

Vorlage
an den Verwaltungsausschuss
über den
Innenstadtausschuss

Eingangssituation in die Innenstadt – hier Magdeburger Straße

In den letzten Jahren hat es verschiedene Anregungen und Vorschläge gegeben, der östlichen Ein- und Zufahrtssituation in und zur Innenstadt mehr Beachtung zu schenken. Neben der auch beschriebenen verkehrlichen Situation, welche *hier* nicht Gegenstand der Betrachtung ist, wurde vor allem auf vier Punkte aufmerksam gemacht:



I. Zulässigkeit der Werbeanlagen „Scheiben Doktor“, Poststraße

Im Einmündungsbereich der Magdeburger Straße in die Poststraße, schräg gegenüber des Türkentores, ist ein Gewerbebetrieb neu ansässig. Zur besseren Wahrnehmung seines Betriebes sind die Geschäftsräume von außen auffällig gelb und rot in den Logofarben der Firma kenntlich gemacht (siehe Fotos), und die Einfriedungsmauer (die ebenfalls noch einem Genehmigungsverfahren zu unterliegen hat) ist gelb angestrichen.



Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Helmstedt in seiner Sitzung am 25.03.04 die Örtliche Bauvorschrift Altstadtbereich beschlossen. Sie gilt für folgenden Bereich:

Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Helmstedter Altstadtbereich; das Vorhaben ist ansonsten gem. § 34 BauGB zulässig (vgl. Del.-DrS 24/2011).

Die Möglichkeiten, über Bauberatungen eine gestalterisch hochwertigere Werbung mit Rücksicht auf die Situation am Innenstadteingang zu erlangen, sind ausgeschöpft. Die Gründe hierfür mögen vielfältig sein; sie sind aber sicherlich nicht der Stadt anzulasten. In vielen ähnlichen Fällen besteht z.B. ein Franchisegeber auf der entsprechenden Farbgebung.

Der oben dargestellte Fall belegt, dass es sinnvoll ist, auch hier gestalterische Regelungen verbindlich festzulegen, da es ansonsten kaum Eingriffsmöglichkeiten gibt.

Ob der Geltungsbereich für die Altstadtgestaltungssatzung (oder einer Erweiterung des Bebauungsplanes 118 aufgesattelt) um die genannten Grundstücke erweitert wird oder spezifische Regelungen für den Geltungsbereich einer weiteren örtlichen Bauvorschrift getroffen werden, muss der konkreten Bearbeitung überlassen werden. In jedem Fall wird ein Aufstellungsverfahren erforderlich sein, welches dem Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes gleicht.

Bei dieser Gelegenheit sollte auch darüber nachgedacht werden. Änderungen an der momentanen örtlichen Bauvorschrift für den Altstadtbereich vorzunehmen. Der praktische Umgang mit einigen Formulierungen in der Satzung erweist sich als schwierig.

Gültige ÖBV (Auszug)	Änderungsvorschläge (Tendenz)	
<p>§ 2 Gliederung der Baukörper</p> <p>Die Fassaden- und Dachgestaltung hat auf die historische Parzellierung Rücksicht zu nehmen. Das Zusammenfassen benachbarter Gebäudefassaden oder Teile benachbarter Gebäudefassaden zu einer einheitlichen Fassade ist nicht gestattet. Werden Parzellen zusammengelegt oder erfolgt die Bebauung über mehrere Parzellen, müssen an den (bisherigen) Grundstücksgrenzen Fassadenabschnitte gebildet werden.</p>	<p>- <i>erscheint hier weniger von Bedeutung</i></p>	
<p>§ 3 Gestaltung der Außenwände</p> <p>(1) Der Fassadenaufbau muss eine architektonische Einheit vermitteln. Es muss der Eindruck der Zusammengehörigkeit aller Geschosse entstehen. Insbesondere darf nicht das Erdgeschoss losgelöst von den oberen Geschossen erscheinen.</p> <p>Vordächer und Attiken sind erlaubt.</p> <p>(2) Nach außen sichtbare Fachwerkfassaden müssen ein tragendes konstruktives Gesamtgefüge ver-</p>		

