichen Innenstadt sowie im Gebiet Holzberg-St. Stephani wurden Sanierungszielsetzungen in der Altstadt fortgesetzt (siehe Abbildung 1).

Die Sicherung, Erneuerung und Wertschätzung historischer Bausubstanz unter funktionalen, ästhetischen wie sozialen Parametern zählen dabei zu den Daueraufgaben in 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, eine Brennpunktbildung ein.

Um diesen Prozess der Erneuerung und Umgestaltung erfolgreich weiterzuführen, bedarf es einer kontinuierlichen Begleitung und Koordinierung durch die Verwaltung ebenso wie der 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.

Die beiden aktiven Sanierungsgebiete mit Förderungen sind 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.

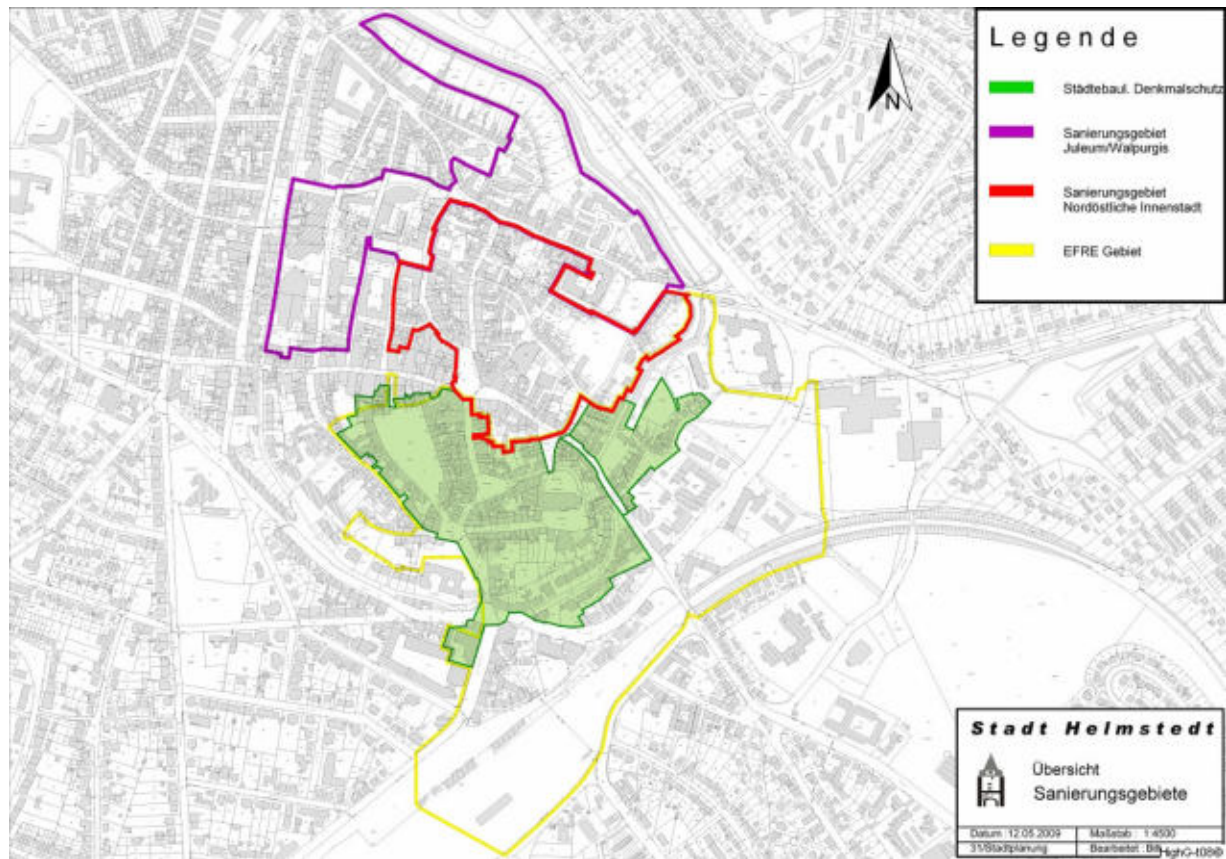


Abb. 1: Übersicht über die Sanierungsgebiete, Stadt Helmstedt

Die Ermittlung der grundstücksbezogenen Erneuerungsbedarfe und Perspektiven des Gebietes sollen daher im Rahmen vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB analysiert werden und als Basis für weitere Entscheidungen des Rates hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung der Stadt dienen.



## 2 Untersuchungsgrundlagen

### 2.1 Quartiersbeschreibung im städtischen Kontext

Die Stadt Helmstedt zählt 26.490 Einwohner und setzt sich aus der Kernstadt Helmstedt sowie sieben Gemeindeteilen zusammen. Erst kürzlich – im Juli 2017 – hat sich das Stadtgebiet von Helmstedt durch den Zusammenschluss mit der Gemeinde Büddenstedt vergrößert. Die Stadt Helmstedt ist Mittelzentrum im Landkreis Helmstedt und liegt im Land Niedersachsen an der Grenze zu Sachsen-Anhalt.

Die ehemalige Zonenrandlage ist der einer zentral und gut erreichbaren Stadt zwischen den Oberzentren Wolfsburg, Braunschweig und Magdeburg gewichen. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Helmstedt insbesondere für den gleichnamigen Landkreis wesentliche Versorgungsfunktionen in den Bereichen Handel und Dienstleistungen, Bildung, Gesundheit, als Verkehrsknotenpunkt sowie bei der Bereitstellung von Freizeit- Kultur- und Sportangeboten.

Das Quartier gehört zur historischen Altstadt von Helmstedt und bildet im Norden den baulichen Abschluss im Übergang zu den hier noch erhaltenen und begrünten ehemaligen Wallanlagen. Begrenzt wird es im Norden durch den Gröpern und im Süden durch die Verkehrsachse Albrechtsstraße/Streplingerode. Erschlossen wird das Quartier über den ehemaligen Stadteingang „Nordertor“ sowie über den Wallplatz im Osten.

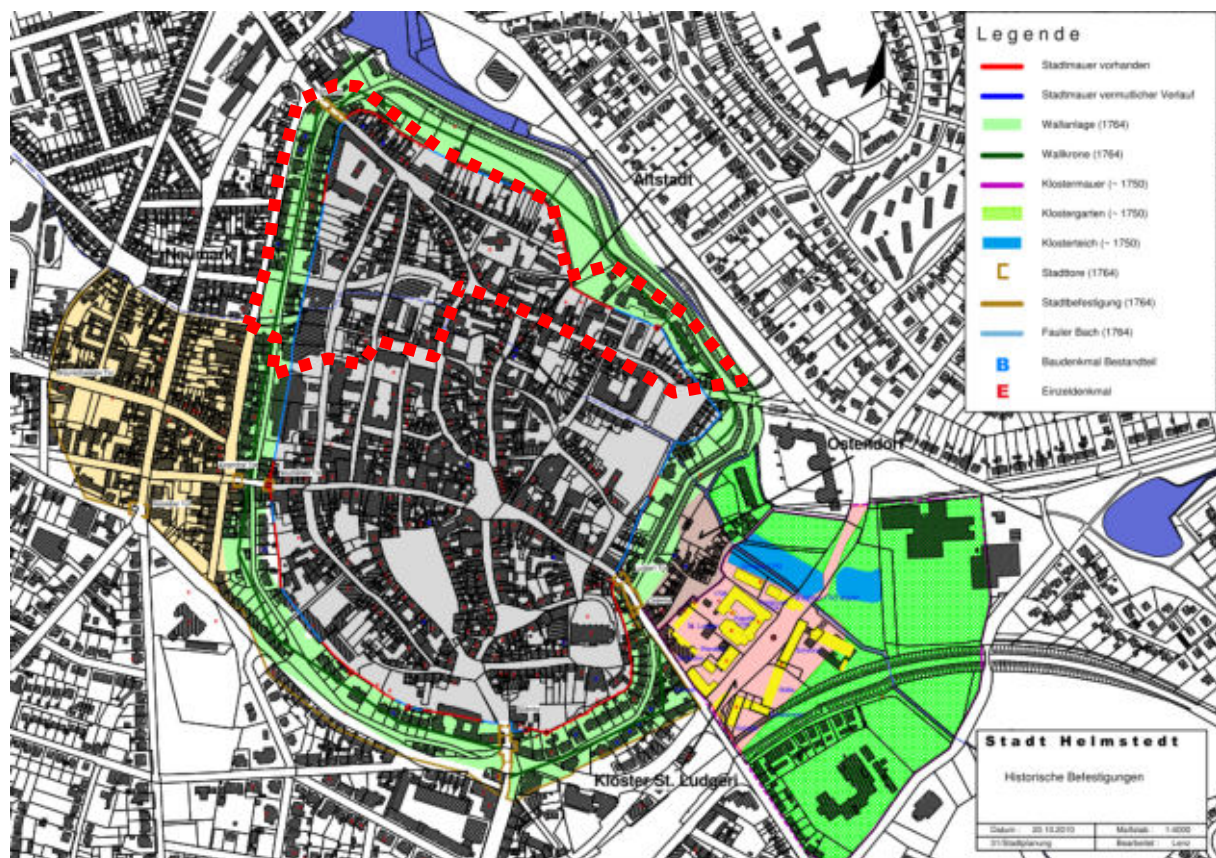


Abb. 2: Lageplan Gebiet, Stadt Helmstedt



Die straßenseitig geschlossen wirkenden Quartiersblöcke, werden von einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung dominiert. Teilweise stammen die Gebäude aus dem 17. Jahrhundert. Vorherrschend ist die Fachwerkbauweise. Allerdings erfolgten in den Randbereichen zur Wallanlage in den 1890-er Jahren vereinzelte Neubauten in Reihen- und Geschossbauweise. Als zentrale Einrichtungen prägen die Walpurgiskirche und die Wichernschule (Förderschule) das Quartier. Besonders zu erwähnen ist der Baublock im Bereich der Hofanlage „Kramers Gut“. Diese Hofanlage gilt als ein in seiner erhaltenen Form und seiner Lage innerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung einzigartiger Gebäudekomplex in ganz Niedersachsen. Durch die Veränderung der Bewirtschaftung des Agrarbetriebs werden einige der Gebäude nicht mehr oder nur noch sehr gering genutzt. An dem Erhalt der Hofanlage besteht jedoch aufgrund des Denkmalwertes ein besonderes öffentliches Interesse. Neben der Hofanlage bestimmen in diesem Baublock Gebäude aus der Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert), eine kleine Hotelanlage und ein in den 1970er Jahren gebautes Parkhaus die Szenerie. Der Großteil des Baublockinnenhofes ist baulich frei und gehört strukturell zur Hofanlage „Kramers Gut“.

Charakteristisch für das Gesamtgebiet sind der hohe Anteil an denkmalgeschütztem Altbaubestand und eine hohe Gebäudedichte in Verbindung mit einer überwiegend kleinteiligen Bebauungsstruktur.

Das Quartier umfasst eine Fläche von 12,6 ha mit 442 Wohn- und Nebengebäuden.

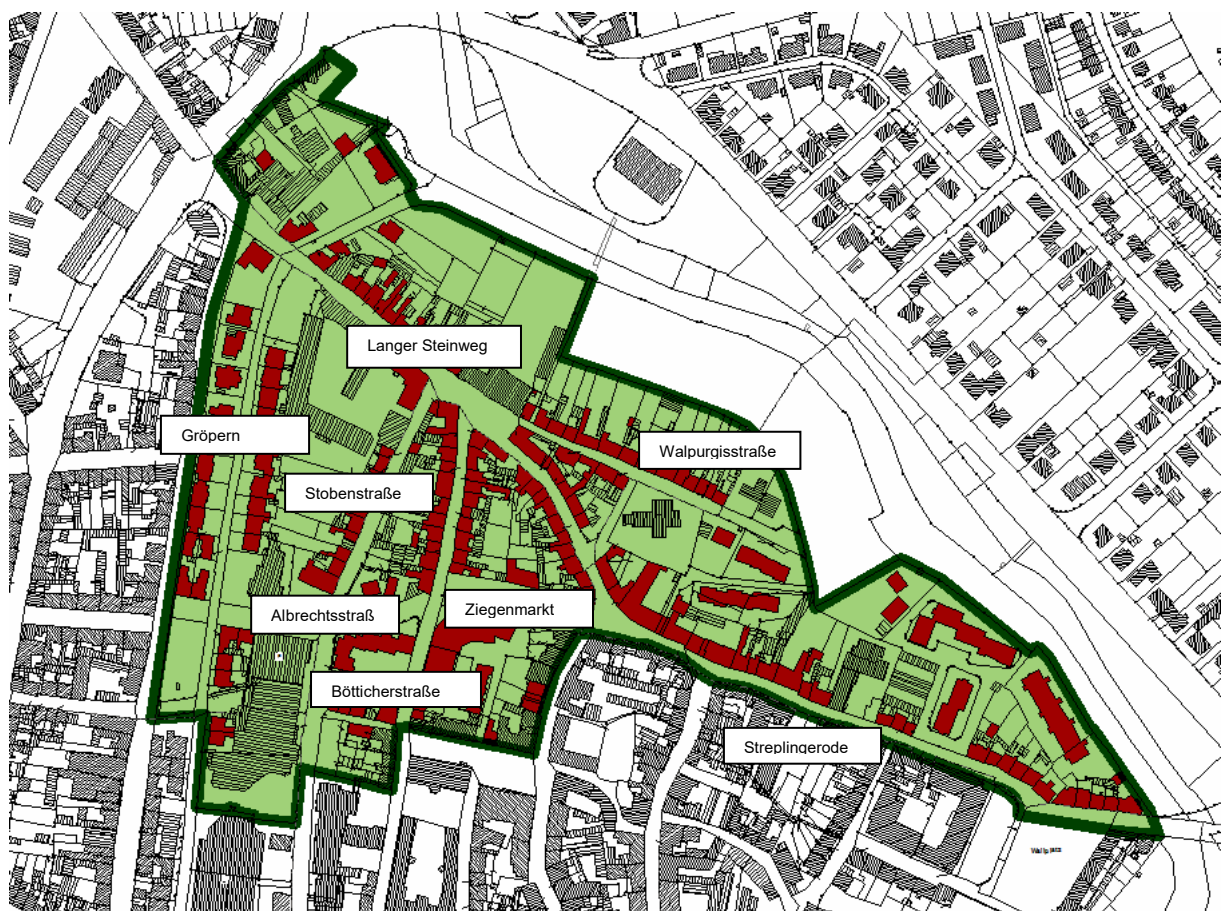


Abb. 3: Das Quartier „Nordwestliche Altstadt“ (Quelle: Stadt Helmstedt)

## 2.2 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 auch eine Zielsetzung, die im Untersuchungsgebiet unterschiedlich zu entwickeln ist.

Vorgaben der Bauleitplanung bestehen aus den Festlegungen des Flächennutzungsplanes:

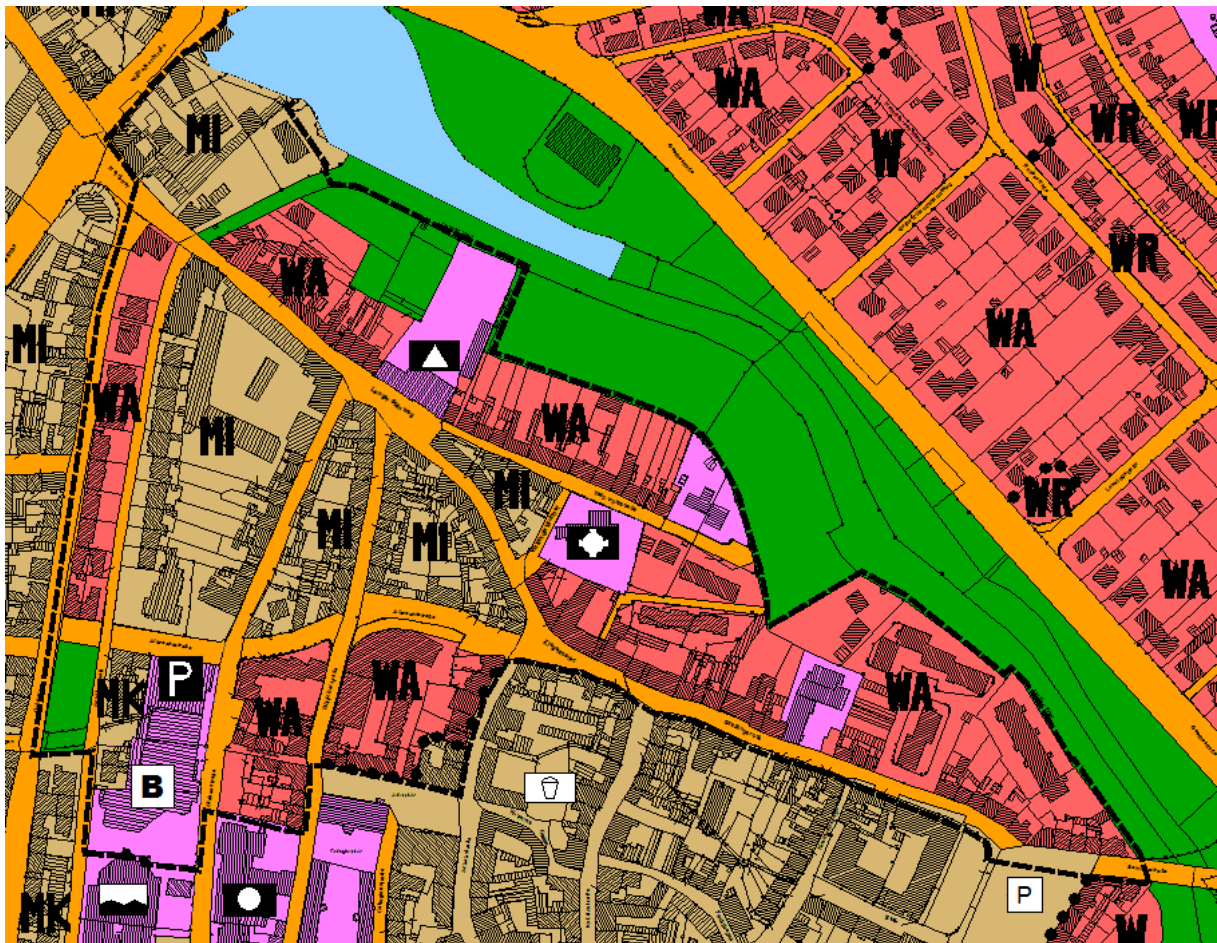


Abb. 4: Festlegungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmstedt

Die bereits beschriebene Nutzungsgliederung des Gebietes ist auch in den Festlegungen des Flächennutzungsplanes ablesbar. Im Bereich der Wallanlage dominieren die Wohnnutzung (**WA**), der Bereich um die Kirche St. Walpurgis und die westlichen anschließenden ursprünglich landwirtschaft- und handwerklich geprägten Baublöcke werden im Rahmen einer Mischnutzung (**MI**) für Wohnen und Gewerbe vorgehalten. Im südlichen Bereich wurden die Bereiche mit den neuen Wohnanlagen entsprechend mit einer (**WA**) Nutzung ausgewiesen. Das Bürgerhaus (**B**) wird neben der Schule, Kirche und JFBZ noch als öffentliche Einrichtung dargestellt.



