Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Planen und Bauen

02.03.2023

V 20/2023

V o r l a g e

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Stadtsanierung Helmstedt;
Vorbereitende Untersuchungen für eine Erweiterung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ um den Grundstücksbereich um das „Meibomsches Haus“ in der Schuhstraße
- Beschluss über den Ergebnisbericht/Integriertes Entwicklungskonzept (ISEK)

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für das oben genannte Untersuchungsgebiet beschlossen.

Im anliegenden Ergebnisbericht wurden die vermuteten städtebaulichen Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Nordwestliche Altstadt, 1.Änderung“ nachgewiesen. Die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Sanierung und Modernisierung des privaten Wohnraumes und privater Freiflächen wurden dabei als Schwerpunkte der Sanierungsgebietserweiterung festgestellt.

Das bestehende Integrierte Entwicklungskonzept (ISEK) für die Nordwestliche Altstadt mit den bestehenden Maßnahmen soll daher um das Vorhaben Meibomsches erweitert werden. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht (S. 18 der Vorbereitenden Untersuchung) ist daher die Maßnahme mit einer entsprechenden Position einzuarbeiten.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Ergebnisbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen „Nordwestliche Altstadt „Meibomsches Haus“ wird zugestimmt.

2. Der Erweiterung des Integrierten Entwicklungskonzept (ISEK) für die Nordwestliche Altstadt um die Maßnahmen „Meibomsches Haus“ sowie der Einarbeitung der Maßnahme in die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird zugestimmt.

Gez. Wittich Schobert

(Wittich Schobert)

Anlage

HELMSTEDT
Stadt der Einheit

STADT HELMSTEDT
Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ um das Meibom’sche Haus

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Helmstedt

Markt 1
38350 Helmstedt
Ansprechpartner: Herr Bittner

Bearbeitet durch

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
www.baubeconstadtsanierung.de
Bearbeiterin: Caren Mertsch

Stand: Februar 2023

Hinweise:

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen; entsprechende Textstellen gelten selbstverständlich gleichwertig für alle Geschlechter (männlich, weiblich und divers).

Alle Abbildungen (wenn nicht gesondert gekennzeichnet): Stadt Helmstedt

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen 1

2. Das Untersuchungsgebiet „Meibom'sche Haus Helmstedt" 2

2.1 Größe, Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 2

2.2 Bestandsanalyse und Historie 3

2.3 Nachweis der städtebaulichen Missstände gem. § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet 8

3. Erneuerungskonzept 11

3.1 Sanierungsziele 11

3.2 Maßnahmenkonzept für „Meibom`sches Haus" 12

4. Akteursbeteiligung nach § 137 und 139 BauGB 14

4.1 Beteiligung der von der Sanierung betroffenen Personen 14

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB 14

5. Umsetzung 14

5.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung 14

5.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes 15

5.3 Wahl des Sanierungsverfahrens 16

5.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht 17

Literaturverzeichnis 19

Anhang 20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Abgrenzung des förmliche festgelegten Sanierungsgebietes mit Erweiterungsbereich 1
Abbildung 2: Lage des Erweiterungsbereiches "Meibom' sches Haus" 3
Abbildung 3: Detailansicht des Hauptportals 4
Abbildung 4: Wohnhaus, Hofsicht 4
Abbildung 5: Wohnhaus, Straßensicht 4
Abbildung 6: Wohnhaus, Straßensicht 4
Abbildung 7: Kybitzstraße 18 5
Abbildung 8: Kybitzstraße 17 und 18 5
Abbildung 9: Auszug aus dem RROP für den Großraum Braunschweig 2008 6
Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 7
Abbildung 11: Augenscheinlicher Sanierungsbedarf am Gebäude der Schuhstraße 14 9
Abbildung 12: Hoher Versiegelungsgrad im Innenhof und fehlende Bepflanzungen und Grünflächen 10
Abbildung 13: Innenansicht Kybitzstraße 18 10
Abbildung 14: Abbildung 13: Innenansichten Kybitzstraße 18 11
Abbildung 15: Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets 16

1. Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Absatz 3 BauGB für das Gebiet „Nordwestliche Altstadt“ förmlich eingeleitet. In der Sitzung vom 30.06.2020 folgte der Beschluss über die Ergebnisse. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Missstände gemäß § 136 Absatz 2 BauGB nachgewiesen. Die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Sanierung und Modernisierung privaten Wohnraumes und privater Freiflächen wurden dabei als Schwerpunkte der Sanierung festgestellt, um die Altstadt wieder zu einem rundum attraktiven und lebendigen Ziel für Einwohner und Gäste zu entwickeln.