<p>deutlichen. Die Konstruktionselemente des Fachwerks müssen sich in ihrer Stärke, ihrem Abstand und in ihrer Zuordnung an historische Helmstedter Fachwerkbauten orientieren. Vorhandenes Fachwerk darf weder verkleidet, verdeckt noch verputzt oder geschlänmt werden. Dies gilt nicht für Fachwerk, das in seiner Entstehungszeit derart behandelt worden ist und für Verkleidungen der Giebelseite als Wetterschutz durch Dachziegel oder ähnliche Dachsteine, Schiefer oder Holz mit einer Brettseite von mind. 0,20 m. Für massive Giebelwände bestehen keine Materialvorschriften.</p> <p>(3) Für die Fassaden sind grelle und sog. Leuchtfarben (z. B. RAL-F7, RAL-1026, RAL-2007) nicht zugelassen. Diese Regelung gilt nicht für Fachwerkzierbänder und Fachwerkzierschriften.</p>		
<p>§ 4 Rollläden</p> <p>Sichtbare Rollladenkasten sind an Fachwerkgebäuden nur zulässig, wenn der Kasten außen bündig mit der Fassade abschließt.</p>		
<p>§ 5 Gestalterische Anforderungen an Dächer</p> <p>(1) Flachdächer an Hauptgebäuden sind unzulässig. Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen.</p> <p>Bei Nebengebäuden können Flachdächer oder geringer Neigungen zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>(2) Als Dachdeckungsmaterial für die geneigten Dachflächen dürfen nur gekrümmte Ziegel aus gebranntem Ton (Pfannen, Krempziegel bzw. ihnen entsprechende Falzziegel oder Bedachungssteine, wenn sie im Format und Aussehen Dachziegeln nahezu gleichen) verwendet werden. Die Dachfarbe muss in einer roten Farbe (RAL 2001 - rotorange -, RAL 2002 - blutorange -, RAL 2003 - pastellorange -, RAL 3000 - feuerrot -, RAL 3002 - karminrot -, RAL 3013 - tomatenrot -, RAL 3016 - korallenrot - oder ähnliche Farbtöne) gehalten</p>		

<p>werden. Andere Dach-deckungs-materialien und –farben sind bei Ton-nen- und Sheddächern zulässig.</p> <p>Gründächer sind zugelassen.</p> <p>Bei Nebengebäuden sind ausnahms-weise auch andersartige Dach-deckungsmaterialien zulässig.</p> <p>Solaranlagen (Strom- und Warm-was-sergewinnung) sind zulässig.</p> <p>(3) Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten einschl. liegender Dachfenster darf auf der Straßenseite $\frac{2}{3}$ und auf der straßenabgewandten Seite $\frac{3}{4}$ der Dachbreite nicht über-schreiten.</p> <p>Eine Verkleidung der Dach-aufbauten ist nur mit Dachziegeln oder ähnlichen Dachsteinen entsprechend § 5 Abs. 2 bzw. Naturschiefer oder Holz zulässig.</p> <p>(4) Dacheinschnitte sind zulässig. § 5 Abs. 3 gilt entsprechend.</p>		
<p>§ 6 Wandöffnungen, Fenster, Türen</p> <p>(1) Fenster von Fachwerkfas-saden müssen außenbündig zur Fassade angebracht werden.</p> <p>(2) Bei Fensteröffnungen von mehr als 1,10 m Breite muss eine vertikale Teilung des Fensters er-folgen. Stulpfenster sind zugelassen.</p> <p>(3) Schaufenster sind im Erd-geschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. § 6 Abs. 2 findet auf Schaufenster keine Anwendung. § 3 Abs. 1 gilt entsprechend.</p> <p>(4) Von den Regelungen des § 6 sind Ausnahmen zulässig, sofern die Wandöffnung von allgemein zu-gänglichen Verkehrs- oder Grün-flächen nicht einsehbar ist.</p>		
<p>§ 7 Werbeanlagen</p> <p>(1) Sie dürfen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses oder bis zur Höhe der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses reichen.</p>		