Die Schwerpunkte der einzelnen verbindlichen Bauleitplanungen können wie folgt zusammengefasst werden:

|         |                                                                                   |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| J 11.1  | Festsetzung Schule und der Gärten im Bereich Wall als private Grünfläche.         |
| J 11.2  | Festsetzung der Gärten im Bereich Wall als private Grünfläche.                    |
| J 11.3  | Festsetzung einer Wohnbauanlage im Wallbereich.                                   |
| J 11.6  | Sicherung des Bestandes, Festsetzung einer Wohnbauanlage im Wallbereich           |
| J 11.7  | Festsetzung Albrechtsstraße und Wohnbauanlage Bötticherstraße                     |
| J 11.9  | Festsetzung Albrechtsplatz und MK Gebiet für Bestandsbebauung                     |
| J 11.10 | Festsetzung einer Wohnbauanlage Albrechtsstraße und Ausweisung Bestand als WA.    |
| J 215   | Festsetzung Rosengarten als öffentliche Grünfläche und Ausweisung Bestand als WA. |
| J 217   | Festsetzung als MI Gebiet mit seebegleitender öffentlicher Grünfläche/Weg.        |

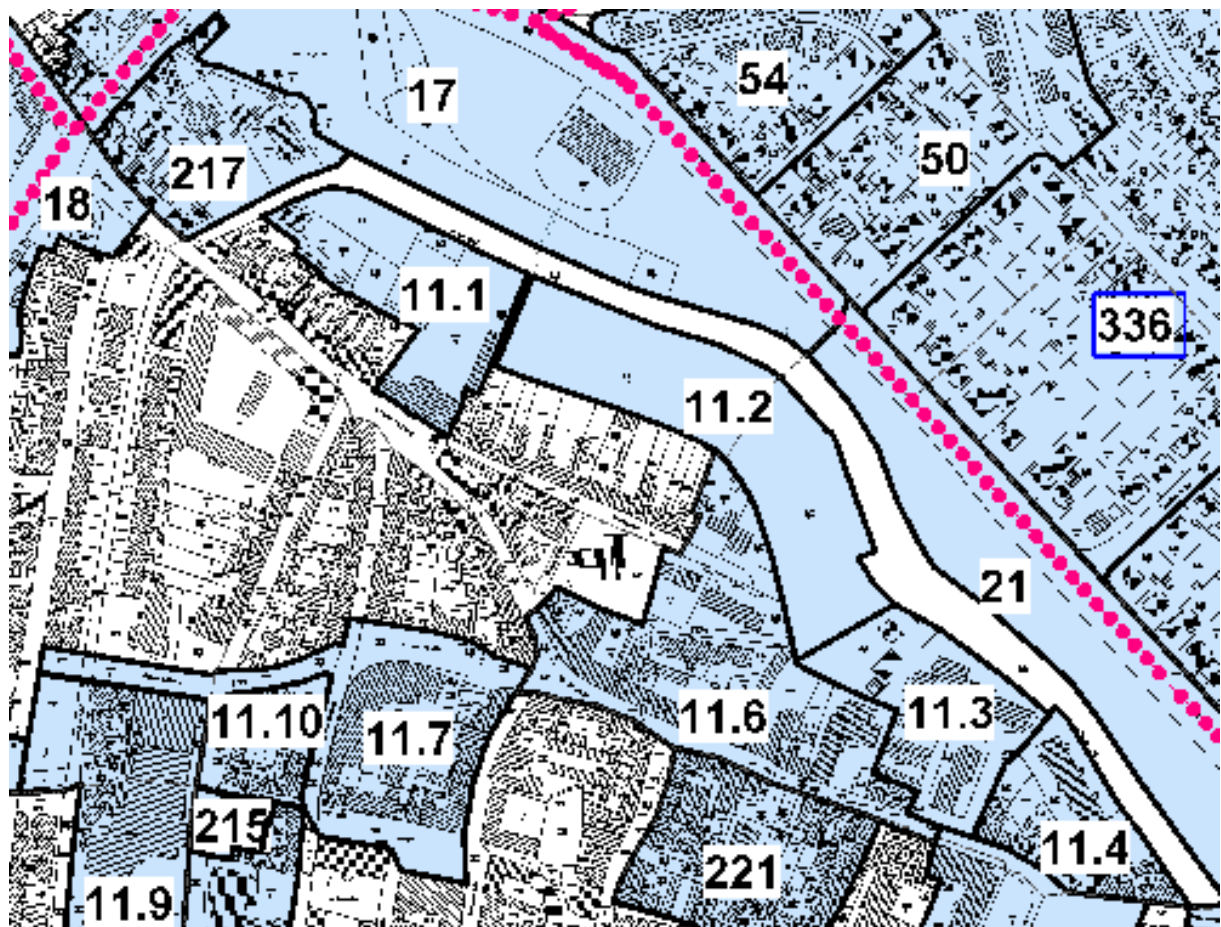


Abb. 5: Bebauungsplan-Übersicht

## 2.3 Integriertes Energetisches Quartierungskonzept „Nordwestliche Altstadt“

Die Umsetzung der Energiewende ist eine zentrale politische Zielsetzung in der kommenden Dekade und, weiter in die Zukunft gedacht, eine global-gesellschaftliche Notwendigkeit. Die damit einhergehende energetische Umstrukturierung wird verschiedene Lebensbereiche zum Teil massiv beeinflussen. Neben der Neuausrichtung des Individualverkehrs wird die energetische Transformation der bestehenden Gebäudestrukturen die große Herausforderung sein.

Bereits heute wird die Diskrepanz zwischen der Erzeugung regenerativer Energien und den Gebieten der hohen Bedarfe deutlich – Erzeugung dezentral in der Fläche, höchster Bedarf in den Zentren und Städten. Die hieraus resultierenden räumlichen, technologischen und logistischen Probleme sind noch ungelöst.

Wird die Energiewende ernst genommen, wird sich diese Diskrepanz in Zukunft noch weiter verschärfen, da die Bedarfe an regenerativer Energie durch die allmähliche Umstellung in den urbanen Zentren noch exorbitant wachsen werden. Die hierfür notwendigen Kapazitäten müssen daher noch um ein Vielfaches gesteigert werden.

Neben einer technischen Optimierung der Energieausbeute aus regenerativen Methoden ist die Frage nach den Anpassungsmöglichkeiten der baulichen Strukturen gerade in den urbanen Zentren und Quartieren von besonderer Bedeutung. Es wird die große Forschungsaufgabe für Energietechnologie- und Städtebauinstitutionen sein, hier nach Möglichkeiten für städtebaulich verträgliche, energetische Transformationen der innerstädtischen Quartiere zu suchen und deren Umsetzbarkeit, rechnerisch und in Reallaboren praktisch nachzuweisen.

Spätestens seit die Ideen der Postmoderne breite Bevölkerungsschichten erreicht haben, ist das Bewusstsein für die Qualitäten historischer Stadtstrukturen ein gesellschaftlicher Konsens. Niemand denkt mehr ernsthaft über einen flächendeckenden Abriss und energetisch optimierten Neubau nach. Also müssen Lösungen gefunden werden, die energetisch eher suboptimale Bausubstanz derart zu transformieren, dass der Energiebedarf möglichst gering, die Energieerzeugung autark ist, und das Stadtbild möglichst baukulturell erhalten bleibt.

Im Zusammenhang mit der politischen Vorgabe des 80-prozentigen CO<sub>2</sub>-neutralen Energieverbrauches im Gebäudesegment drängen sich hier folgende Fragestellungen auf:

- Unter welchen Bedingungen und in welcher Form kann eine regenerative Energieerzeugung in historischen Stadtstrukturen zur Erreichung der energetischen Zielsetzungen beitragen?
- Lassen sich in der Art und Weise der Energieerzeugung in einzelnen Quartieren aus funktionalen und gestalterischen Überlegungen Grenzwerte festlegen?
- Welches Maß an baulicher Transformation ist städtebaulich verträglich?
- Wie lassen sich die bereits vorhandenen Technologien optimal auf die Dimension eines innerstädtischen Quartiers (Baublockebene) einsetzen?
- Wie müssen die kommunikativen Prozesse zwischen den einzelnen Eigentümern und den begleitenden Institutionen initiiert und gesteuert werden?

Die Möglichkeiten zur energetischen Transformation innerstädtischer Quartiere unterscheiden sich je nach städtebaulicher Kategorie des Gesamtgebietes. Klein- und Mittelstädte haben andere Bedarfe zu decken, aber auch andere Möglichkeiten auszuschöpfen als Großstädte oder eben ländliche Lagen. Für jede dieser städtebaulichen Kategorien sind Machbarkeitsstudien und rechnerische und praktische Nachweise durchzuführen.

Grundlegende Zielsetzung ist eine detaillierte Machbarkeitsstudie für ein beispielhaft ausgewähltes innerstädtisches Quartier mit einer heterogenen Bausubstanz (vom Denkmal bis zum 70er-Jahrebau) mitten in einer Kleinstadt. Es sollen technische, städtebauliche, denkmalpflegerisch-architektonische und kommunikative Methoden erprobt und soweit modifiziert werden, bis eine umsetzbare Lösung, die allen gestellten Anforderungen entspricht, gefunden ist.

Der Verlauf und das Ergebnis dieses beispielhaften Transformationsprozesses sollen im Anschluss soweit abstrahiert und verallgemeinert werden, dass ein praktikabler Handlungsleitfaden für ähnliche Quartiere in Klein- und Mittelstädten daraus abgeleitet werden kann.

Mit dem Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“, das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ausgeschrieben wird, bietet sich für die Stadt die Chance, für das Quartier „Nordwestliche Altstadt“ konkrete erste Schritte in Richtung dieser Zielsetzungen zu gehen, zunächst mit der Erstellung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes.



## 3 Bestandsaufnahme

### 3.1 Nutzungsstruktur

Das Quartier „Nordwestliche Innenstadt“ wird vor allem zum Wohnen genutzt. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch Gewerbe und Gastronomie, die sich zum Teil im Erdgeschoss der Gebäude befinden. Als zentrale Einrichtungen prägen die Walpurgiskirche und die Wichernschule das Quartier. Das Gebäude der Wichernschule wird voraussichtlich in einigen Jahren leergezogen, so dass an dieser Stelle Nachnutzungsbedarf besteht.

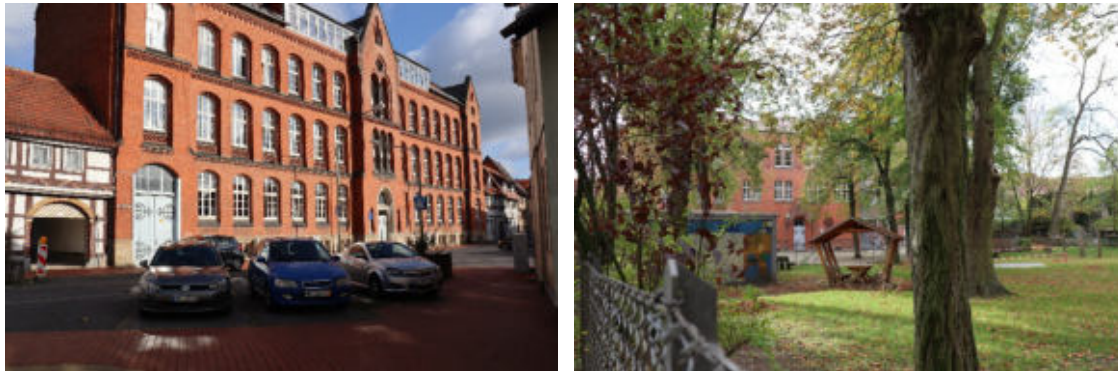


Abb. 1 Wichernschule

In unmittelbarer Nähe zur Wichernschule befindet sich die Hofanlage „Kramers Gut“, die derzeit zum größten Teil leer steht. Aufgrund des Denkmalwertes besteht ein besonderes öffentliches Interesse am Erhalt und an einer Umnutzung der Gesamtanlage. Somit ergibt sich im Bereich der Stobenstraße und des Langen Steinweges ein Entwicklungserfordernis. Der Großteil des Baublockinnenhofes ist baulich frei und gehört strukturell zur Hofanlage „Kramers Gut“.

Darüber hinaus befinden sich weitere Sondernutzungen im Quartier wie das Parkhotel, die Technische Akademie, eine Bowling- und Kegelbahn, die Stadtbücherei, ein Kino und ein Jugendfreizeit- und Bildungszentrum.



Abb. 2 Parkhotel (links) und Stadtbücherei (rechts)



Abb. 3 Gastronomie und gewerbliche Nutzung

Der Gebäudebestand weist eine heterogene Eigentümerstruktur auf. Die gesamte Hofanlage ist in einem Eigentum.

Einen vollständigen Leerstand weisen 5 Gebäude im Quartier auf. Diese sind aufgrund des Sanierungszustandes nicht nutzbar. Darüber hinaus ist in einigen Gebäuden ein Teilleerstand im Wohn- oder Gewerbebereich verzeichnen.

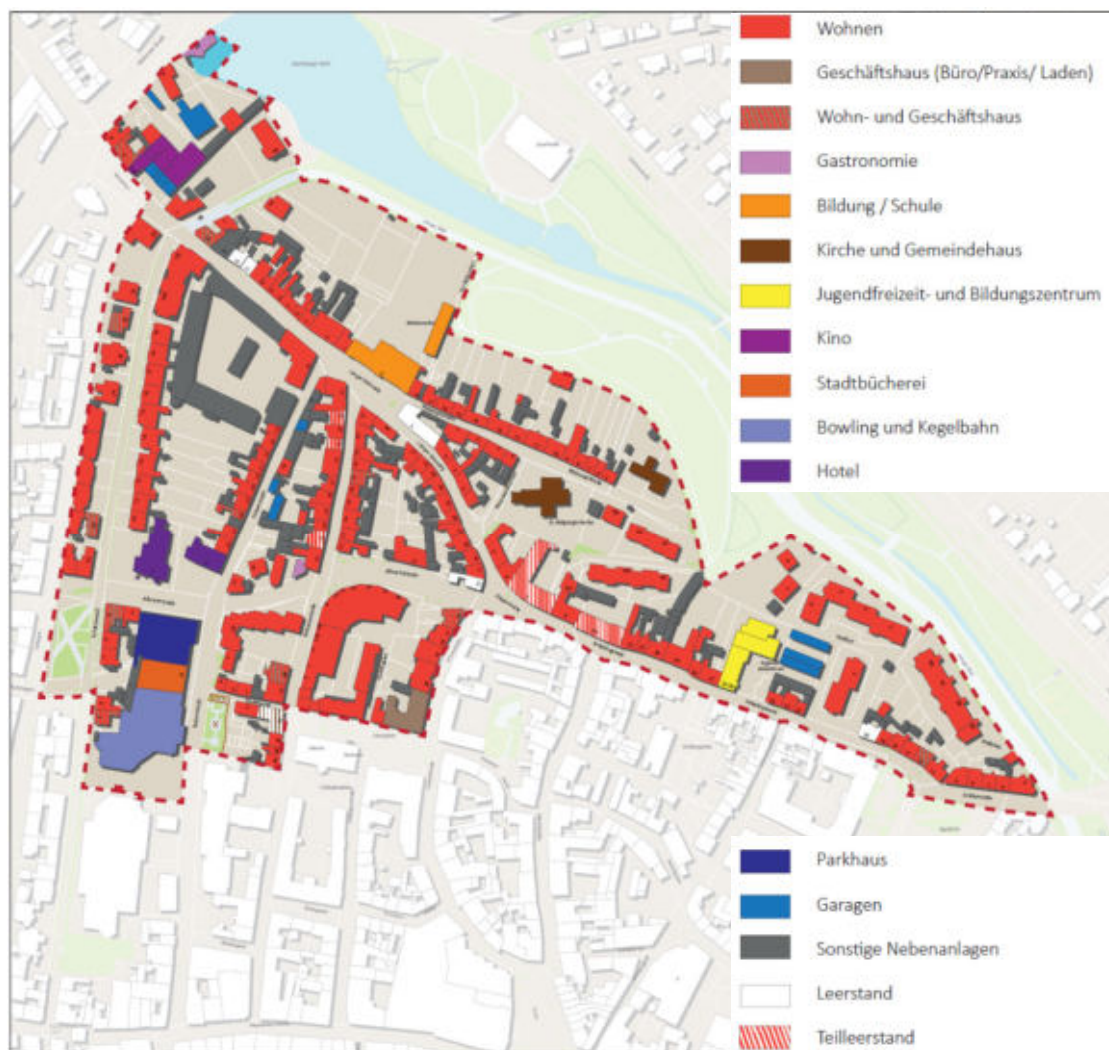


Abb. 7 -1 Plan: Gebäudenutzung

### 3.2 Energetischer Zustand der Gebäude

Das Quartier weist einen heterogenen Gebäudebestand auf. Insgesamt zählt es 442 Haupt- und Nebengebäude. Charakteristisch sind der hohe Anteil an denkmalgeschütztem Altbaubestand und eine hohe Gebäudedichte in Verbindung mit einer überwiegend kleinteiligen Bebauungsstruktur. Die Gebäude im Quartier stammen teilweise aus dem 17. Jahrhundert. In den 1890er Jahren erfolgten vereinzelt Neubauten in Reihen- und Geschossbauweise.

Um Aussagen über den Energieverbrauch treffen zu können, wird der Gebäudebestand zunächst nach übereinstimmenden Merkmalen typisiert. Damit können in der Potenzialermittlung nach den Typologien differenzierte und auf Untersuchungen von Referenzgebäuden aufbauende Hinweise zum Optimierungspotenzial gegeben werden. Nebengebäude werden in der Analyse nicht berücksichtigt.

Die Gebäude werden unterschieden zum einen nach der Bauart (Material):

- Verputzte Fassade
- Klinker
- Klinker + verputzte Fassade
- Fachwerk
- Andere Bauart (vorgehangene Holzfassade, Pavillon)

zum anderen nach dem Bautyp:

- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Wohnhaus
- Mehrgeschosswohnungsbau
- Wohn- und Geschäftshaus
- Nichtwohngebäude

Im Quartier befinden sich vor allem Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser. Die Wohnhäuser werden im Unterschied zum Mehrfamilienhaus nur von einer Partei bewohnt, sind jedoch aufgrund ihrer Anbausituation nicht als Einfamilienhaus zu bewerten. Einfamilienhäuser gibt es lediglich fünf im Quartier. Darüber hinaus sind wenige Nicht-Wohngebäude, einige mischgenutzte Gebäude sowie 46 Mehrgeschosswohnungsbauten im Quartier vorhanden. Bei der Materialität ist die verputzte Fassade vorherrschend. Dabei kann es jedoch auch möglich sein, dass es sich um ein Fachwerkgebäude handelt, dass nachträglich vollständig verputzt wurde. An 40 Gebäuden im Quartier ist das Fachwerk sichtbar. 43 Gebäude haben eine Klinker-Fassade. An einem Gebäude ist mit der Sanierung eine Holzfassade vorgehängt worden.