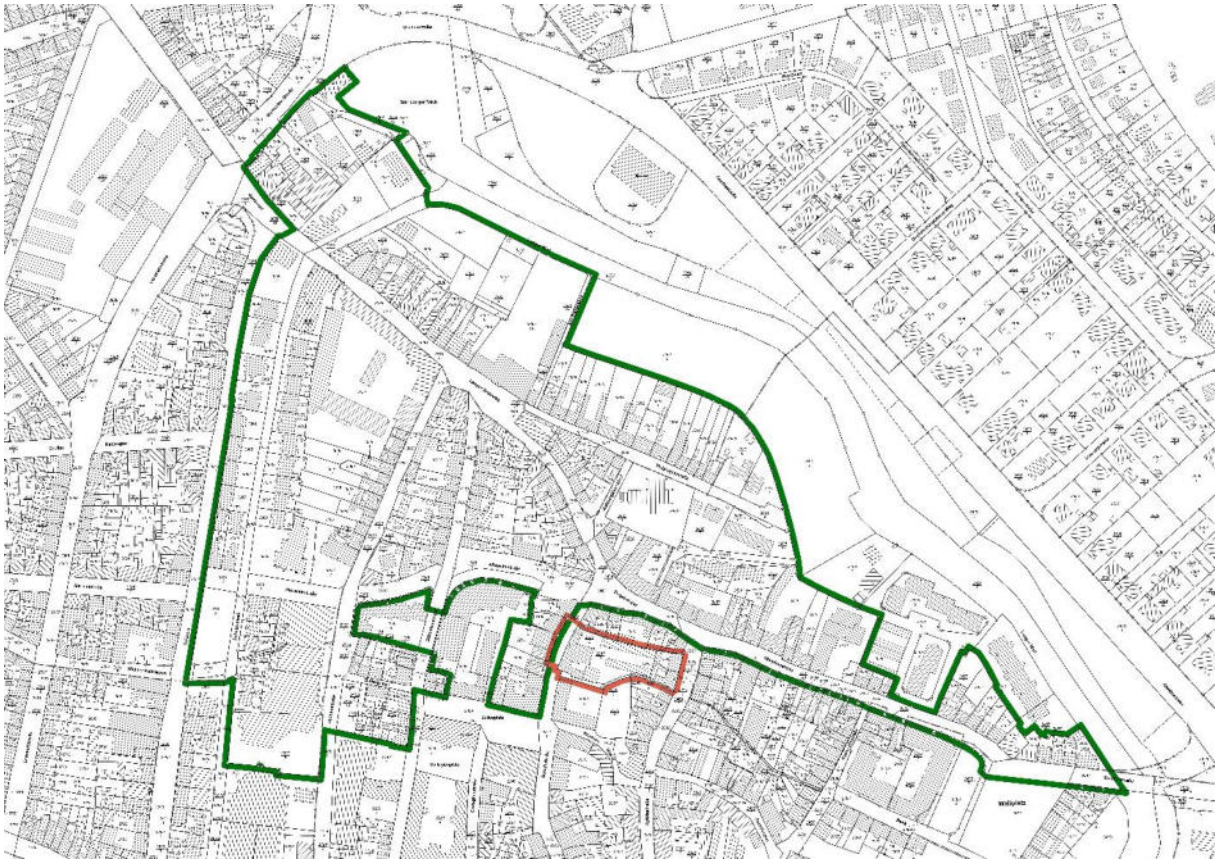


Abbildung 1: Abgrenzung des förmliche festgelegten Sanierungsgebietes "Nordwestliche Innenstadt (grün) mit Erweiterungsbereich "Meibom'sches Haus" (rot) (Quelle: Stadt Helmstedt, ergänzt durch BauBeCon Sanierungsträger GmbH)

Im Jahr 2021 wurde die Sanierungsmaßnahme "Nordwestliche Altstadt" in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ des Landes Niedersachsen aufgenommen. Gemäß Artikel 3 Absatz 1 der „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen" (VV Städtebauförderung) ist die Grundvoraussetzung für die Anmeldung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm die Vorlage eines unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger entwickelten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Entsprechend wurde ein (ISEK) inkl. Maßnahmen und einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) ebenfalls erarbeitet und in den Bericht zur VU integriert.