<p>Das Verdecken von Bauornamenten, Fachwerkinschriften und Fachwerkzierformen ist nicht zulässig.</p> <p>(2) Zulässig sind die folgenden Arten von Werbeanlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Flachwerbeanlagen (parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen; vgl. (3), 2. Beschriftung von Markisen; vgl. (4), 3. Ausleger; vgl. (5), <p>Die Länge der unter 1. Aufgeführten Flachwerbeanlagen insgesamt nur max. 70 % der Fassadenlänge betragen.</p> <p>Zulässig sind außerdem:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Beklebung von Schaufenstern bis 15 % der Schaufensterscheiben, 2. Hinweisschilder für beruflich Tätige (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte) oder die Vereine, Verbände oder ähnl. 3. Schaukästen für öffentliche Mitteilungen, Preisverzeichnisse bei gastronomischen Betrieben oder ähnl. <p>(3) Flachwerbeanlagen dürfen - abgesehen von Vorkehrungen zur direkten Beleuchtung - nicht mehr als 0,30 m aus der Fassade herausragen. Folgende Bemessungen sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 1 m² nicht überschreiten. Einzelne Elemente dürfen max. 2,50 m breit und 0,40 m hoch sein. Eine Überschreitung dieser Maßnahme ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Gesamtansichtsfläche eingehalten wird. 2. Mehrteilige Werbeanlagen in Form von herausgeschnittenen Einzelbuchstaben, Schriftzügen oder anderen Symbolen dürfen max. 0,45 m in geringen Teilbereichen der Werbeanlage 0,55 m hoch sein. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge betragen. <p>(4) Markisen und Attiken dürfen nur auf der Frontseite beschriftet werden. Die Schrifthöhe darf bis zu 0,20 m betragen.</p> <p>(5) Ausleger sind mit folgenden Bemessungen zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ausleger dürfen max. 0,80 m aus der Fassade herausragen. Sie dürfen bis zu 0,80 m hoch und 0,18 m breit sein. Die senkrecht zur Fassade 		
--	--	--

<p>stehende Ansichts-fläche darf max. 0,55 m² betragen.</p> <p>2. Nicht leuchtende Ausleger oder Ausleger mit einer leuchtenden Ansichtsfläche bis zu 0,10 m² und einer Breite bis zu 0,08 m - abgesehen von Vorkehrungen zur direkten Beleuchtung - dürfen bis zu 1,30 m aus der Fassade herausragen und max. 1,30 m hoch sein. Die senkrecht zur Fassade stehende Ansichtsfläche darf max. 0,70 m² betragen. Bei Auslegern mit durchbrochener Ansichtsfläche darf die größte zusammenhängende Fläche max. 0,60 m², insgesamt die Ansichtsfläche max. 0,90 m² betragen.</p> <p>(6) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.</p> <p>(7) Warenautomaten sind nur an Gebäuden zulässig. Es gelten die farblichen Bestimmungen des § 3 (3).</p> <p>(8) Die Vorschriften über die Gestaltung der Werbeanlagen gelten nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen.</p>		
<p>§ 8 Ausnahmebestimmungen bei Baudenkmalen</p> <p>Von den Regelungen der §§ 2- 7 sind Ausnahmen zu erteilen, soweit dies aus denkmalschutzrechtlichen Gründen erforderlich ist.</p>		
<p>§ 9 Befreiungsmöglichkeiten</p> <p>Befreiungen regelt § 86 Niedersächsische Bauordnung (NBauO).</p> <p>Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 1 NBauO liegt auch dann vor, wenn die Einhaltung dieser Bauvorschrift</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zu einer nicht nur unerheblichen Beeinträchtigung der Gewerbetätigkeit des Grundstückseigentümers oder den auf dem Grundstück sonst gewerblich Tätigen führt, oder 2. für den Grundstückseigentümer oder den auf dem Grundstück gewerblich Tätigen zu nicht unerheblichen Schäden oder Rechtsnachteilen führt. 		