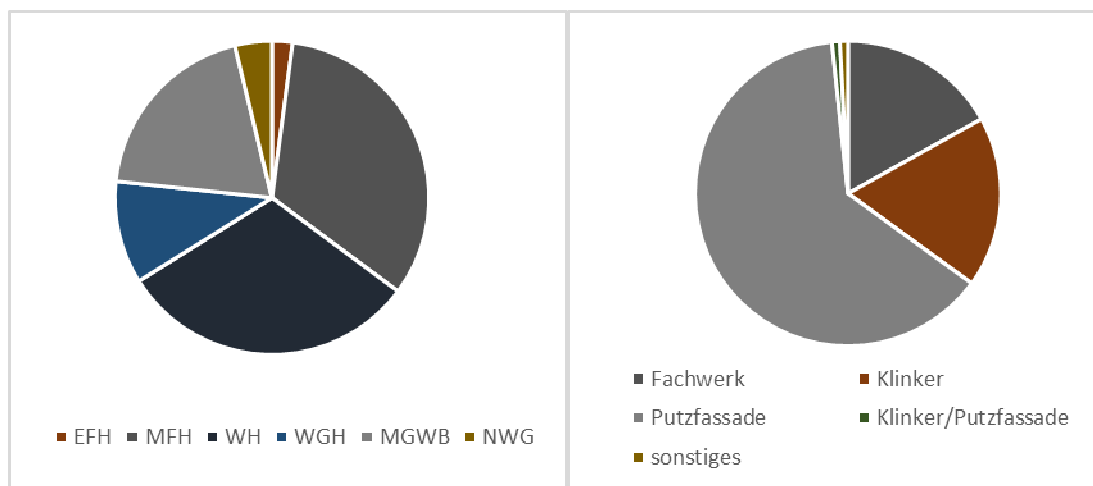


Abb. 4 Anteil der Gebäude nach Bautyp (links) und Bauart (rechts)

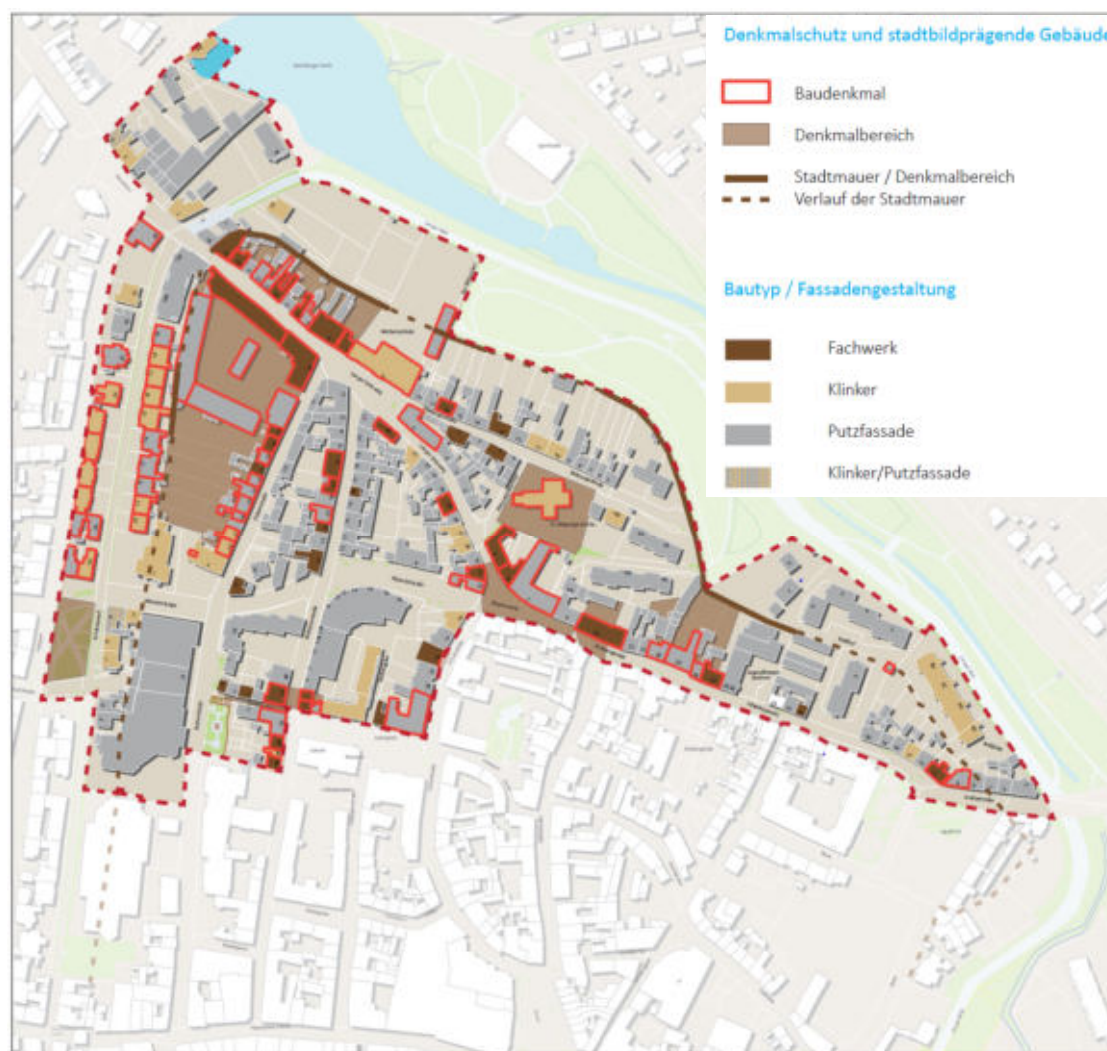


Abb. 5 Plan: Bautyp/Fassadengestaltung und Denkmalschutz

Insgesamt weist ca. die Hälfte der Hauptgebäude von außen einen Sanierungsbedarf auf. Bei rund 42 % der Hauptgebäude ist ein mittlerer äußerlicher Sanierungsbedarf zu verzeichnen. Als stark sanierungsbedürftig werden ca. 7 % des Hauptgebäudebestandes bewertet. Die Nebengebäude sind in der Bewertung des Sanierungsbedarfes nicht

berücksichtigt worden. Ein großer Sanierungsbedarf besteht vor allem im Bereich der zum größten Teil leerstehenden Hofanlage „Kramers Gut“, der Wichernschule und der sich in direkter Nachbarschaft befindlichen Gebäude des Langen Steinweges.



Abb. 6 Plan: Sanierungsbedarf an Hauptgebäuden/Fassaden



Abb. 7 Gebäude mit Sanierungsbedarf



### 3.3 Hofanlage Kramers Gut

Die siebenteilige, vierseitige Hofanlage Kramers Gut fasst die Ecksituation Langer Steinweg/Stobenstraße. Entlang des langen Steinwegs erstreckt es sich in westlicher Richtung bis zur historischen Stadtmauer. An der Stobenstraße grenzt das Gut an das historische Landarbeiterhaus Stobenstraße 19. Zusätzlich zum zentralen Innenhof umfasst das Gut im Blockinneren zusammenhängende Freiflächen. Die einzige offene Zufahrt zum Gut befindet sich zwischen Wohnhaus und ehemaligem Pferdestall an der Stobenstraße; drei historische Durchfahrten am Langer Steinweg sind verschlossen und werden nicht mehr genutzt.

Der heterogene, fast ausschließlich historische Gebäudebestand stammt aus verschiedenen Zeitschichten zwischen dem 17. und dem frühen 20. Jahrhundert und weist unterschiedliche Bauweisen auf. Kramers Gut stellt in seiner städtebaulichen Figuration die letzte intakt erhaltene innerstädtische Hofanlage im historischen Stadtkern Helmstedts dar. Alle Gebäude der Anlage sowie Hof- und Gartenflächen sind in der Niedersächsischen Denkmalliste erfasst. Der Hofkomplex befindet sich seit dem 18. Jahrhundert im Besitz der Familie Kramer.

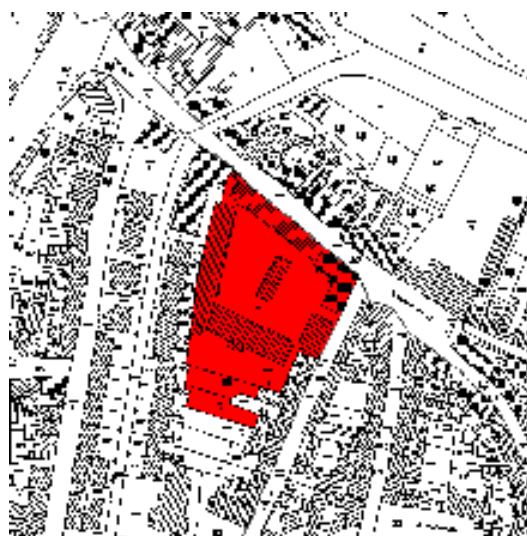


Abb. 8 Verortung der Hofanlage im Quartier

Abb. 9 Kramers Gut, Bauteile (schematisch)

#### Bauteil A

Das zweigeschossige Eckgebäude Alter Steinweg 18 ist das Wohngebäude der Gutsherren. 1779 erbaut, zeigt das Fachwerkgebäude (Ausfachung in Ziegelmauerwerk, verputzt) mit Walmdach einen augenscheinlich verhältnismäßig guten Erhaltungszustand. Dach und Fenster deuten jedoch auf teils uneinheitliche Reparaturen und Austauschen sowie einen partiellen Instandhaltungsstau (Dach, freistehende Giebelwand) hin. Je eine Giebelgaube an Stobenstraße und Langem Steinweg lassen eine historische Nutzung des Dachgeschosses als Speicher annehmen. Das zeittypische Eingangsportal mit Reliefplatte über dem Türsturz ist in der Fassade Stobenstraße verortet, jedoch durch die Aufweitung des Langer Steinwegs an dieser Stelle auch von dort gut sichtbar. Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt hauptsächlich hofseitig. Dort wird die Eingangssituation durch einen kleinen Garten flankiert. Ein historischer Schornstein an der nördlichen Hoffassade, die vermutlich späteren Datums in Ziegelmauerwerk ergänzt und an Gebäude B1 angeschlossen wurde, geht

wahrscheinlich auf eine historische Teilnutzung als Brauerei zurück. Das Innere des Gebäudes beherbergt die Wohnräume der Eigentümerfamilie mit historisch ausgestattetem Kaminsaal sowie zwei zusätzliche Wohneinheiten.

### *Nutzung*

Das Gebäude dient der Eigentümerfamilie als Wohnsitz.



Abb. 10 Fassade Wohngebäude mit Portal an der Stubenstraße (links) und Hoffassade mit vorgelagertem Garten (rechts)

### **Bauteil B**

Die geschlossene Gebäudezeile entlang des Langen Steinwegs setzt sich aus vier historischen Speichergebäuden in Fachwerkbauweise zusammen. Die zwei- bis dreigeschossigen, traufständigen Bauten weisen ausladende Dächer und hochwertig gestaltete Straßenfassaden mit Inschriften, Schmuckformen und polychromen Fassungen auf. Prägend sind dort zudem die auskragenden Obergeschosse. Typisch für Speicher sind die vielfach durch Holzgitter oder –roste verdeckten Wandöffnungen. Veränderungen der Fassaden sind überwiegend historischen Datums. Historische Toröffnungen zum Langen Steinweg sind verschlossen und werden nicht mehr als Durchgang genutzt.

Der augenscheinliche Zustand der Gebäude deutet auf eine leerstandsbedingte Sanierungsbedürftigkeit hin. Sichtbare Schäden umfassen u.a. Abplatzungen an den Gefachen und Schäden an historischen Fenstern. Außenwände und Dächer zeigen Verformungen.

### **Bauteil B1**

Zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Speicherboden, erbaut 1676. Hofseitig wurden Teile der Fassade in Ziegelmauerwerk neu errichtet. Die historische Tordurchfahrt zum Langen Steinweg wird nicht mehr genutzt und ist straßenseitig verschlossen.

Das Innere ist durch verspringende Geschosshöhen sowie die historischen Holzstützkonstruktionen geprägt.

### **Bauteil B2**

Dreigeschossiges Wirtschaftsgebäude, das auf zwei Geschossen Unterkünfte für Angestellte des Gutes bereithielt. Teile der Obergeschosse können nur mittels einer Leiter über eine Luke an der Hoffassade betreten werden.

**Bauteil B3**

1617 erbaut, zeigt das Gebäude quartiersseitig eine besonders detaillierte Schauffassade mit zwei historischen Inschriften. Hofseitig sowie im Inneren bindet das Gebäude an B2 an.

**Bauteil B4**

1644 errichtete, detailreiche Straßenfassade mit auskragenden Obergeschossen; die Hoffassade wurde 1922 komplett erneuert. Das Speicher- und Wirtschaftsgebäude erstreckt sich vom historischen Gewölbekeller über das 1922 umgebaute Erdgeschoss bis zu den als lichter Speicherraum geöffneten zwei Obergeschossen. Im Zuge von Abrissarbeiten am brandgeschädigten Nachbargebäude kam es zum Teileinsturz der östlichen Giebelwand; der Eigentümer ließ daraufhin eine Notsicherungskonstruktion aus Holz in 2. OG und Dachgeschoss einbringen. Die Tordurchfahrt ist verschlossen und wird als Garage genutzt.

**Nutzung**

Teile der Erdgeschosszonen der Bauteile B befinden sich in extensiver Teilnutzung als Garagen bzw. Schuppen für Geräte. In den Obergeschossen und Kellern herrscht Leerstand. Eine Nutzung wird teilweise u.a. durch raumgreifende Sicherungskonstruktionen (B3) oder mangelnde Zugänglichkeit (B1) stark erschwert.



Abb. 11 Straßenfassaden der Gebäude B4 bis A (links) Hofansicht der Gebäude B2 bis B4 (rechts)

**Bauteil C**

Scheune aus monolithischem Ziegel- und Hausteinmauerwerk, erbaut Ende des 19. Jahrhunderts. Kennzeichnend sind das unverkleidete Mauerwerk, große Wandöffnungen und die zum Vordach vorgezogene Traufe. Unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze (Verlauf Stadtmauer) errichtet, verfügt Bauteil C nur Hofseitig über Wandöffnungen. Vom historischen Satteldach ist lediglich die nördliche Giebelwand erhalten. Im Inneren ermöglichen historische Eisenstützen große, offene Raumeinheiten. Der westliche Gebäudeteil, welcher an den ehemaligen Pferdestall Gebäude D anschließt, wurde zur Reithalle umgebaut.

**Nutzung**

Die ebenerdigen Bereiche von Gebäude C dienen als Garage und Geräteschuppen, das Obergeschoss wird nur teilweise zu Speicherezwecken und als Standort einer Pellettmaschine genutzt. Auf dem Dach wurden in Absprache mit den Genehmigungsbehörden Solarmodule installiert.

### Bauteil D

Zweigeschossiges Stallgebäude, Erbauungszeit und Bauweise wie Bauteil C. Auf drei Seiten freistehend, öffnet sich das Gebäude über Scheunentore und große Wandöffnungen zum Hof, kleinere Fenster weisen zur rückwärtig gelegenen Grünfläche. Der Ostfassade ist ein kleiner Anbau (bauzeitlich) vorgesetzt.

#### *Nutzung*

Der historische Kuhstall wurde bis vor einigen Jahren als Pferdestall genutzt. Heute besteht lediglich eine partielle Nutzung für die Geflügelhaltung und als Abstellraum.



Abb. 12  
Stallgebäude D (links)  
und E (rechts)

### Bauteil E

Ehemaliger Pferdestall an der Stubenstraße von 1886, zweigeschossig mit auf zwei Ebenen ausgebautem Dachspeicher. Das Ziegelgebäude zeigt Ähnlichkeiten zu den Bauteilen C und D, verfügt aber über eine detaillierte Ausgestaltung, u.a. mittels Sandsteinelementen und Zugankern. Dabei weicht das weniger einheitliche, teils geschädigte Mauerwerk der Hoffassade von Giebelwand und Straßenfassade ab; auch die historischen Stahlfenster sind augenscheinlich sanierungsbedürftig. Die oberhalb der Ställe in Holzkonstruktion errichteten Speicherböden weisen teils geringe Deckenhöhen auf.

#### *Nutzung*

Teilnutzung als Garage und Lager (Erdgeschoss). Die drei darüber liegenden Speicherräume werden nicht genutzt.

### Bauteil F

Freistehendes Fachwerkgebäude in der Mitte des Hofes, 1785 als Wirtschaftsgebäude errichtet. Teile der Wände wurden in Ziegelmauerwerk ergänzt. Mit seiner zentralen Durchfahrt und der historischen Wanduhr an der Ostfassade liegt das Gebäude in der direkten Blickachse von der Stobenstraße. Mit einer rückwärtig anschließenden Rasenfläche prägt es den Hof maßgeblich.

#### *Nutzung*

Das Erdgeschoss wird als Garage, Werkstatt und zur Kleintierhaltung genutzt. Die darüber liegenden Speicher bleiben ohne Nutzung.





Abb. 13 Gebäude F, Westansicht (links), Ostansicht mit vorgelagerter Grünfläche (rechts)

## Freiflächen

Der von den Gutsgebäuden eingefasste **Hof** zeigt verschiedene Bodenbeläge: Pflaster verschiedener Zeiten und Materialien, Betonplatten, Grün- und Gartenflächen (im Umfeld der Gebäude A und F). Die östlichen Bereiche des Hofes sind weitläufig unterkellert, wahrscheinlich ein Relikt einer früheren Brauereinutzung.

Der sich hinter Bauteil E erstreckende **Garten** stellt sich als weitläufige Rasenfläche mit altem Baumbestand entlang der Stadtmauer dar. 1953 errichteten die Eigentümer ein Gartenhäuschen an der Rückwand von Gebäude C (Teil des Denkmals). Die auf der südlich angrenzenden Parzelle befindliche Reitbahn (nicht Teil der denkmalgeschützten Anlage) wurde von der Familie Kramer eingerichtet und liegt seit einigen Jahren brach.