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Helmstedt am 15.07.2021 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 17.11.2021 ist die Satzung in Kraft getreten.

Der unmittelbar an das bestehende Sanierungsgebiet angrenzende Grundstückbereich um das Meibom‘sche Haus (Schuhstraße 14) sowie die beiden Grundstücke an der Kybitzstraße Nr. 17 und 18 weisen ebenfalls städtebaulichen Erneuerungsbedarf auf. Die erheblichen städtebaulichen Missstände und das daraus resultierende Erscheinungsbild wirken sich gravierend negativ auf die Innenstadtentwicklung aus und erschweren die Erreichung der Sanierungsziele. Vor diesem Hintergrund plant die Stadt Helmstedt das Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ zu erweitern und die beschriebenen Bereiche in die laufende Gesamtmaßnahme mit einzubinden, um diese ebenfalls städtebaulich aufzuwerten zu können. Vor dem Hintergrund der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ wurde in der Sitzung des Rats der Stadt Helmstedt am 24.03.2022 die Ergänzung der VU und des ISEKs beschlossen.

Im Zuge des vorliegenden Berichtes wurden die von der Erweiterung betroffenen Grundstückseigentümer über die sich aus der Zugehörigkeit im Sanierungsgebiet ergebenden Rechte und Pflichten gem. § 137 BauGB informiert. Die Grundstückseigentümer haben ein Informationsschreiben erhalten und wurden zu persönlichen Gesprächen eingeladen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB ist zwischen dem 10.01.2023 bis 14.02.2023 per Informations- und Fragebogen erfolgt.

Im weiteren Schritt sind dann das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung und der erweiterte Geltungsbereich des Sanierungsgebietes zu beschließen.

2. Das Untersuchungsgebiet „Meibom‘sche Haus Helmstedt“

2.1 Größe, Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet „Meibomsch’sche Haus“ zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ hat einem Flächenumfang von ca. 2.400 m² und umfasst die Flurstücke 2287/3, 2295, 2294, 2316/3, 2316/2 und 316/1 sowie in Teilen das Flurstück 2311/1. Im Wesentlichen beinhaltet der Erweiterungsbereich den Grundstückbereich Schuhstraße 14 sowie zwei Grundstücke an der Kybitzstraße (Nr. 17 und 18) und einen Teil der Schuhstraße in 38350 Helmstedt. Das Untersuchungsgebiet grenzt westlich direkt an das Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ an. Im Norden wird es durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gebäude am Ziegenmarkt und im Osten durch die Kybitzstraße eingegrenzt. Die südliche Grenze bilden die nördliche Grundstücksgrenze der Kybitzstraße Nr. 19, ein Spielplatz und das Gebäude Schuhstraße Nr. 13 sowie der dazugehörige private Parkplatz.

Abbildung 2: Lage des Erweiterungsbereiches "Meibom' sches Haus"

2.2 Bestandsanalyse und Historie

Das Untersuchungsgebiet „Meibom‘sche Haus“ umfasst wie bereits beschrieben im Wesentlichen das Grundstück um das ehemalige Professorenhaus/ Meibom’sche Haus in der Schuhstraße 14. Für die Gestaltung des Innenbereiches sollen auch Verdichtungsüberlegungen für eine ergänzende Wohnbebauung vorgenommen werden, wodurch ggf. eine Einbeziehung der angrenzenden Flächen zur Kybitzstraße (Nr. 17 und 18) erforderlich ist. Diese beiden Grundstücke sind daher ebenfalls Teil der vorliegenden Untersuchung.