II. Bahnunterführung Magdeburger Tor

Eisenbahntrassen haben ihre Ambivalenz: Sie verbinden Städte, aber durchtrennen Quartiere und (Stadt-)Landschaften. Für den alltäglichen Gebrauch sind sie meist eindeutig definiert: Ohne Aufenthaltsfunktion mit trennender Abgrenzung des Durchgangsraumes sowie der Wirkung als Hässlichkeitsröhren und Beschleunigungskorridore, die Ängste erzeugen können, als „wilde Orte“ ohne sichtbare Zuständigkeiten und manchmal verdreckt.

Oft kann bereits eine Grundreinigung den farblichen Charakter eines Ortes deutlich verbessern. Und neben der bloßen Funktionalität der Durchquerung kann in Einzelfällen ein „Erfahrungsmehrwert“ gestiftet werden, der mit Begriffen wie Vertrautheit, Freundlichkeit, Helligkeit und allgemein Kommunikation beschrieben werden kann.



Insbesondere in der Erinnerung weiter Teile der erwachsenen Bevölkerung Helmstedts steht die Brücke Magdeburger Tor für „das“ Nadelöhr innerhalb der Ortsdurchfahrt der B 1 durch das Stadtgebiet. Somit werden Verkehrssituationen immer noch als wesentlich bedrohlicher wahrgenommen, als sie in der Realität sind, obwohl insbesondere der LKW-Verkehr auf einen unbedeutenden Anteil gesenkt werden konnte. Die Wahrnehmung von Grundschul-Eltern, es komme regelmäßig zu Beinahe-Unfällen, wird durch die polizeiliche Unfallstatistik nicht im Geringsten unterstützt: Gemessen an der Zahl der Unfälle (=0) ist die Unterführung für alle Beteiligten ein sicherer Ort.

Die fortwirkende Nadelöhr-Wahrnehmung wird in der Tat unterstützt durch die optische Erscheinung der Unterführung. Dunkle, feuchte Mauern dicht neben der Schulter, ein verwitterndes Stahltragwerk über dem Kopf – kaum ein Verkehrsteilnehmer, der sich in dieser Situation wohlfühlt. Diesem negativen Sinneseindruck kann man durch ein positiv

gestaltetes Ambiente entgegenwirken. Ein heller Farbanstrich und der gezielte Einsatz von Beleuchtung sollten für diesen Bereich ernsthaft diskutiert werden.

Die Stiftung „Lebendige Stadt“ hat i.V.m. der Handwerkskammer Hamburg, der Deutschen Bahn AG, der Philips Deutschland GmbH und zuständigen Verwaltungen in einer Gemeinschaftsinitiative die künstliche Illumination einer Bahnunterführung (Sternschanzenbrücke) in Hamburg-Altona realisiert. Dies wertet den stark frequentierten öffentlichen Raum auf und überwindet den trennenden Charakter der Unterführung und sorgt für eine deutliche Energieeinsparung durch den Einsatz moderner energieeffizienter LED-Leuchten.

Aufgrund dieses Pilotprojektes unterstützt die Stiftung „Lebendige Stadt“ Städte und Kommunen finanziell bei der Umsetzung eigener Brückenilluminationen mit bis zu 25.000 € und hat dies Ende August d. J. ausgeschrieben.

In dem genannten Projekt sind die für die Lieferung der Leuchten entstandenen Kosten (also alles, was direkt mit der Beleuchtung zusammenhängt) von der Stiftung übernommen worden. Alle weiteren Leistungen waren kostenfreie Beiträge der Projektbeteiligten. Ergänzende Maßnahmen (also Reinigung und Anstrich) wurden separat aus Spenden, DB-Etats und öffentlichen Mitteln finanziert.

Anträge sind bis spätestens 31. Oktober 2011 zu stellen. „Eine Förderung wird bei grundsätzlicher Eignung der Konzepte gewährt, solange Mittel verfügbar sein.“ Dabei wird die Wahl von „innerstädtischen, stark frequentierten und sozial relevanten Objekten“ empfohlen.

Die Firma Philips (UB „Philips Lightning“, Frau Stephanie Ramsauer, 040-28990) und die örtliche Handwerkskammer würden die Städte – so die Projektausschreibung - bei der Erstellung eines Illuminationskonzeptes kostenlos beraten.

Das Projekt muss bis Ende April 2012 umgesetzt sein.