Abb. 14 Garten hinter Gebäude D, Blick auf Stadtmauer und Gartenhäuschen



Abb. 15 Nicht mehr genutzte Reitbahn auf der Parzellen Stubenstraße 22

## Landarbeiterhäuser

Bei den in südlicher Richtung an das Gutsgebäude anschließenden Wohnhäusern Stobenstraße 19 – 21 handelt es sich um historische Landarbeiterhäuser. Ihre Entstehung steht somit in Zusammenhang mit Kramers Gut; teilweise liegen diese Immobilien noch immer ein Eigentum der Familie Kramer. Die Wohnhäuser unterliegen dem Denkmalschutz, sind jedoch nicht dem Denkmal „Kramers Gut“ zugeordnet, sie werden im Zuge der vorliegenden Untersuchung deshalb nicht als integraler Bestandteil der Hofanlage behandelt. Die Landarbeiterhäuser sind zu Wohnzwecken an Dritte vermietet.

## Fazit

### *Zustand*

Die Größe der Anlage und die Vielfalt historischer Gebäude verschiedener Erbauungszeiten, Bauformen, Materialität und Funktion gestaltet eine bestandsgerechte Instandhaltung für den Eigentümer schwierig. Insbesondere die teils ausladenden Dachflächen der historischen

Speichergebäude weisen auf einen Sanierungsbedarf hin; die stadtbildprägenden Fachwerkfassaden am Langen Steinweg zeigen Schäden. Gebäude B3 ist nach Teileinsturz notgesichert. Gebäude C verfügt über ein Notdach. Insgesamt zeigt der Zustand der Anlage Handlungsbedarf. Dieser besteht insbesondere in Anbetracht des weitgehenden Leerstandes sämtlicher Wirtschaftsgebäude, der perspektivisch verstärkt negative Effekte auf die wertvolle Gebäudesubstanz haben wird.

#### *Denkmalschutz*

Aufgrund seiner Funktion, seiner Bauweise und Erbauungszeit weist jedes der Bestandsgebäude von Kramers Gut einen individuell ausgeprägten Denkmalwert auf. Darunter stehen die Fachwerkspeicher am Langen Steinweg durch ihre das Straßenbild prägende baukünstlerische Qualität und ihren historischen Zeugniswert hervor. Doch auch Bauteile des 19. Jahrhunderts weisen Gestaltqualitäten und authentisch erhaltene historische Konstruktionen auf. Alle Gebäude legen Zeugnis über die Entwicklungsgeschichte der Landwirtschaft zu verschiedenen Zeiten ab.

Von besonderem städtebaulichem und quartiersbezogenem Wert ist Kramers Gut insbesondere im Sinne der Gesamtanlage. Als letzte intakte innerstädtische Hofanlage überliefert sie ein intaktes Ensemble aus Freiflächen, Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, das sichtbar sukzessive gewachsen ist, trotz Veränderungen aber als Funktionseinheit fortexistierte. Sämtliche Straßenansichten der Gutsgebäude sind straßenbildprägend. Dabei nimmt das in Ecklage positionierte Wohngebäude eine Schlüsselposition am zum Platz aufgeweiteten Langen Steinweg ein. Hof und Grünflächen heben sich im Quartiersinneren von den schmalen Parzellen der angeschlossenen Landarbeiterhäuser ab, die in direkter entstehungsgeschichtlicher Verbindung mit dem Gut stehen. Die historische Schlüsselfunktion des Gutes für Entwicklung und Form seiner direkten städtischen Umgebung ist bis heute ablesbar und wirkt auch im heutigen Quartiersgebäude fort.

### **3.4 Effiziente Strom- und Wärmeversorgung**

Zur Ermittlung der energetischen Ausgangssituation im betrachteten Wohnquartier in Helmstedt kann auf Verbrauchswerte vergangener Jahre für elektrische Energie und Erdgas zurückgegriffen werden. Diese Verbrauchswerte, welche vom Netzbetreiber zur Verfügung gestellt wurden, werden dem ermittelten Gesamtabsatz des Quartiers vergleichend gegenübergestellt und bewertet.

#### **3.4.1 Wärmeversorgung**

Das Untersuchungsgebiet weist eine dezentralisierte Energieversorgungsstruktur auf. Ein Großteil der Liegenschaften und Gebäude verfügt über einen Anschluss an das örtliche Gasnetz. Die Objekte, welche nicht an das Gasnetz angeschlossen sind, werden z.T. mit Heizöl und wenige mit anderen Brennstoffen (Kohle/Holz) versorgt. Die Grundlage zur Zuweisung des Energieträgerbezugs beruht auf der Auskunft über das Leitungsnetz für Gas der Avacon Netz GmbH. Da die Ermittlung des gebäudespezifischen Brennstoffeinsatzes aus Datenschutzgründen nicht möglich ist, wurde vereinfachend angenommen, dass alle nicht Gasverbäuche dem Ölverbrauch zugeschlagen werden. Neben den genannten

konventionellen Energieträgern wird auch eine Kraftwärmekopplungsanlage in Form eines Blockheizkraftwerkes in der Schwimmhalle „Juliusbad“ eingesetzt. Die folgende Darstellung zeigt die im Quartier eingesetzten Energieträger in absoluter und relativer Größe. Der Energieträgereinsatz umfasst die Wärmeversorgung der Gebäude und Liegenschaften mit Heizenergie inklusive Warmwasserbereitung.

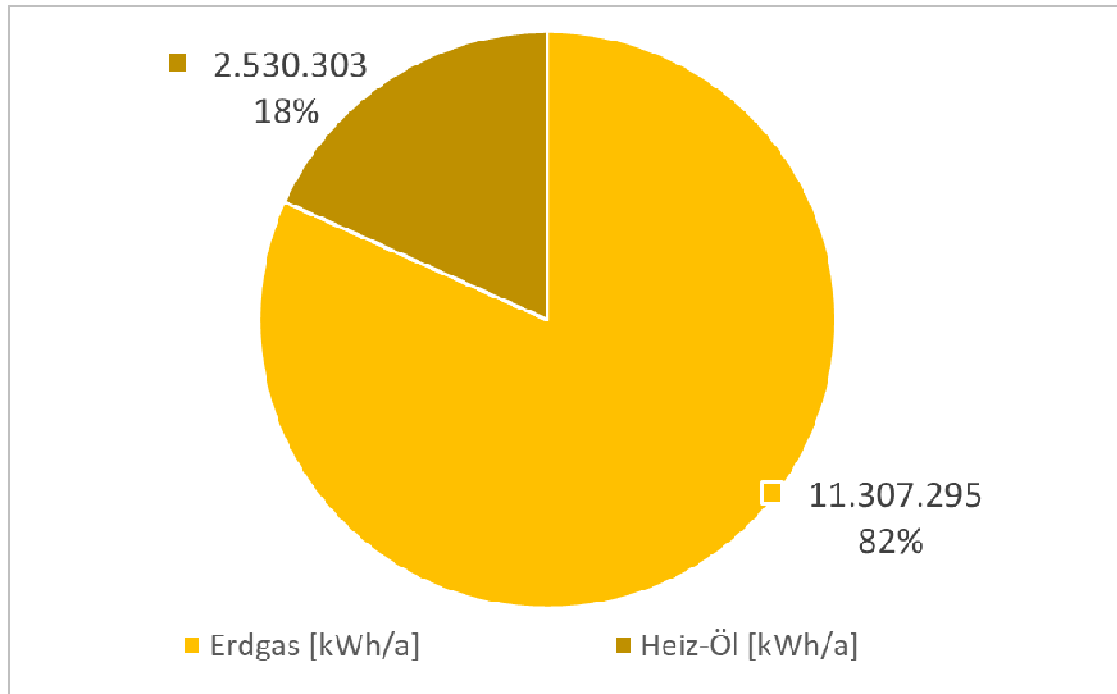


Abb. 16 Energieträger zur Wärmeversorgung im Ist-Zustand

Die dargestellten Werte sind anhand einer objektscharfen Energieverbrauchsanalyse berechnet worden. Dazu sind zunächst umfangreiche Daten über den Gesamtverbrauch des Quartiers, gemessene Verbräuche von kommunalen Liegenschaften und weitere Daten übermittelt worden. Die Ermittlung des gebäudescharfen Heizenergieverbrauches wurde zur Vervollständigung um eine Bedarfsermittlung mittels Kennwerten ergänzt. Folgende Verbrauchsdaten und Gebäudedaten standen dafür zur Verfügung:

- Erdgasverbrauch je Straße
- Jahresverbräuche Brennstoffe/Heizenergie von Gebäuden der öffentlichen Hand
- Informationen durch Fragebogenaktion (Alter und Art der Heizungsanlage, Nutzfläche, Alter des Gebäudes)
- Allgemeine Daten (Gebäudetyp, belegte Wohneinheiten, Sanierungsstand, Nutzung)

Da nur wenige gebäudescharfe Brennstoff- bzw. Heizenergieverbräuche vorliegen, kann über eine Bedarfsermittlung und über Kennwerte ein Ist-Heizenergiebedarf der Objekte des Untersuchungsgebietes ermittelt werden. Die gelieferten Erdgasverbräuche dienen dabei der Plausibilisierung der Ergebnisse. Nachstehend werden dazu die angesetzten Kennwerte zur Berechnung des Nutzenergiebedarfs für die Raumheizung und Trinkwarmwasserbereitung dargestellt. Die Zuordnung der Kennwerte beruht auf der Bauart.

| Gebäudetyp | Verbrauch                 | Gebäudetyp | Verbrauch                 |
|------------|---------------------------|------------|---------------------------|
| EFH        | 165 kWh/m <sup>2</sup> *a | WH         | 140 kWh/m <sup>2</sup> *a |
| MFH        | 150 kWh/m <sup>2</sup> *a | NWG        | 150 kWh/m <sup>2</sup> *a |
| MGWB       | 120 kWh/m <sup>2</sup> *a | WGH        | 145 kWh/m <sup>2</sup> *a |

Tabelle 1 Angesetzte Kennwerte zur Berechnung des Nutzenergiebedarfs für Raumheizung

### 3.4.2 Warmwasseraufbereitung

Die in den Objekten eingesetzten Wärmeversorgungsanlagen werden in der Regel sowohl zur Erzeugung der Heizwärme als auch zur Bereitstellung der Warmwasseraufbereitung eingesetzt. Dabei kommen Systeme mit Trinkwarmwasserspeicherung sowie vereinzelt elektrisch betriebene Speicher und Durchlauferhitzer zum Einsatz. Der Anteil der eingesetzten Energie zur Warmwasseraufbereitung an der gesamten Wärmeversorgung beträgt im Mittel etwa 10%. Nachfolgend werden die Anteile an der Wärmeversorgung zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung dargestellt.

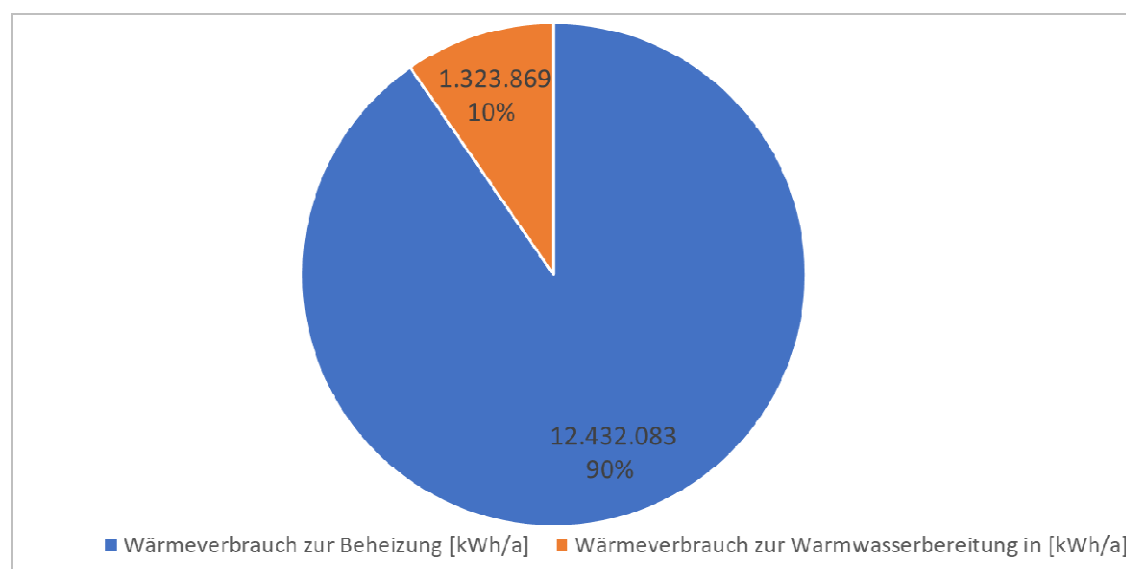


Abb. 17 Wärmeversorgung Heizung und Warmwasser

Die Hochrechnung des Wärmeverbrauchs zur Warmwasseraufbereitung beruht auf der eingeschätzten Anzahl der Bewohner je Objekt.

### 3.4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Untersuchungsgebiet erfolgt derzeit gemäß dem Strommix des Netzbezuges. Deutschlandweit kann davon ausgegangen werden, dass mind. 35% regenerativ erzeugt werden. Diese Verteilung wird auch im Untersuchungsgebiet unterstellt. Dieser Strombezug teilt sich in konventionell erzeugten Strom wie bspw. aus Kohle, Gas, oder anderen fossilen Energieträgern und erneuerbaren Energieträgern wie Windkraft, Photovoltaik oder nachwachsende Rohstoffe auf. Diese Stromerzeugungsquellen werden in der nachstehenden Grafik aufgezeigt.



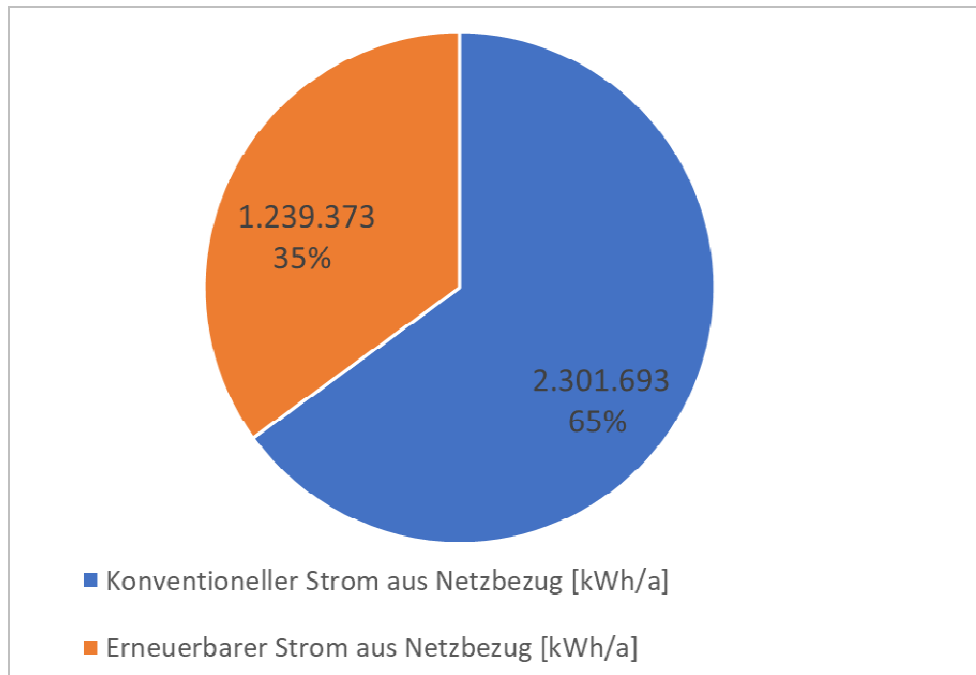


Abb. 18 Stromeinsatz und Quelle im Ist-Zustand

Die Berechnung des Stromeinsatzes im Untersuchungsgebiet ist analog zur wärmebezogenen Energieverbrauchsanalyse durchgeführt worden. Grundlage hierbei waren ebenfalls Verbrauchsdaten für das gesamte Gebiet sowie einzelne Liegenschaften, die durch Annahmen und Hochrechnungen objektscharf ergänzt worden sind.

### 3.5 Grün und öffentlicher Freiraum

Das Untersuchungsgebiet ist vor allem durch halböffentliche und private Grünflächen geprägt. Öffentliches Grün ist nur wenig vorhanden. Die Grundstücke entlang des Langen Steinweges und der Walpurgisstraße haben rückwärtig entlang der Stadtmauer private Gärten. Der Schützenwall ist durch private Vorgärten und straßenbegleitende Bäume geprägt. Weiterhin lassen sich private Gärten im Blockinnenbereich finden, die freizugänglich sind. Die Durchwegung ist zum Teil in einem schlechten Zustand.



Abb. 19 Grünflächen und Durchwegung westlich (links) und östlich (rechts) der Gerbergasse



Abb. 20 öffentliches Grün und private Vorgärten am Schützenwall

Kleine öffentliche Grünflächen befinden sich an der Ecke Gröpern/Albrechtstraße sowie Stobenstraße/Badergasse. Darüber hinaus befinden sich nur vereinzelt Bäume bzw. bepflanzte Kübel im öffentlichen Raum. Diese dienen dem kurzzeitigen Verweilen und weisen keinen Erneuerungsbedarf auf.



Abb. 21 Grün im öffentlichen Straßenraum (links) und Grünfläche an der Stobenstraße (rechts)

Die denkmalgeschützte Stadtmauer ist im öffentlichen Raum wenig sichtbar.

Eine wichtige im Norden bzw. Nordosten angrenzende öffentliche Grünfläche ist die Wallanlage mit dem Sternberger Teich. Sie bietet den Bewohner/innen Erholungsraum, weist jedoch eine geringe Aufenthaltsqualität auf.



Abb. 22 Wallanlage und Zuwegung vom Langen Steinweg

Im öffentlichen Raum kann man sich fußläufig zumeist gut und gefahrlos bewegen. Als Mangel sind die fehlenden Fußgängerübergänge an der Ecke Albrechtstraße/Schützenwall, Lange Steinweg/Schützenwall sowie Schillerstraße/Langer Wall. In Teilbereichen des

Langen Steinweges, der Walpurgisstraße, des Ziegenmarktes sowie der Böttcherstraße sind die Gehwege schmal und beeinträchtigen die Fortbewegung zu Fuß.



Abb. 23 Plan: Grünflächen und öffentlicher Raum

### 3.6 Verkehr und Mobilität

Als Teil der Innenstadt ist das Quartier „Nordwestliche Altstadt“ zentral in der Stadt Helmstedt gelegen. Sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖPNV ist das Quartier gut erreichbar. Die Haupteinschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt aus östlicher Richtung über die Straßen Streplingerode, Ziegenmarkt und Albrechtstraße und aus westlicher Richtung über die Straße Gröpern. Nahezu alle Straßen im Quartier sind Einbahnstraßen. Die Autobahnaus- bzw. -auffahrt Helmstedt Zentrum der A2 liegt etwa 1,5 Kilometer in nördlicher Richtung entfernt. In 1,5 Kilometer Entfernung östlich sind die Bundesstraßen B244 und B1 zu erreichen.