Die historische Altstadt von Helmstedt ist durch zahlreichen ehemalige Professorenhäuser geprägt - das Meibom’sche Haus in der Schuhstraße 14 ist eines davon. Diese Häuser sind ein lebendiges Zeugnis der Stadt aus der früheren Universitätszeit. In den schmuckvollen Fachwerkbauten lebten die Professoren mit ihren Familien und Bediensteten, aber auch ihren Studenten wurden beherbergt. In den oft großzügigen Räumlichkeiten gab es Vorlesesäle für Privatvorlesungen und Platz für umfangreiche Bibliotheken.[1]

Bei dem untersuchten Gebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen Gebäudekomplex mit Satteldach in Krempziegeldeckung. Das Wohnhaus wurde 1673 für Prof- Dr. med. Heinrich Meibom, durch Zusammenlegung älterer Hausteile mit einem neuen Anbau errichtet. Der Bau wurde im Laufe der Jahrhunderte mehrfach durch weitere Anbauten erweitert. Signifikant für den Bau sind die gut erhaltenen barocken Ausstattungselemente des

[1] Stadt Helmstedt: https://www.stadt-helmstedt.de/tourismus-kultur/helmstedt-erleben/rundgaenge-erlebnisfuehrungen/rundgang-professorenhaeuser.html, online aufgerufen am 18.11.2022.

Hauses, die sich u.a. in Form der hölzernen Arkaden, des prächtigen Eingangsportals sowie geschnitzter Treppenanlage und Haustüren ausdrücken. Das Erdgeschoss ist massiv, das Obergeschoss ist, bis auf den Nordgiebel, in Fachwerkbauweise errichtet. Die Südseite, ab dem Obergeschoss, ist mit Biberschwanz Segmentschnitt behangen. Der Eingang ist ein reich verziertes Sandsteinportal mit verkröpftem Gebälk und gesprengtem Giebel über Pilastererstellung, mit Rocaillenornamenten sowie Kugeln mit Flammen auf der Giebelschräge. Die zweiflügelige Haustür mit originärer Klinke ist original. Im Erdgeschoss sind die Fenstergewände schlicht aus Sandstein. Die Rückseite ist mit freiliegenden Fachwerkgefüge im leicht vorkragenden Obergeschoss errichtet. Der anschließende giebelständige Erweiterungstrakt ist auf bauzeitlichen Werksteinsockel mit traufseitig leicht vorkragendem Obergeschoss, Fußstreben-Paaren und gefaster Schwelle errichtet - darauf sind kaum noch lesbare Inschrift in Versalien. Das Dach ist abgewalmt, im südlichen Winkel ist dort ein späterer Treppenhausanbau auf Holzarkaden mit Drempel entstanden. Weitere spätere Gebäude und Anbauten im Hof im südlichen Teil wurden mit alter Sandsteinplattenpflasterung errichtet. In der Diele wurde nachträglich eine freiläufige Treppe mit gegensinnigen Richtungswechsel und Holzgeländer mit vasenartigen Aufsätzen eingebaut. Der Vorlesungssaal wurde verändert. In Verlängerung des Hauses erfolgte nach Norden ein eingeschossiger Anbau in Fachwerk mit Durchfahrt und massiver Fensterachse – vermutlich ein Rest des früheren zweigeschossigen Nebenhauses von 1662.[2]

Abbildung 4: Wohnhaus, Hofsicht

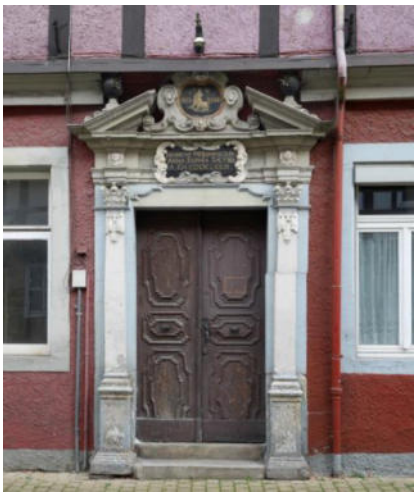


Abbildung 3: Detailansicht des Hauptportals (Quelle: Torsten Gohlisch, Auszug aus Denkmalatlas Niedersachsen)

Abbildung 6: Wohnhaus, Straßensicht

Abbildung 5: Wohnhaus, Straßensicht

[2] Denkmalatlas Niedersachsen: https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/32710368/3/-/; online aufgerufen am 18.11.2022.