An folgende Aufgabenverteilung ist dabei (Muster) von Seiten des Auslobers gedacht:

Stadt	Deutsche Bahn AG	Handwerkskammer (Frau Sandra Jutsch 0531-120 11 20)
Organisation der Besprechungen	Projektleitung vor Ort	Reinigung, Graffiti-Entfernung, evtl. auch im Rahmen der Reinigungszyklen durch die DB AG im Rahmen ihrer Vergaben
Überwachung bzw. Fortschreibung der Planunterlagen als Baulastträger	Gestellung der Planunterlagen zur Entscheidungsfindung	Montage des Leuchtmaterials
Verkehrsaufsicht	Erstellen eines Bauzeitenplanes in Abstimmung mit den jeweiligen Gewerken	Langfristige Integration und Sichtbarmachung der bundesweiten Imagekampagne des Handwerks (www.handwerk.de)
u.U. Gestellung von Hubfahrzeugen	Überwachung der Arbeiten und Überprüfen der Notwendigkeit einer	Einbezug von Auszubildenden

	Sicherung aufgrund der aus dem laufenden Bahnbetrieb auftretenden möglichen Gefahren	
Erteilung von Aufträgen; Überwachung der Gewährleistungspflichten sowie in Abstimmung mit der DB AG Gewährleistungsabnahme	Organisation von Baustrom über DB Station und Service und DB Service	
	Unterstellmöglichkeit für Arbeitsmaterialien für die Dauer der Bauzeit	
	Müllentsorgung	

Ansprechpartner für die Deutsche Bahn ist laut Projektbroschüre die DB Netz AG Nord unter der Nummer 0511 / 28 64 94 33 oder 28 65 11 44. Von dort wird die jeweilige Projektleitung bestimmt.

Nach Abnahme des Projektes trägt die Deutsche Bahn AB die Betriebskosten für die Illumination und kommt für die Unterhaltung auf. Die Leuchtkörper gehen in ihr Eigentum über.

Folgekosten entstehen der Stadt Helmstedt soweit erkennbar– vorbehaltlich der Verhandlungen über eine verkehrstechnische Ausleuchtung (öffentliches Licht) – nicht!

III. Schreinerei Demuth

Die Sanierung des Gebäudes auf dem Schreinereigrundstückes wird in Eigenleistungen vorgenommen. Die Arbeiten dauern deswegen etwas länger. Mit der erfolgten Dachneueindeckung ist bereits ein beträchtlicher Schritt erfolgt.

Ziel muss es auch sein, die Baulücke zwischen der Schreinerei und dem Polizeitrakt zu schließen

IV. Ehemaliger Klosterbereich

Gerade der Bereich der ehemaligen Domäne St. Ludgeri mit dem Kirchengelände St. Ludgeri, der Begegnungsstätte St. Ludgerus, den Schulen Ludgeri und Ostendorf, dem ehemaligen Schafstall und ehemaligen Pferdestall gilt als geschichtlicher Ursprung von Helmstedt und enthält eine Vielzahl das Stadtbild prägender denkmalgeschützter Gebäude. Mit dem jetzt beginnenden Umbau des seit langer Zeit leer stehenden ehemaligen Pferdestalles und der geplanten Fassadensanierung am ehemaligen Schafstall – der Mehrzweckhalle Ostendorf - wird dabei das Ensemble dieser Gebäude beträchtlich aufgewertet. Es wird die Besucher der Stadt Helmstedt animieren, mehr von Helmstedt kennenlernen zu wollen.

Beschlussvorschlag

- a) Für die die Grundstücke Magdeburger Straße 10, 11 und 11a sowie das Grundstück Poststraße 7 (siehe Seite 3 der Vorlage) soll eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erstellt werden. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Helmstedter Altstadtbereich soll geändert werden.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, in Verhandlungen mit der Handwerkskammer zu treten und einen Förderantrag zu stellen. Nach Vorlage eines konkreten Kosten- und Finanzierungsplanes wird über die Durchführung unter Würdigung der Haushaltsentwürfe und -beratungen für das Jahr 2012 gesondert entschieden.

Im Auftrage

(Kubiak)