Der Bahnhof Helmstedt liegt südlich in ca. 1 bis 1,5 Kilometer Entfernung. Von dort verkehren regelmäßig Regionalbahnen oder Intercitys und binden Helmstedt gut an die umliegenden Städte an. Magdeburg und Braunschweig sind ca. 20-25 Minuten erreichbar, in Hannover ist man in 1 Stunde, bis Halle (Saale) fährt die Bahn ca. 80 Minuten, Leipzig liegt ca. 105 Minuten Fahrzeit entfernt, Berlin erreicht man mit einem Umstieg in etwa 2 Stunden und bis Bremen fährt man in 2,5 Stunden. Verschiedene Buslinien verkehren angrenzend an



das Quartier und ermöglichen somit die Mobilität innerhalb Helmstedt als auch die Anbindung an das Umland. Im Westen befindet sich direkt an das Quartier angrenzend die Haltestelle Helmstedt, Gröpern (Buslinie 391), im Norden hinter der Wallanlage die Bushaltestelle Helmstedt, An der Bleiche (Buslinien 380, 391, 393, 394, 396) und im Nordosten die Haltestelle Helmstedt, Lessingstraße (Buslinie 391).

Öffentliche Parkplätze sind im Untersuchungsgebiet nur wenige vorhanden. An der Ecke Albrechtstraße/Stobenstraße grenzt an die Stadtbücherei ein Parkhaus an. Dieses ist unausgelastet und baulich in einem schlechten Zustand. Des Weiteren gibt es private Sammelparkplätze.



Abb. 24 Parkhaus in der Stobenstraße

Im Quartier erfolgt die Fortbewegung für kürzere Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Auf der Fahrbahn markierte Radwege gibt es nur an wenigen Stellen und ausschließlich im Kreuzungsbereich.



Abb. 25 Radwegmarkierungen auf der Fahrbahn





Abb. 26 Plan: Erschließung und ruhender Verkehr

Die Straßen weisen einen unterschiedlichen baulichen Zustand auf. Als hoch ist der Sanierungsbedarf in der Stobenstraße zwischen Albrechtstraße und Badergasse sowie in der Bötticherstraße zwischen Walpurgisstraße und Albrechtstraße zu bewerten. Ein mittlerer Sanierungsbedarf ist für die Albrechtstraße, die Walpurgisstraße, die Bötticherstraße zwischen Juliusplatz und Albrechtstraße sowie für den Wallplatz bzw. die Schillerstraße festzustellen. Die Barrierefreiheit ist bei der Sanierung zu berücksichtigen.



Abb. 27 sanierungsbedürftige Straßenbelag der Walpurgisstraße (rechts) und Bötticherstraße (links)



Abb. 28 Plan: Sanierungsbedarfe Straßen, Wege, Plätze

### 3.7 Energie- und CO<sub>2</sub>-Ausgangsbilanz

Die Energie- und CO<sub>2</sub>-Ausgangsbilanz beruht auf den zuvor behandelten Unterkapiteln der Beschreibung des Istzustandes. Dabei wird die im Quartier eingesetzte Endenergie zur Wärmeversorgung und Stromversorgung bestimmt. Aufbauend auf dem Energieträgereinsatz kann somit der CO<sub>2</sub>-Ausstoß in der Ausgangsbilanz hergeleitet und quantifiziert werden. Die Bilanzierung des Energiebedarfes erfolgt über den Endenergieansatz. Die Endenergie ist diejenige Energie, welche am Hauseintritt gemessen wird und einer Energieumwandlungsanlage zur Verfügung stehen muss, um die benötigte Menge an Nutzenergie zu erzeugen. Demzufolge ist beispielsweise die erzeugte Wärme (zum Heizen und für Warmwasser) für ein Wohnhaus zuzüglich der Wirkungsgradverlustmenge im Heizkessel die Erdgasmenge, die zum Aufrechterhalten einer Haus-Innentemperatur benötigt wird. Nachfolgend werden dazu die Ausgangsbilanzen für den Energieeinsatz und die resultierenden CO<sub>2</sub>-Emissionen aufgezeigt.

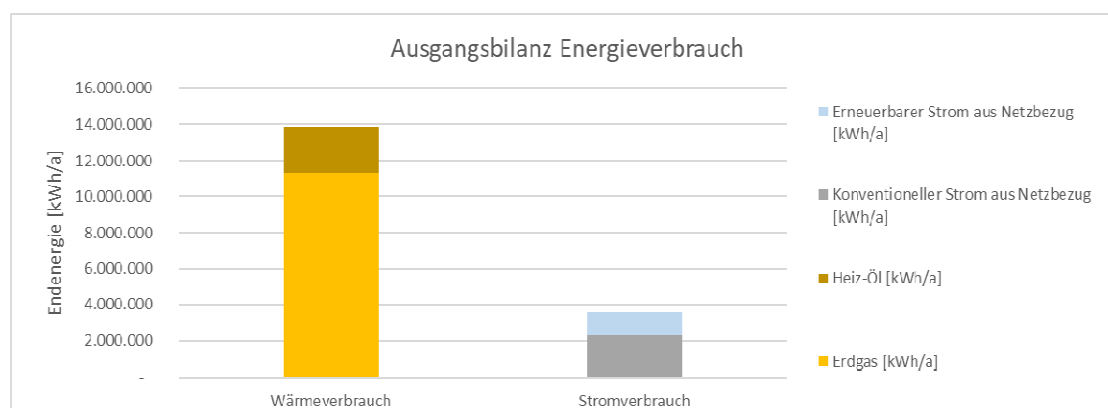


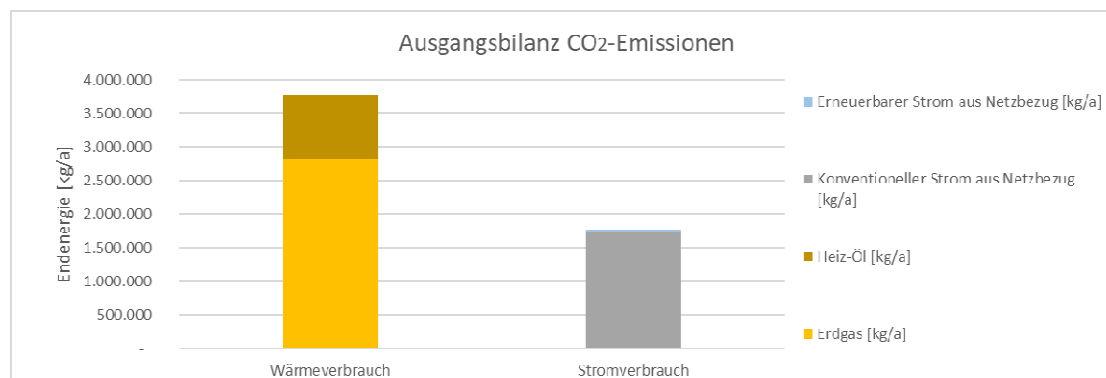
Abb. 29 Ausgangsbilanz Energieverbrauch

Der Wärmeverbrauch im Ausgangszustand besteht aus den eingesetzten Energieträgern Erdgas und Heizöl beträgt in Summe 13.838 MWh pro Jahr. Der Stromeinsatz setzt sich aus dem Netzbezug zusammen und beträgt in Summe 3.541 MWh pro Jahr. Die Berechnung der CO<sub>2</sub>- Äquivalenten Emissionen, die durch das Quartier emittiert werden, sind anhand der Veröffentlichungen des IINAS (Internationales Institut für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien) durch das GEMIS (Globales Emissions-Modell integrierter Systeme) bestimmt worden. Die dazu herangezogenen Emissionswerte werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die darauffolgende Grafik zeigt die Ergebnisse der Berechnung.

| Treibhausgase Wärme (g/kWh) | CO <sub>2</sub> -Äquivalent | Treibhausgase Strom (g/kWh) | CO <sub>2</sub> -Äquivalent |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizöl                      | 374                         | Stromnetz-lokal             | 605                         |
| Heizöl Brennwert            | 326                         | Strom-KW-Park mix           | 587                         |
| Erdgas                      | 289                         | Import-Steinkohle-Kraftwerk | 894                         |
| Erdgas-Brennwert            | 250                         | Braunkohle-Kraftwerk        | 1008                        |
| Elektro-mix                 | 622                         | Erdgas-GuD-Kraftwerk        | 409                         |
| Elektro-WP-Luft (mix)       | 189                         | Erdgas-BHKW 50 kW           | 440                         |
| Elektro-WP-Wasser (mix)     | 159                         | Erdgas-BHKW 500 kW          | 414                         |
| Elektro-WP-Boden (mix)      | 175                         | Erdgas-GuD-HKW 100 MW       | 377                         |
| Gas-BHKW (50 kWel)          | 176                         | Atomkraftwerk (AKW)         | 55                          |
| Gas-BHKW (500 kWel)         | 165                         | Wasser-Kraftwerk > 10 MW    | 3                           |
| Gas-GuD-HKW (100 MWel)      | 151                         | Wind Park onshore           | 9                           |
| Fernwärme-mix               | 261                         | Solar-PV (monokristallin)   | 61                          |
| Holz-Stücke                 | 25                          | Solar-PV (polykristallin)   | 49                          |

|                                   |     |                     |     |
|-----------------------------------|-----|---------------------|-----|
| Holz-Pellets                      | 29  | Geothermie (ORC)    | 95  |
| Holz-Hackschnitzel-Wald           | 26  | Deponiegas-GM       | 3   |
| Solar-Kollektor Cu Warmwasser     | 25  | Klärgas-BHKW        | 3   |
| Solar-Kollektor Vakuum Warmwasser | 36  | Biogas-Gülle-BHKW   | 67  |
| Nahwärme-Biogas-mix-BHKW          | 114 | Biogas-Mais-BHKW    | 194 |
| Fernwärme-Holz-Wald-HS-HKW        | 79  | Rapsöl-BHKW         | 286 |
| Geothermie-HW                     | 22  | (Alt)Holz-Kraftwerk | 18  |

Tabelle 2 Treibhausgasemissionswerte für Energieträger nach GEMIS

Abb. 30 Ausgangsbilanz CO<sub>2</sub>-Emissionen Wärme und Stromversorgung

In den Ausgangsbilanzen für Energie sowie für CO<sub>2</sub>-Äquivalente Emissionen stellen die fossilen Energieträger den dominierenden Hauptbestandteil der eingesetzten Energieträger dar. Hierbei fallen insbesondere der Heizöl- und Gaseinsatz zur Wärmeversorgung sowie der aus fossilen Quellen stammende Stromeinsatz deutlich ins Gewicht. Durch den Energieträgereinsatz zur Wärmeversorgung fallen demnach CO<sub>2</sub>-Emissionen in Höhe von 3.774 Tonnen pro Jahr und für Strom 1.767 Tonnen pro Jahr an.



## Stadtstruktur und Stadtbild

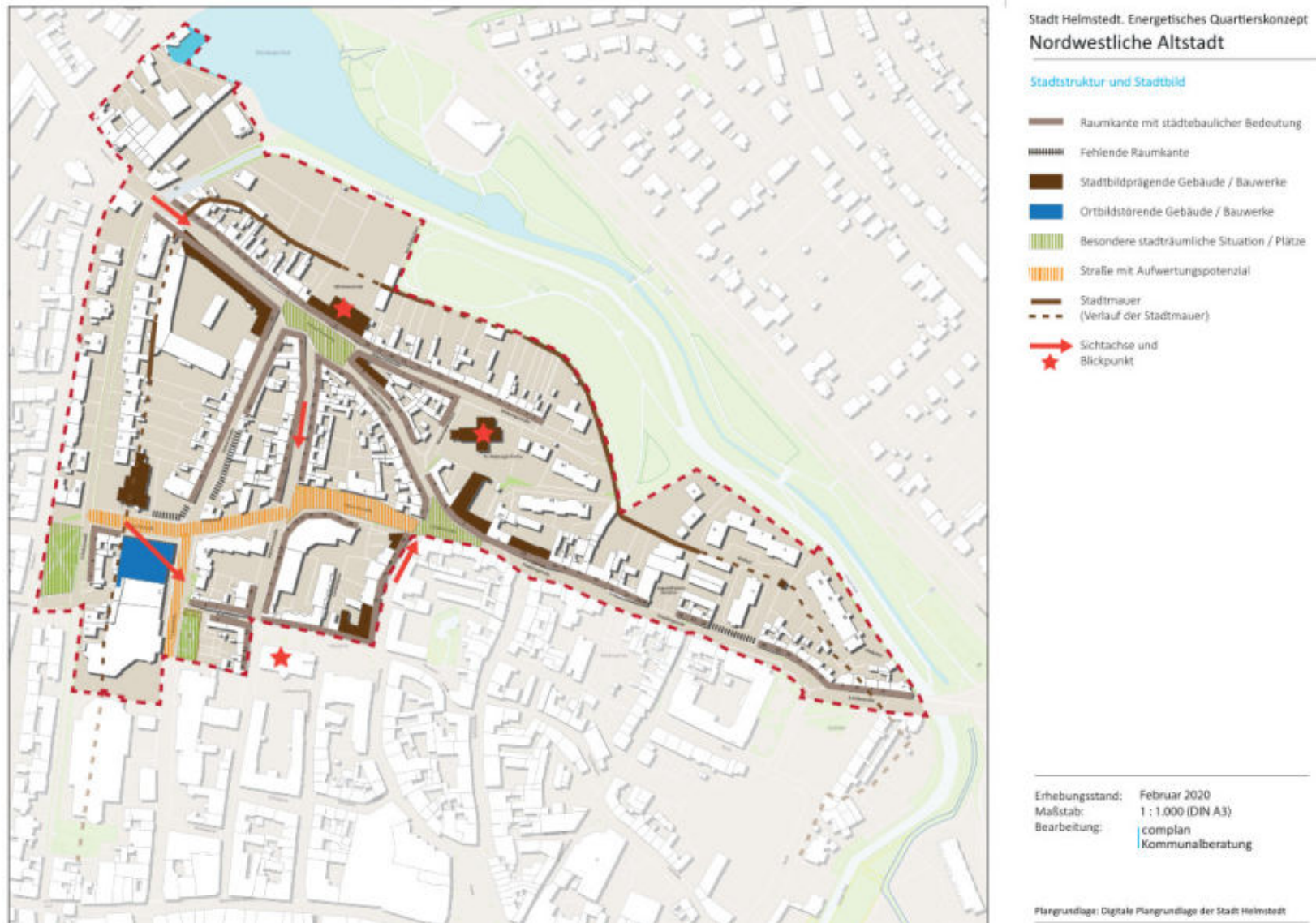


Abb. 35: Stadtstruktur und Stadtbild, ComPlan

## Stärken und Schwächen

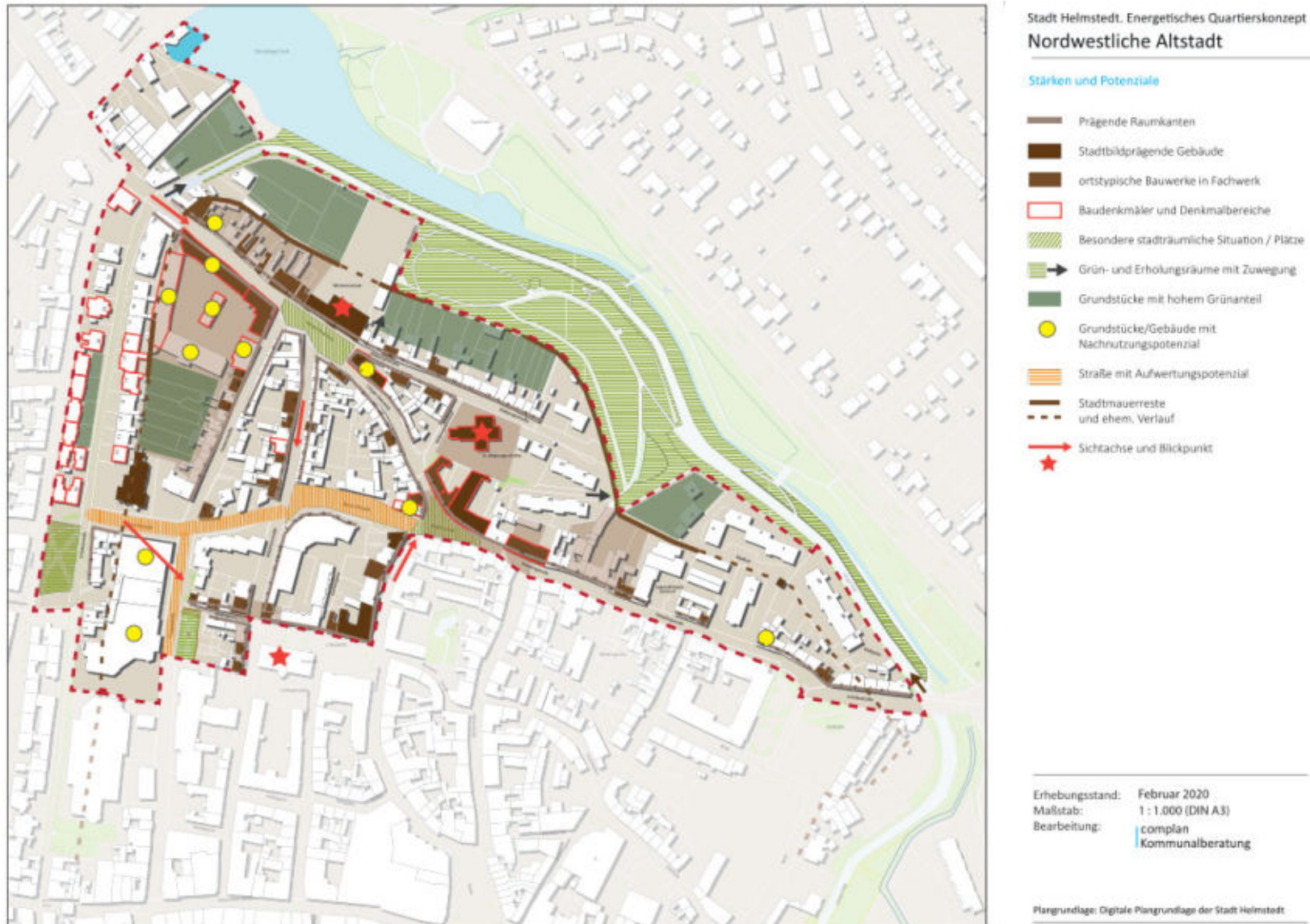


Abb. 36: Stärken und Potentiale, ComPlan



## Details und Konflikte



Stadt Helmstedt. Energetisches Quartierskonzept  
**Nordwestliche Altstadt**

Defizite und Konflikte

- Fehlende Raumkante
- Ortsbildstörende Gebäude / Bauwerke
- Hohe /mittelhohe Sanierungsbedarfe
- Bereiche mit hoher Verdichtung / hohem Versiegelungsgrad
- Leerstand/Teilleerstand von Gebäuden
- Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Schmale bzw fehlende Gehwege

Erhebungsstand: Februar 2020  
 Maßstab: 1 : 1.000 (DIN A3)  
 Bearbeitung: **complan**  
 Kommunalberatung

Plangrundlage: Digitale Plangrundlage der Stadt Helmstedt

Abb. 37: Defizite und Konflikte, ComPlan

## 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 Mängeln im Gebäudezustand und zudem vernachlässigter Infrastruktur bieten meist günstigen Wohnraum, lassen aber die eigentlich notwendige soziale Infrastruktur vermissen. Außerdem sorgt der unsanierte 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. Ein Sanierungsstau bei der Gebäudesubstanz schmälert zudem die Wettbewerbsfähigkeit.