Das zu Wohnzwecken dienende, derzeit leerstehende Gebäude in der Schuhstraße 14 ist im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) als Einzeldenkmal gemäß § 3 Absatz 2 NDSchG eingetragen. Demnach sind Baudenkmale bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung), Teile baulicher Anlagen, Grünanlagen und Friedhofsanlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. An der Erhaltung des Wohnhauses besteht aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung als Zeugnis- und Schauwert für Bau- und Kunstgeschichte sowie für Siedlungs- und Stadtbaugeschichte ein öffentliches Interesse. Auch ist es eine beispielhafte Ausprägung eines Helmstädter Professorenhauses und da aufgrund der künstlerischen Bedeutung, als Erlebniswert für überregional nicht alltäglicher künstlerischer und handwerklicher Gestaltwerte sowie bedeutender Innenraumgestaltung, wie auch aufgrund der städtebaulichen Bedeutung von prägendem Einfluss auf das Straßenbild ist, ist es ebenfalls denkmalwürdig.

Auf der dazugehörigen Hoffläche befindet sich eine Garagenanlage mit insgesamt 26 Garagen und private Parkplätze. Insgesamt ist der Innenhof vollständig gepflastert und dadurch stark versiegelt.

Im Rahmen der am 30.06.2020 beendeten Sanierungsmaßnahme „Nordöstliche Innenstadt“ hat die Stadt Helmstedt zur Sicherung und Erneuerung der historischen Bausubstanz ihr Vorkaufsrecht für das Grundstück Schuhstraße 14 (Meibom’sche Haus) ausgeübt. Für eine Sanierung wurde das Grundstück an die Kreiswohnungsgesellschaft (KWG) übertragen und ein entsprechender städtebaulicher Vertrag für eine Sanierung abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Nordöstliche Innenstadt“ war es nicht möglich Fördermittel für diese Gebäude bereitzustellen.

Im südlichen Rand befindet sich ein ehemaliges „Grabenflurstück“, das entlang der kompletten südlichen Grundstücksgrenze verläuft. Der westliche Teil dieses Grundstücks (Flurstück 2316/3) befindet sich im Eigentum der KWG, der östliche Teil gehört den Eigentümer der Kybitzstraße 19.

Abbildung 8: Kybitzstraße 17 (rechts) und 18 (links) (Quelle: Torsten Gohlisch, Auszug aus Denkmalatlas Niedersachsen)

Abbildung 7: Kybitzstraße 18 (Quelle: Torsten Gohlisch, Auszug aus Denkmalatlas Niedersachsen)

Die beiden Gebäude in der Kybitzstraße 17 und 18 (leerstehende Mehrfamilienhäuser mit fünf Wohneinheiten) dienen Wohnzwecken, Nr. 18 befindet sich im Eigentum der Stadt Helmstedt und die Nr. 17 im privatem Eigentum. Aufgrund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung besteht an der Erhaltung des im Jahr 1884 gebauten Fachwerkhaus (Doppelhaushälfte) ein öffentliches Interesse. Das Gebäude steht gemäß § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung unter Denkmalschutz und ist Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3

S. 1 NDSchG. Das Gebäude ist ein schlichter, traufständiger und zweigeschossiger Fachwerkbau in Stockwerksbauweise in Krempziegeldeckung mit später aufgesetzter Schleppgaube sowie überhöhten Giebel.[3]

Neben den beiden Hauptgebäuden befinden sich rückwärtig auf den Grundstücken weitere Nebengebäude.

Ziele der Raumordnung

Die Sicherung, Ordnung und Entwicklung der übergeordneten öffentlichen Ansprüche an den Raum auf regionaler Ebene ist die zentrale Aufgabe der Regionalplanung. Dazu wird ein Regionales Raumordnungsprogramm aufgestellt, in dem die angestrebte räumliche Entwicklung für die Region festgelegt wird.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (2008) wird Helmstedt 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 Erweiterungsbereich Berücksichtigung finden soll. Aufgrund der Flächengröße des Untersuchungsgebietes und der engen Verflechtung zum bestehenden Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ können die in der VU und dem ISEK 2020 erläuterten Ziele der Raumordnung auf den Erweiterungsbereich übertragen werden.