Im Folgenden werden die Erkenntnisse zu den städtebaulichen Missständen und Funktionsschwächen innerhalb des Untersuchungsgebietes aus den vorhergegangenen Kapiteln zusammengefasst und hinsichtlich einer Festlegung für ein Sanierungsgebiet bewertet:

### 4.1 Städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit orientiert sich an den in § 136 BauGB aufgeführten und auf das Gebiet anwendbaren Kriterien des „Städtebaulichen Missstandes“ und der „Funktionsschwäche“.

Beeinträchtigung der Funktion „Wohnen und Arbeitsverhältnisse“

Eine hohe bauliche Dichte einhergehend mit den kleinteiligen Gebäudegrundrissen der bis auf die Wohnbauanlagen aus den 80ziger Jahren des 20. Jahrhunderts überwiegend vor 1945 entstandenen Gebäude bewirkt vielfach eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse in diesen historischen Bereichen. Der dichte Stand der Gebäude führt in zahlreichen Fällen zu einem erheblichen Mangel an Belichtung. Der Sanierungs- bzw. Modernisierungsstau zahlreicher Gebäude wirkt sich zusätzlich nachteilig auf Wohnverhältnisse innerhalb des Quartiers aus. Der hohe Wohnungsleerstand innerhalb des Untersuchungsgebietes in diesen Bereichen verdeutlicht die Problematik des Wohnstandortes.

In den genannten neuen Wohnanlagen gibt es diesen signifikanten Leerstand nicht. Auch das Erscheinungsbild und das direkte Umfeld der nunmehr rund 40 Jahre alten Bebauung,



die meist durch Wohnbauunternehmen errichtet und auch verwaltet werden, können als gut bezeichnet werden.

Korrespondierend mit dem hohen Leerstand an Wohneinheiten ergänzt der Leerstand der Gewerbegebäude, die in ihrer ursprünglichen Funktion dem landwirtschaftlichen Umfeld zuzuordnen sind, eine weitere Problematik des Standortes. Hier sind besonders die Bereiche Stobenstraße mit „Kramers Gut“, der Lange Steinweg und die Walpurgisstraße anzusprechen. Mit einer reinen Sanierung und Instandsetzung ist hier bei dem vielfach denkmalgeschützten Gebäudebestand keine Verbesserung zu erzielen, da sich die Nutzungsgrundlage für diese Gebäude heute nicht mehr realisieren lässt. Maßvoll angelegte Umnutzungsüberlegungen erschweren hier eine Inwertsetzung der Substanz und damit des gesamten Umfeldes.

#### Beeinträchtigung der „Lebensqualität“

Die Grundstücksnutzung ist zum Teil durch einen sehr hohen Grad der Überbauung, störende Anbauten sowie eine hohe Anzahl an Nebengebäuden beeinträchtigt. Hiervon betroffen sind besonders die Blöcke an den Straßenzügen Stobenstraße und Böttcherstraße, Langer Steinweg und Walpurgisstraße. Die Blockinnenbereiche befinden sich in einem städtebaulich ungeordneten Zustand. Die unbebauten Restflächen sind vielfach schlecht belichtet und verfügen häufig über keine Zufahrt aus dem Straßenraum. Ein Konzept zur Nutzung und Gestaltung der Innenhöfe ist nur in Ausnahmefällen zu erkennen.

Eine besondere Problematik stellt die Sanierungsbedürftigkeit des Denkmals Stadtmauer dar, die zum Teil in Privatbesitz, die Grundstücksnutzung durch den erheblichen Sanierungsbedarf einschränkt und eine Vermarktung bzw. Vermietung der Grundstücke erheblich beeinträchtigt.

#### Beeinträchtigung des „Stadtbildes und des öffentlichen Raumes“

Die Erschließung des Quartiers für den motorisierten Individualverkehr kann als hinreichend funktions- und leistungsfähig eingestuft werden. Darüber hinaus stehen für den ruhenden Verkehr ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Wie die Untersuchung gezeigt hat, weisen einige Straßenzüge Funktions- und Gestaltungsdefizite auf. Die Asphaltierung der Verkehrsflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes entspricht nicht dessen historischem Charakter. Darüber hinaus weisen besonders die Straßenbeläge in den Innenbereichen des Quartiers erhebliche Schäden auf.

#### Beeinträchtigung des „Energetische Beschaffenheit und Klimaschutz“

Im Gebiet gibt es kaum regenerative Energieerzeugung und keine Ladestationen für E-Mobilität. Die Straßenbeleuchtung ist noch nicht auf LED-Technik umgestellt. Neben den Platzbereichen Albrechtsplatz und dem Rosengarten gibt es straßenbegleitende Grünstrukturen nur an der Albrechtsstraße. Durch die Lage zur nördlichen Wallanlage ergeben sich allerdings hier sowohl im öffentlichen Bereich als auch bei den privaten Gärten umfangreiche Grünzonen, die bauordnungsrechtlich auch im privaten Bereich als „private Grünflächen“ langfristig gesichert sind. Defizite bestehen allerdings aufgrund des fehlenden straßenbegleitenden Grüns in den übrigen Straßenzügen.

## 4.2 Beurteilung und Fazit

Der überwiegende Teil der Bebauung der Nordwestlichen Altstadt gehört zur historischen Bausubstanz der Stadt 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 Nordwestliche Altstadt zahlreiche Gebäude, Straßen und Plätze Modernisierungstatbestände aufweisen. Insgesamt präsentiert sich die historische Bausubstanz in einem sanierungsbedürftigen Erscheinungsbild. Die Untersuchungen haben zudem gezeigt, dass zusätzliche Probleme in dem Funktionsverlust vieler noch vorhandener, ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude liegen. Für diese in der Regel denkmalgeschützten Gebäude ist es besonders schwierig, neue zeitgerechte Nutzungen zu entwickeln.

Da dieser Bereich zur Altstadt Helmstedts gehört, ist nicht nur die Aufwertung dieses Gebietes selbst das Ziel, sondern es besteht auch in der Strahlwirkung einer intakten Altstadt auf die Gesamtstadt.

Eine intakte historische Altstadt spielt bei der Standortwahl der Bevölkerung eine wichtige Rolle und kann das Image der Stadt Helmstedt auch im Hinblick auf die wachsende Bedeutung des Fremdenverkehrs deutlich verbessern.

In Kenntnis der aufgezeigten städtebaulichen Missstände sowie einer weiteren Verschärfung der Leerstandssituation im Falle ausbleibender Modernisierungsmaßnahmen seitens der Eigentümer, besteht für den gesamten Bereich des Untersuchungsgebiets das Erfordernis der Festlegung als Sanierungsgebiet.

## 4.3 Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes

Die vorbereitenden Untersuchungen haben die Ausgangsvermutung bestätigt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche 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 Wohnanlagen aus den 80-er Jahren des 20. Jahrhunderts im Bereich Albrechtsstraße und Streplingerode die baulichen und funktionalen Mängel im Vergleich zum restlichen Untersuchungsgebiet weniger gravierend sind. Daher sollen die genannten Bereiche nicht mit in die künftige Sanierung Nordwestliche Altstadt einbezogen werden.

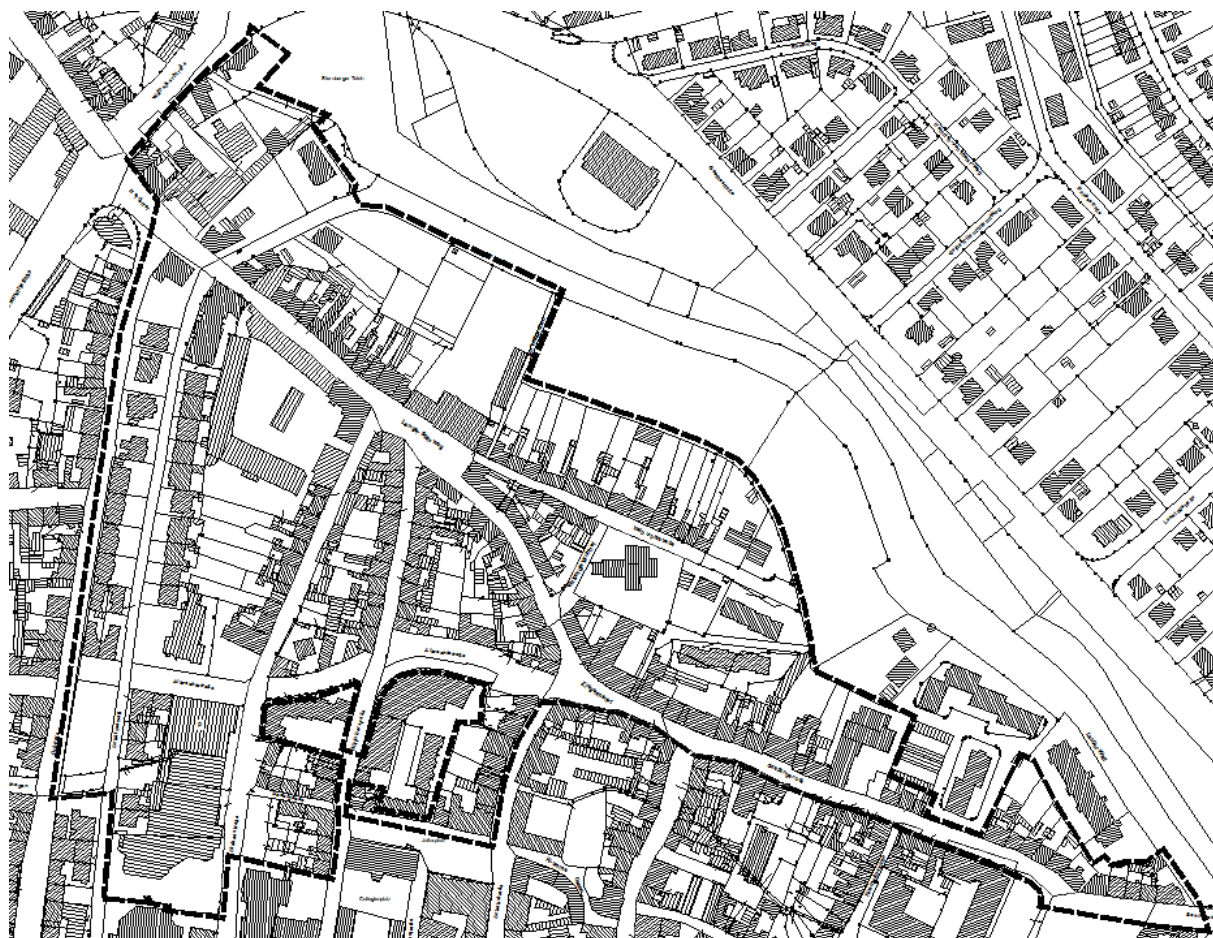


Abb. 38: Vorschlag für die Gebietsfestlegung Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“

## 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.*

*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.*

Als mittel bis langfristige Entwicklungsziele einer städtebaulichen Erneuerung sind anzustreben:

- Erhalt und Sicherung der Nutzungsmischung.
- Sanierung und Nutzung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Umnutzungen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude, untergenutzter Gebäude und Nebenanlagen
- Energetische Sanierung unter Bewahrung der ortstypischen Bausubstanz
- Mobilisierung leerstehender Gebäude, ggf. auch mit Zwischennutzungen
- Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.
- Verbesserung des Wohnumfeldes und des öffentlichen (Straßen-) Raumes und öffentlicher Grünräume.
- Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrs
- Erweiterung und Neuschaffung von Angeboten zur Integration und Eingliederung ausländischer und sozial bedürftiger Mitbürger.

Das übergeordnete Ziel ist es, die historische Altstadt wieder attraktiv zu machen, um langfristig von der Strahlkraft einer intakten Altstadt 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 Grundrisse geändert 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. Wenn es gelingt, die Attraktivität der Altstadt zu steigern und darüber hinaus eine größere Identifikation der Bewohner mit ihrer historischen



Innenstadt 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 Schwerpunkte benannt, die den Rahmen für die künftigen Planungen darstellen.

## **5.1.1 Erhalt der historischen Bausubstanz**

### **5.1.1.1 Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand**

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.

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“

#### **Maßnahmen**

Es wird angestrebt, im Rahmen der Sanierung einen Großteil der Gebäude, bei denen momentan flächendeckend Mängel der Bausubstanz vorhanden sind, zu modernisieren. Bevor ein städtebaulicher Vertrag mit einem privaten Antragsteller abgeschlossen wird, ist eine Prüfung vorzunehmen ob das Gebäude im Geltungsbereich des ehemaligen Sanierungsgebietes „Juleum/Walpurgis“ liegt. Ist dies der Fall ist die Prüfung um eine Recherche zu erweitern, ob die beantragte Maßnahme bereits gefördert wurde und ob die

aktuellen Richtlinien ggf. eine erneute Förderung ermöglichen. Hierüber ist ein Vermerk zu erstellen. Eine erneute Förderung ist allerdings nur möglich, sofern der Erfolg der vergangenen Sanierung nicht beeinträchtigt wird.

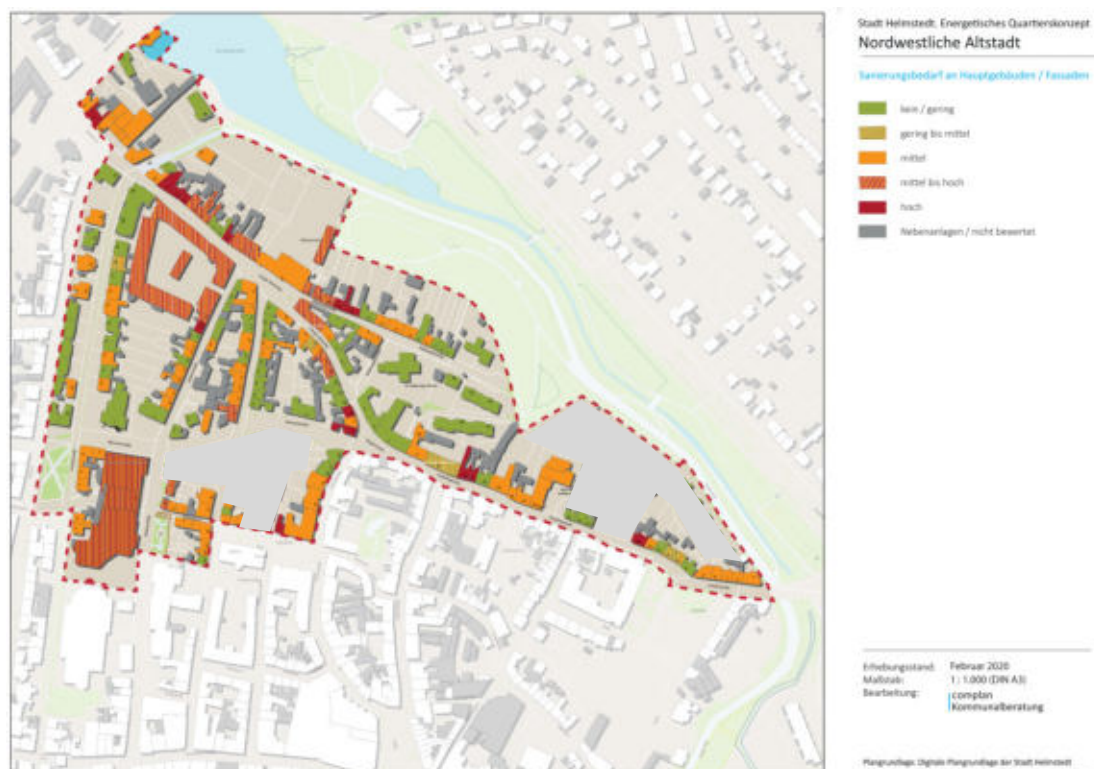


Abb. 39: Sanierungsbedarfe

### 5.1.1.2 Umnutzungsüberlegungen für die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude

Die z. T. gestalterisch herausragenden Speichergebäude, Remisen, Ställe und Wohnhäuser wurden im 16. bis 19. Jahrhundert als Fachwerk- und Naturstein- und Ziegelbauten errichtet. Durch die Veränderung der Bewirtschaftung der Agrarbetriebe werden einige der Gebäude nicht mehr oder nur noch sehr gering genutzt. An dem Erhalt der Hofanlagen besteht aufgrund des Denkmalwertes ein öffentliches Interesse. Die Hofanlage Stobenstraße 18 gilt als eine in der Form innerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung erhaltene einzigartige Hofanlage in Niedersachsen.

Zur Pflege und zum dauerhaften Erhalt der alten Bausubstanz und zur Sicherung der historisch gewachsenen Strukturen dieses Altstadtbereiches wird eine neue intensivere Nutzung, verbunden mit einer Sanierung anzustreben, sein.

Der sachgerechte Umgang mit den Baudenkmalen setzt sorgfältiges Erkunden und Dokumentieren des Bestandes voraus. Vorbereitende Bestandsanalysen und deren Dokumentation sind notwendig, um konservatorische, technische und wirtschaftliche Fragen bei dem Projekt richtig zu stellen und angemessene Antworten zu finden. Zur Grundlagenermittlung für komplizierte, sensibel zu handhabende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sind deshalb eine Bauaufnahme der Genauigkeitsstufe III und eine Tragwerksanalyse der Gebäude erforderlich. Weiter wird zur denkmalfachlichen Einordnung der Hofanlage in den Vorbereitungsphasen von Planungen und Maßnahmen eine fundierte

bauhistorische Untersuchung und im zweiten Schritt eine Bauschadensuntersuchung der Bauteile zu erstellen sein.

Auf dieser Grundlage sollen zeitgemäße Nutzungen und die Anwendung neuer technischer Methoden für die Nachnutzungsmöglichkeiten im Rahmen einer Sanierung entwickelt werden.

### **5.1.1.3 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 Hallenbades/Bücherei zu prüfen.

- Die Förderung des Fahrradverkehrs wird im Zuge der Umgestaltung der Straßen und Plätze durch die Einrichtung von Fahrradabstellanlagen unterstützt.
- Mit einem neuen Parkraumkonzept (Anwohnerparken, 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 Albrechtsplatz, Rosengarten und Wallanlage sollen erhalten beziehungsweise bei Abgang ersetzt und dort wo es vertretbar ist, bei sämtlichen Umgestaltungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Achse Albrechtssplatz – Ziegenmarkt, 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.

#### Klimabewusstes Verbraucherverhalten

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

### **5.1.2 Sanierung der Stadtmauer**

#### **5.1.2.1 Maßnahmen zur Erhaltung der Stadtmauer**

Obwohl im Laufe der Jahre bereits einige Abschnitte saniert wurden, besteht an vielen Stellen dringender Handlungsbedarf. Die notwendigen Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen reichen von bloßer Oberflächen- und Fugensanierung, dem Entfernen von schädigendem Bewuchs über einzelnen Steinaustausch bis hin zur kompletten Neuaufmauerung besonders stark geschädigter Bereiche.



Abb. 40 und 41: Stadtmauer

Eine Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung befasst sich mit der Erstellung eines systematischen Sanierungskonzeptes. Vorrang bei der Festlegung einer möglichen Sanierungsreihenfolge



haben solche Stadtmauerabschnitte, die sich in einem extrem schlechten Zustand befinden oder sogar in naher Zukunft einsturzgefährdet sind.

Die Besonderheit bei der Betrachtung der Helmstedter Stadtmauer liegt allerdings darin, dass ein Teil der Mauer sich in Privatbesitz befindet. Damit sind rechtlich die Eigentümer verantwortlich für die Instandhaltung der Mauer. Dieser hohe Aufwand ohne Erwartung einer Ertragssteigerung durch die Erhaltung ist allerdings den privaten Eigentümern nur schwer zu vermitteln. Aus diesem Grunde ist eine Förderung für diese Bereiche aus den Programmen der Städtebauförderung gerade im privaten Bereich die letzte Chance auf die langfristige Erhaltung eines der Wahrzeichen Helmstedt.

#### 5.1.2.2 Maßnahmen zur Kennzeichnung des Verlaufs im Stadtbild

Große Teile der Helmstedter Stadtmauer aus dem 15. Jahrhundert sind noch heute erhalten. Neben der reinen Mauer, existieren noch drei sogenannte Mauertürme, die die Aufgabe hatten, den Gegner, der sich unmittelbar vor der Mauer befand, von der Seite her anzugreifen. Von den vier Stadttoren ist nur der Hausmannsturm erhalten geblieben.

Einen Eindruck der Anlage vermittelt der folgende Planausschnitt. Deutlich wird aus dieser Darstellung, dass der Teilbereich der innerhalb des Sanierungsgebietes liegt eines der längsten, zusammenhängenden, noch vorhandenen Teilstücke der Mauer darstellt.

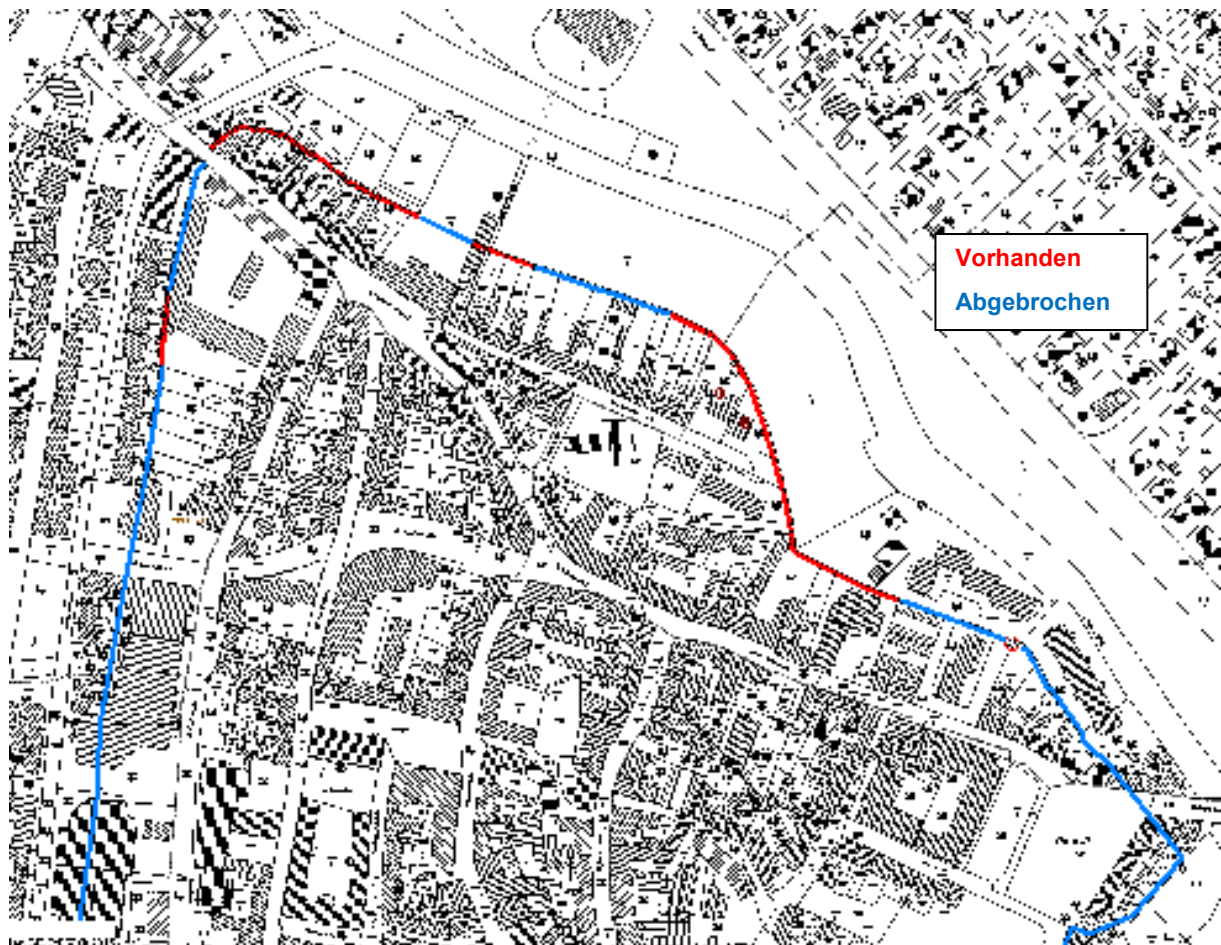


Abb. 42: Kartierung Verlauf Stadtmauer

Neben dem Erhalt der Mauer soll der ehemalige Verlauf wieder im Stadtgebiet kenntlich gemacht werden. Vorstellbar wären temporäre Lichtinszenierungen oder gereimte Objekte an Stellen, des öffentlichen Raumes die eine besondere „Blickbeziehung“ ermöglichen.

Die Stadtmauer ist als wichtiges Baudenkmal in den entsprechenden Verzeichnissen gelistet und wird nicht nur seitens der Stadt sondern auch aus der Sicht der Denkmalschutzinstitutionen als „ortbildprägend“ eingestuft.

### 5.1.3 Grün- und Klimaschutz

#### 5.1.3.1 Gestaltung Albrechtsplatz

Der Albrechtsplatz ist in der jetzigen Gestaltung weitgehend ein von Hecken eingegrenztes Wegekreuz mit geringer Aufenthaltsfunktion. Von Seiten der Nutzer stellt sich immer wieder die Frage, ob der Platz durch Anlegen einer begehbaren Fläche multifunktional genutzt werden könnte. Die Innenstadt erhielte damit an ihrem nordwestlichen Ende eine Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche, die den Sog und die Attraktivität für den Gröpern wesentlich erhöhen könnte.

Zustandsbeschreibung:

- Die Hecken sind überaltert, lückenhaft und mit fremden Pflanzen durchsetzt.
- Zugang und Blick zu den Pflanzbeeten sind eingeschränkt.
- Die Bewirtschaftung des Platzes ist insgesamt aufwändig.



Abb. 43 und 44: Albrechtsplatz

Der Umbauvorschlag orientiert sich an der Gestaltung des Platzes wie er sich Anfang des 20. Jahrhunderts darstellte. Ziel ist die Schaffung einer größeren Freifläche für Veranstaltungen und möglicherweise gastronomische Bewirtschaftung. Gleichzeitig soll die Grünfläche pflegeleichter werden als bisher.

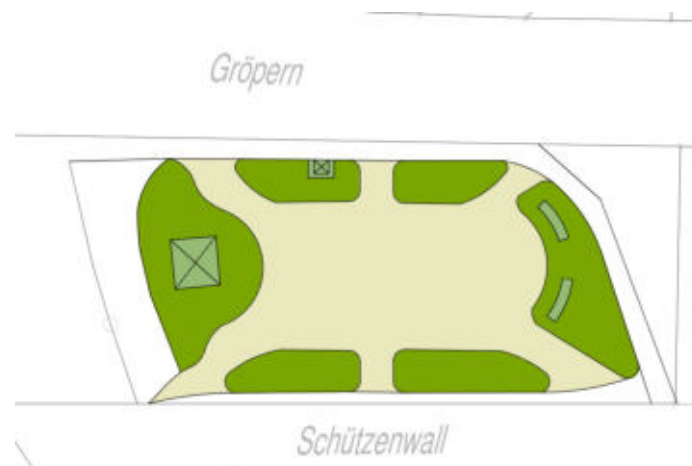


Abb. 45: Entwurf Umgestaltung Albrechtsplatz

- Die Formschnitthecken aus Liguster, welche ca. 1953 angepflanzt wurden, sollen vollständig und ersatzlos entfernt werden. Die Rasenflächen sollen gleichfalls zu den Randbereichen hin rückgebaut und die Restflächen erneuert werden.
- Die zentrale Fläche in der Mitte wie auch die Zuwegungen sollen mit einer wassergebundenen Decke aus grauem Brechsand befestigt werden.
- Entlang der Außenkante der gesamten Anlage soll ein Rabattengeländer (Anlage 2) mit einer Höhe von 40 cm gesetzt werden. Solch ein Geländer findet sich auch in der ursprünglichen Gestaltung des Platzes um 1900. Es dient einerseits einer optischen Einfriedung des Platzes sowie andererseits zum Schutz gegen wildes Parken auf der Fläche.
- Der an der Telefonzelle verbliebene alte und nicht mehr vitale Rotdorn wird entfernt und gegen eine weitere bereits größere Hainbuche ersetzt.
- Das dreieckige Beet für Wechselbepflanzung soll durch zwei neue – insgesamt kleinere – Beete ersetzt werden, welche sich in ihrer Form an den Verlauf der Rasenfläche anlehnen. Diese können durch die nun nicht mehr vorhandenen Formschnitthecken auch von vorbeifahrenden Pkw. aus gesehen werden.
- Die momentan parallel am Schützenwall stehenden Bänke werden entfernt. An ihrer Stelle sollen 4 nostalgische Bänke an beiden Längsseiten des neuen Platzes sowie eine fünfte im Bereich der Bushaltestelle Gröpern aufgestellt werden.

### 5.1.3.2 Potential privater Innenhöfe aktivieren

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.

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.

### **5.1.3.3 Entsiegelung von Flächen**

Die Maßnahme betrifft neben den privaten Flächen (Innenhöfe) vor allen die Flächen für den Verkehr. Hier wird auf entsprechende Maßnahmen im Zuge der Straßenneugestaltungen in den Kapiteln 4.1.5 und 4.1.6 verwiesen. Die Entsiegelung der Flächen und die Zuführung in einen naturnäheren Zustand ist ein wesentlicher Bestandteil zur Verbesserung der Klimabilanz Helmstedts.

### **5.1.3.4 Prüfung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs durch den ruhenden Verkehr**

Die Stadt Helmstedt hat in städtischen ISEK festgelegt, dass insbesondere für die Altstadt ein neues Parkraumkonzept erarbeitet werden soll. Festgestellt wurde, dass durch Parkflächen für die keine Bewirtschaftung erfolgt bzw. die nicht für die Anwohner reserviert sind, ein starker Park-Suchverkehr ausgelöst wird. Eine Reduzierung der Belastungen durch diesen Verkehr soll hier noch erweitert werden.

Auf die Fragestellung ob die vorhandenen Parkflächen insgesamt für die Versorgung des Quartiers notwendig sind oder nicht besser für eine Entsiegelung und Zuführung in einen naturnäheren Zustand zur Verfügung stehen, soll im Rahmen des Konzeptes eine Antwort gefunden werden.



### 5.1.4 Straßenraumgestaltungen

Mit der Sanierung des öffentlichen Straßenraumes sollen gestalterische und funktionale Defizite behoben werden 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.

Die Bedeutung und Folgewirkungen der Instandsetzung von öffentlichen Plätzen und historischen Straßenzügen auf ihre unmittelbare Umgebung kann zurzeit in den umgestalteten Bereichen der Sanierungsgebiete Nordöstliche Innenstadt und Holzberg-St Stephani beobachtet werden. Verlieft 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 mit Wärmedämmung), sondern in den Geschäftslagen auch auf das Abstellen von funktionalen Defiziten (Eingangsschwellen, Raumaufteilungen, usw.).

Als gestalterische Vorlage für Straßensanierungen im Quartier gelten die Vorgaben aus den beiden o.g. Sanierungsgebieten. Hier wurde mit dem gerumpelten „gelben“ Betonsteinpflaster in Kombination mit Natursteinelementen in den Randbereichen oder Gossen eine Vorgabe für künftige Straßensanierungen innerhalb der Wallanlage als Standard entwickelt. Die nördliche Stobenstraße in der Nordwestlichen Altstadt ist bereits unter diesen Vorgaben vor drei Jahren instandgesetzt worden.



Abb. 55: Gestaltungsstandard Straßensanierung

Sanierungsbedürftig sind die Straßenzüge Bötticherstraße, Nördliche Stobenstraße, Walpurgisstraße und Wallplatz. Die Straßenzüge sind stark sanierungsbedürftig und müssen grundhaft saniert werden. Eine Teilerneuerung ist nicht möglich. Bevor eine Maßnahme projektiert wird, ist eine Prüfung vorzunehmen ob die Erschließungsanlage im Geltungsbereich des ehemaligen Sanierungsgebietes „Juleum/Walpurgis“ liegt. Ist dies der Fall ist die Prüfung um eine Recherche zu erweitern, ob die beantragte Maßnahme bereits gefördert wurde und ob die aktuellen Richtlinien ggf. eine erneute Förderung ermöglichen.

Hierüber ist ein Vermerk zu erstellen. Eine erneute Förderung ist allerdings nur möglich, sofern der Erfolg der vergangenen Sanierung nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Gestaltung der weiteren Straße sollen allerdings verstärkt Baumanpflanzungen als Gestaltungsmittel und zur Verbesserung des Klimaschutzes erfolgen.

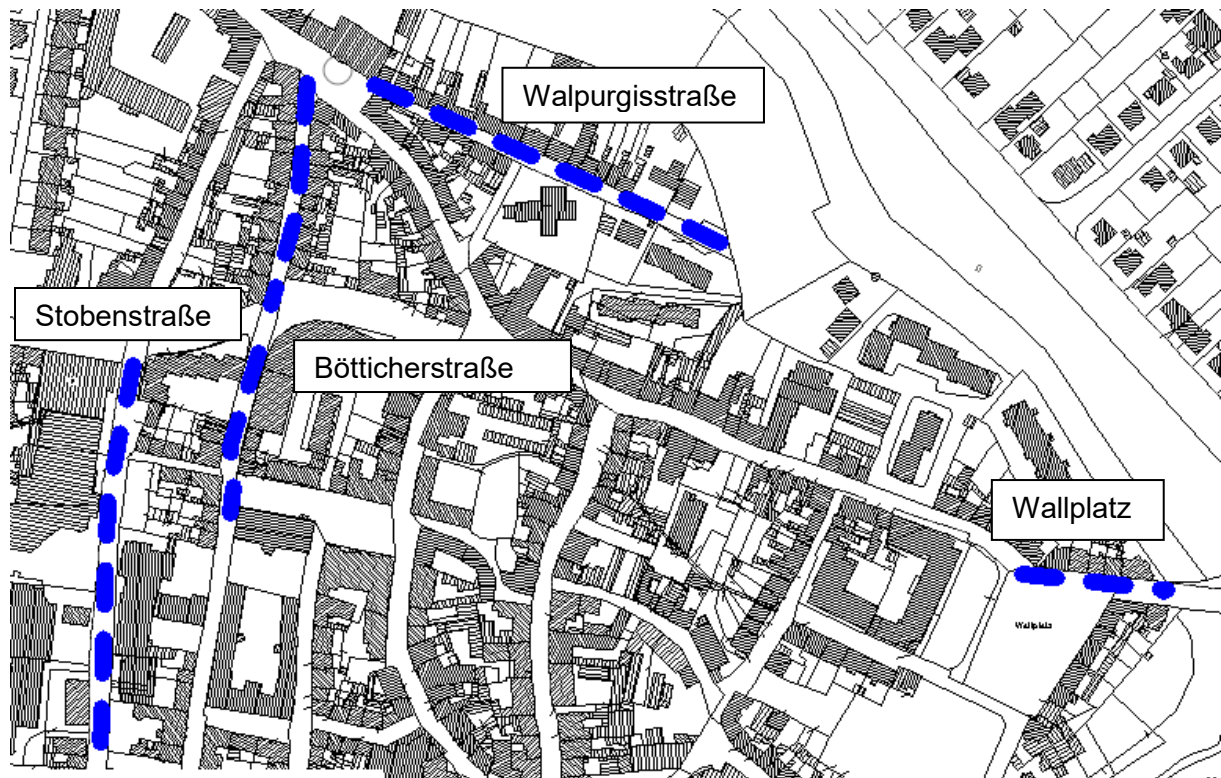


Abb. 56: Sanierungsbedarf Straßenzüge



Abb. 57 und 58: Sanierungsbedarf Straßenzüge – Bötticherstraße und Walpurgisstraße

#### 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.

Eine erneute Förderung von Teilbereichen die Bestandteil der Sanierung Juleum-Walpurgis waren, ist allerdings nur möglich, sofern der Erfolg der vergangenen Sanierung nicht beeinträchtigt wird.

### 5.1.5 Achse Albrechtsplatz – Ziegenmarkt

Die Albrechtsstraße erhielt im Zusammenhang mit großflächigen Gebäudeabbrüchen nicht mehr genutzter Industriesubstanz in den achtziger Jahren des vergangenen Jahrhundert (Sanierungsgebiet Juleum-Walpurgis 1971-2000) und der Neubebauung durch Wohnanlagen ein anderes Erscheinungsbild. Der ursprüngliche Straßenraum, der sich in einer beengten Altstadt auf ca. 6-- 10 Meter beschränkte, wurde nun im Zuge der Errichtung neuer Wohngebäude sowie der Parkpalette an der Stobenstraße großzügiger ausgelegt. Zwischen den Gebäuden entstand ein Raum von bis zu 20 Metern, der neben einer breiten Fahrbahn, Parkflächen und großzügige Kreuzungsbereiche und Gehwege ermöglichte.



Abb. 59 und 60: Sanierungsbedarf Straßenzüge – Albrechtsstraße und Ziegenmarkt

Funktional erfüllt er damit seine Erschließungsaufgabe für die gesamte Nordwestliche Altstadt.