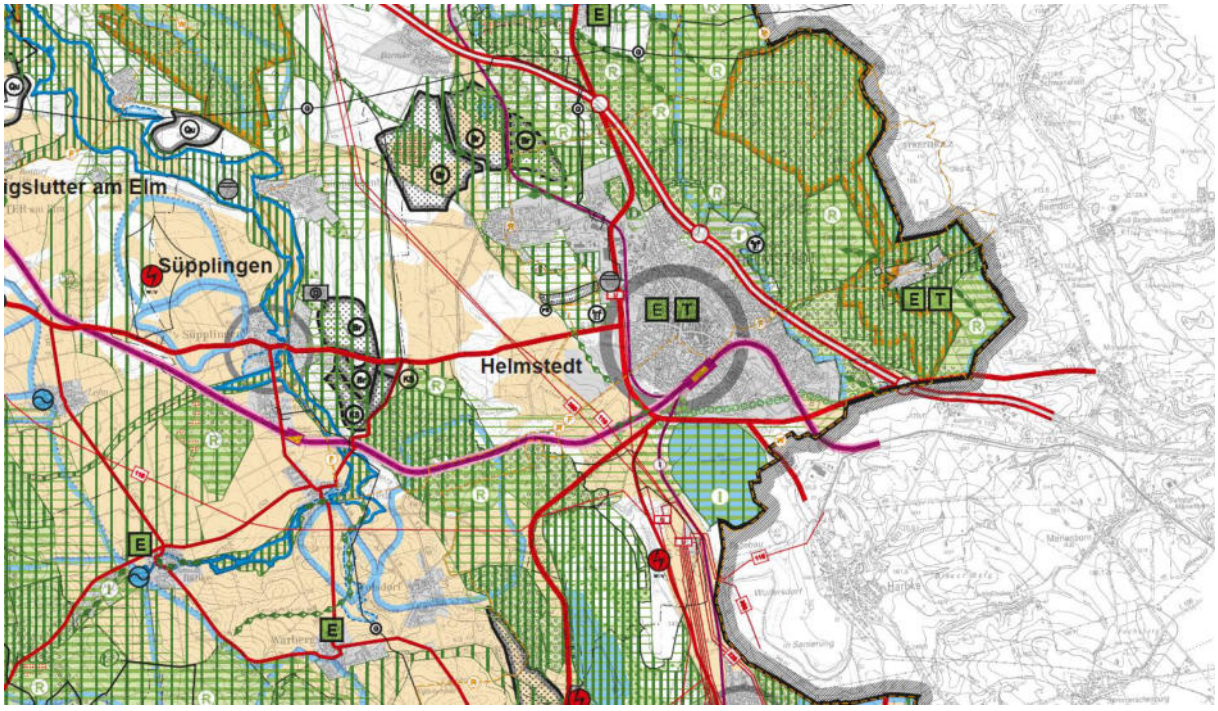


Abbildung 9: Auszug aus dem RROP für den Großraum Braunschweig 2008 (Quelle: Zweckverband Großraum Braunschweig)

Regionale Raumordnungspläne sollen gemäß § 5 Abs. 7 NROG mindestens alle zehn Jahre in ihrer Gesamtheit auf Aktualität überprüft werden. Aktuell wird daher durch den Regionalverband die dritte Neuaufstellung (Arbeitstitel: RROP 3.0) erarbeitet.

[3] Denkmalatlas Niedersachsen: https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/32706079/1/-/, online aufgerufen am 29.11.2022.

Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) umfasst das gesamte Stadtgebiet von Helmstedt und stellt in Grundzügen die geplante Nutzung der Flächen dar. Er enthält Vorstellungen der Stadt Helmstedt über die Nutzung bebauter und bebaubarer Flächen sowie auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen (in der Regel zwischen 10 und 15 Jahren) und kennzeichnet somit die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt.