Mit dem partiellen Rückbau von versiegelten Verkehrsflächen in Teilbereichen können hier allerdings noch Maßnahmen integriert werden, die explizit den Zielsetzungen der neuen Richtlinienenschwerpunkte in Bezug auf Klimaschutz, Naturschutz und Barrierefreiheit entsprechen (siehe auch Kapitel 5.1.3.4 des ISEK).

Zu den vorgesehenen Maßnahmen gehören:

- Um- und Rückbau der Kreuzungsbereiche Böttcherstraße, Stobenstraße, Ziegenmarkt/Schuhstraße/Langer Steinweg unter Beachtung der Barrierefreiheit
- Einbindung von Shared-Space Überlegungen
- Anpflanzen von Bäumen und Grünbereichen
- Erneuerung der Beleuchtung

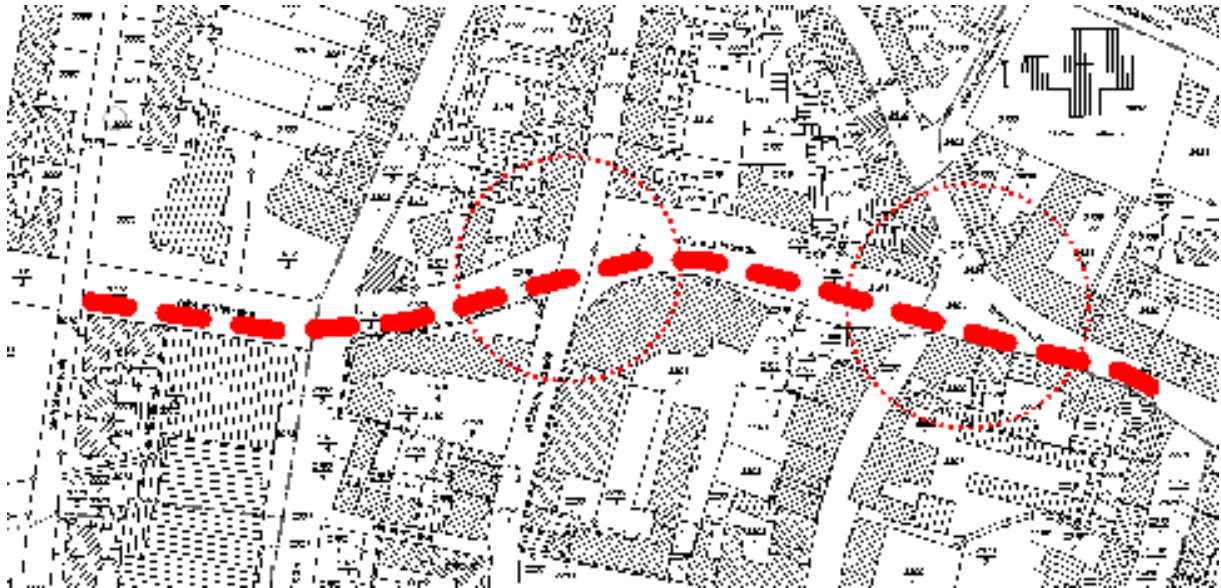


Abb. 61: Sanierungsbedarf Straßenzüge – Albrechtsstraße

#### Vorgaben für die Straßenbeleuchtung:

Bisher wurden im Altstadtbereich der Stadt Helmstedt bereits NAV Lampen aus Gründen 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.

Eine erneute Förderung ist allerdings nur möglich, sofern der Erfolg der vergangenen Sanierung nicht beeinträchtigt wird.



### 5.1.6 Weitere Vorbereitung - Soziale Maßnahmen

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

#### 5.1.6.1 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.

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. Hier böte sich für eine „lockere“ Sommerveranstaltung die Freifläche im Nördlichen Wallbereich an der Stadtmauer an.



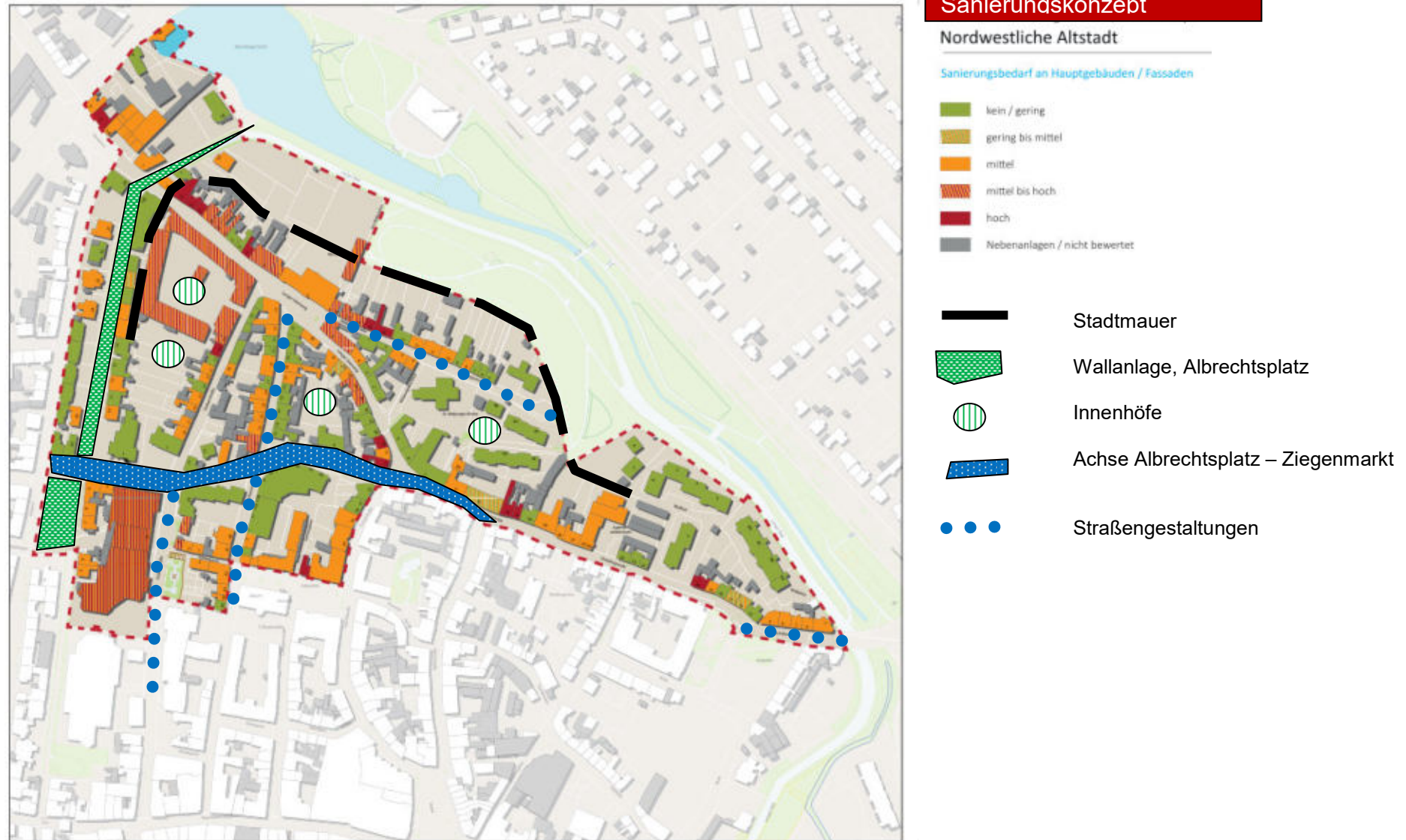
Abb. 63: Grünanlagen Langer Wall

#### 5.1.6.2 Eigentümerdiskussionsforum

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.

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 konkret veranschaulicht werden kann.

## 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 bzw. 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. Der Umbau der Straßen und Platzanlagen bedarf einer verkehrstechnischen und gestalterischen Auseinandersetzung. Städtebauliche Entwürfe und Gestaltungskonzepte in Abstimmung mit den Eigentümern / Nutzern sind zu erarbeiten.

#### Weitere Maßnahmen der Vorbereitung

Hierzu zählt die Erarbeitung einer 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 **524.000 €** geschätzt.

#### Soziale Maßnahmen

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.

### 7.2 Private und öffentliche Maßnahmen

Die privaten Maßnahmen wurden anhand des festgestellten Sanierungsgrades abgeschätzt.

#### Private Maßnahmen:

|                                                      | <u>Anzahl</u> | <u>Förderung</u> |                     |
|------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------------|
| Mittlerer Sanierungsbedarf                           | 67            | 50.000,00 €      | 3.350.000 €         |
| Mittlerer/Hoher Sanierungsbedarf                     | 26            | 100.000,00 €     | 2.600.000 €         |
| Hoher Sanierungsbedarf                               | 11            | 400.000,00 €     | 4.400.000 €         |
| <u>Summe</u>                                         |               |                  | <u>10.350.000 €</u> |
| <b>Umsetzbarkeit in den nächsten 10 Jahren: 40 %</b> |               |                  | <b>4.140.000 €</b>  |



Für Modernisierungs- / Instandsetzungsuntersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Eigentümer sind zusätzlich **640.000 €** vorgesehen.

Die Rückbaumaßnahmen im Bereich der Innenhöfen und von Nebenanlagen können pauschal mit **200.000 €** abgeschätzt werden.

Die Sanierung der Stadtmauer wird pauschal ebenfalls mit **300.000 €** abgeschätzt.

Für die Ermittlung der öffentlichen Maßnahmen wurden die Flächen ermittelt und mit dem Höchstsatz von 230 €/m<sup>2</sup> multipliziert. Eine ungefähre zeitliche Umsetzung ist der Kosten und Finanzierungsübersicht zu entnehmen.

Die Kosten werden auf rund **1.977.540 €** geschätzt.

### **7.3 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 **1.091.780 €** geschätzt.

### **7.4 Einnahmen durch Ausgleichsbeträge**

Die Einnahmen durch Ausgleichsbeträge werden auf rund **300.000 €** geschätzt.

## 7.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

| Stadt Helmstedt - Kostenübersicht Sanierungsgebiet "Nordwestliche Altstadt" |                |                |                |                  |                  |                  |                |                |                |                  | 09.02.2021       |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Förderungsfähige Kosten<br>in EUR                                           | 2021<br>Kosten | 2022<br>Kosten | 2023<br>Kosten | 2024             | 2025             | 2026             | 2027           | 2028<br>Kosten | 2029<br>Kosten | 2030<br>Kosten   | Summe            |
| <u>Weitere Vorbereitung</u>                                                 |                |                |                |                  |                  |                  |                |                |                |                  |                  |
| Öffentlichkeitsarbeit, Stadtteilst, Eigentümer/Bewohneransprachen           | 1.500          | 3.500          | 3.500          | 3.500            | 1.000            | 1.000            | 1.000          | 1.000          | 1.000          | 1.000            | 18.000           |
| Bodenwertsermittlung (Anfangs-/Endwerte)                                    |                | 3.000          |                |                  |                  |                  |                |                | 3.000          |                  | 6.000            |
| Sanierungstrehänder                                                         | 50.000         | 50.000         | 50.000         | 50.000           | 50.000           | 50.000           | 50.000         | 50.000         | 50.000         | 50.000           | 500.000          |
| <u>Maßnahmen Klimaschutz und Quartiersbegrünung</u>                         |                |                |                |                  |                  |                  |                |                |                |                  |                  |
| Energieerzeugung und Verbrauchsreduktion (Expertenvorträge)                 |                | 1.000          | 1.000          | 1.000            |                  |                  |                | 1.000          | 1.000          | 1.000            | 6.000            |
| Begrünung Innenhöfe                                                         |                | 5.000          | 5.000          | 5.000            | 5.000            | 5.000            | 5.000          | 5.000          | 5.000          | 5.000            | 45.000           |
| Albrechtplatz, Wallanlage                                                   |                |                |                |                  | 265.000          | 265.000          |                |                |                |                  | 530.000          |
| <u>Ordnungsmaßnahmen</u>                                                    |                |                |                | 100.000          |                  |                  | 100.000        |                |                |                  | 200.000          |
| Stadtmauer                                                                  |                |                | 100.000        |                  |                  | 100.000          |                |                |                | 100.000          | 300.000          |
| <u>Modernisierungsvoruntersuchungen</u>                                     |                |                |                |                  |                  |                  |                |                |                |                  |                  |
| Summierte Einzelmaßnahmen                                                   | 80.000         | 80.000         | 80.000         | 80.000           | 80.000           | 80.000           | 80.000         | 80.000         |                |                  | 640.000          |
| <u>Private Maßnahmen</u>                                                    |                |                |                |                  |                  |                  |                |                |                |                  |                  |
| Summierte Einzelmaßnahmen                                                   | 191.443        | 191.443        | 382.886        | 382.886          | 382.886          | 382.886          | 382.886        | 382.886        | 382.886        | 765.772          | 3.828.860        |
| klimatelevant: Energieeffizienz an Gebäuden; 5% pauschal                    | 10.350         | 10.350         | 20.700         | 20.700           | 20.700           | 20.700           | 20.700         | 20.700         | 20.700         | 41.400           | 207.000          |
| klimatelevant: Energieeffiziente Wärmeversorgung; 2 % pauschal              | 207            | 207            | 414            | 414              | 414              | 414              | 414            | 414            | 414            | 828              | 4.140            |
| klimatelevant: 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          |
| <u>Öffentliche Maßnahmen</u>                                                |                |                |                |                  |                  |                  |                |                |                |                  |                  |
| Achse Albrechtplatz - Ziegenmarkt                                           |                |                | 84.333         | 84.333           | 84.333           |                  |                |                |                |                  | 253.000          |
| Böttcherstraße                                                              |                |                |                | 248.630          | 248.630          |                  |                |                |                |                  | 497.260          |
| Südliche Stobenstraße                                                       |                |                |                |                  |                  |                  |                | 253.920        | 253.920        |                  | 507.840          |
| Walpurgisstraße                                                             |                |                |                |                  |                  | 190.440          | 190.440        |                |                |                  | 380.880          |
| Wallplatz                                                                   |                |                |                |                  |                  |                  |                |                | 169.280        | 169.280          | 338.560          |
| klimatelevant: Begrünung der Straßenflächen; 7% pauschal                    | 17.469         | 17.469         | 17.469         | 17.469           | 17.469           | 17.469           | 17.469         | 17.469         | 17.469         | 17.469           | 174.685          |
| klimatelevant: Elektromobilität, Fahrrad, Parken; 1% pauschal               | 2.496          | 2.496          | 2.496          | 2.496            | 2.496            | 2.496            | 2.496          | 2.496          | 2.496          | 2.496            | 24.955           |
| <b>Summe</b>                                                                | <b>358.464</b> | <b>369.464</b> | <b>757.797</b> | <b>1.006.427</b> | <b>1.167.927</b> | <b>1.125.404</b> | <b>860.404</b> | <b>824.884</b> | <b>917.164</b> | <b>1.174.244</b> | <b>8.562.180</b> |
| Ausgleichbeiträge                                                           |                |                |                |                  |                  |                  |                |                |                |                  | 300.000          |
| Städtebaufördermittel                                                       |                |                |                |                  |                  |                  |                |                |                |                  | 5.508.120        |
| Anteil Stadt                                                                | 119.488        | 123.155        | 252.599        | 335.476          | 389.309          | 375.135          | 286.801        | 274.961        | 305.721        | 391.415          | 2.754.060        |

## 8 Beteiligung der Bürger, Beteiligung der 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 Corringviertel abzugeben. Die geäußerten Anregungen zu den einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung entsprechend abgearbeitet. Die einzelnen Stellungnahmen sind zur Kenntnis:

### 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:

#### **Nordwestliche Altstadt:**

Zurzeit keine Maßnahmen geplant.

Um hier auch unseren Bedarf frühzeitig zu aktualisieren und entsprechende Synergien bei der baulichen Umsetzung zu nutzen, bitte wir Sie uns in die weiteren Schritte frühzeitig mit einzubinden.

### 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 „Nordwestliche Altstadt“

|                                      |                         |                       |       |           |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------|-----------|
| Kosmetiker                           | Carmen Krap             | Badergasse 3          | 38350 | Helmstedt |
| Kosmetiker                           | Karoline Stys           | Bötticherstraße 17    | 38350 | Helmstedt |
| Elektrotechniker                     | Michael Mirus           | Langer Steinweg 20    | 38350 | Helmstedt |
| Maurer und Betonbauer                | Baugeschäft Udo Mach UG | Schützenwall 12       | 38350 | Helmstedt |
| Elektrotechniker                     | Spelly-Elektro GmbH     | Walbecker Straße 22 a | 38350 | Helmstedt |
| Einbau von genormten Baufertigteilen | Melanie Zipper          | Walbecker Straße 4    | 38350 | Helmstedt |



### Polizeidirektion Helmstedt

Der Bereich der **Nordwestlichen Altstadt** ist aus verkehrspolizeilicher Sicht unauffällig, es dominieren hier, wie auch im Bereich des Conringviertels, die VU mit oder durch ruhenden Verkehr. Es fehlt ausreichend kostenfreier Parkraum – insbesondere Tagesparkplätze für die in der Stadt arbeitenden Personen.

Generell wird vorgeschlagen, für den Bereich der Innenstadt Helmstedt zentriert mehr kostenlose Parkmöglichkeiten, wie auch in der Stadt Schöningen und der Stadt Königslutter, anzubieten. Durch den Wegfall der Parkmöglichkeiten Beek wird die Parknot zukünftig noch verstärkt. Alternativ könnte über die Sperrung ausgewählter Straßen (z.B. Kornstraße und Papenberg) für den Durchgangsverkehr nachgedacht werden. Durch den beruhigten Innenstadtraum, würde auch das Parkplatzproblem aus dem Innenstadtbereich ausgelagert.

### Landkreis Helmstedt

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. Leider wird an keiner Stelle auf die Anpassung des Entwässerungssystems innerhalb dieses Bereiches eingegangen.

Im Rahmen des Sanierungskonzepts werden keine detaillierten Ausführungen hinsichtlich des Verkehrs (motorisierter Verkehr, ruhender Verkehr, Radfahrer und Fußgänger) gemacht.

Das vorstehende Stadtviertel zeichnet sich bereits heute meines Erachtens durch einen hohen Parkdruck aus, da es sich im Innenstadtbereich befindet. Die Bereithaltung von ausreichendem Parkraum für Anwohner, Pendler, Besucher und Geschäftskunden halte ich deshalb für erforderlich. In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich das Juliusbad Helmstedt. Die in der dortigen Nähe befindlichen privaten Parkmöglichkeiten sind vorhanden, jedoch seit Jahren nur teilweise nutzbar. Im weiteren Umfeld befinden sich, neben zahlreichen Arbeitsplätzen in der Innenstadt, auch die Kreisvolkshochschule mit entsprechenden Kursen und Parkbedarf.

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.

Wünschenswert wäre deshalb, bei der Umgestaltung der privaten Innenhöfe auch zu prüfen, ob diese sich als privater Parkraum eignen.