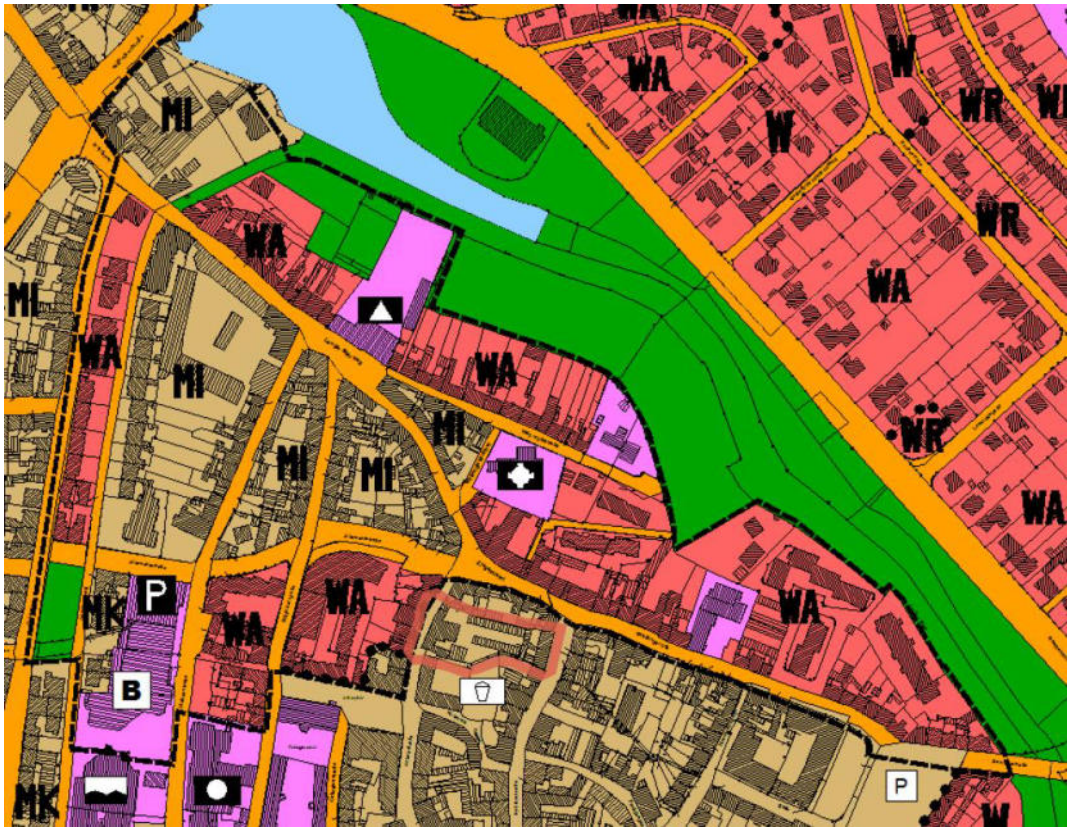


Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Landkreis Helmstedt)

Der FNP ist seit 14.08.1990 rechtskräftig. Für den Erweiterungsbereich „Meibom’sches Haus“ ist eine Mischgebietsfläche (MI) als Flächennutzungen dargestellt:

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Erweiterungsbereich nicht. Für die umliegenden Bereiche liegen Bebauungspläne (B-Pläne Nr. 11.7, 11.6 und 221) vor, in diesen werden Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) sowie ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.[4]

[4] Bürgerportal der Stadt Helmstedt: https://globe.stadt-helmstedt.de/, online aufgerufen am 08.12.2022.

2.3 Nachweis der städtebaulichen Missstände gem. § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Missstände zielen: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen […] Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
g) die vorhandene Erschließung,
h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“ (§ 136 BauGB Abs. 3)

Zur Bestimmung und zur Lokalisierung städtebaulicher und funktionaler Missstände erfolgt die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten entsprechend des § 136 Abs. 3 BauGB auf Grundlage einer Ortsbegehung.

Die städtebaulichen Strukturen im Erweiterungsbereich weisen diverse Defizite auf, die als städtebauliche Missstände oder funktionale Defizite identifiziert wurden und im Folgenden zusammenfassend skizziert werden. Insbesondere das Grundstück in der Schuhstraße 14 und die darauf befindlichen Gebäude weisen erhebliche städtebauliche Missstände auf. Für den Erweiterungsbereich umfassen die wesentlichen städtebaulichen Missstände neben einem jahrelangen **Leerstand** (Schuhstraße 14 und Kybitzstraße 18) - von ca. 15 Jahren - insbesondere bauliche Missstände an dem Gebäudekomplex sowie eine **mangelhafte Wohnumfeldqualität** und einen **hohen Versiegelungsgrad**.

Am Wohnhaus in der Schuhstraße 14 bestehen folgende Mängel:

- Gravierende statische Probleme, insbesondere im südlichen Gebäudebereich
- Einsturzgefahr der Haupttreppe

- Grundrisse der Wohnungen entsprechend nicht den üblichen Wohnvorstellungen (tlw. nicht abgeschlossene Wohnungen, gefangene Räume)
- Nicht mehr zeitgemäße Heizung und Hauselektrik
- Sanitärausstattung ist tlw. Erneuerungsbedürftig
- Mindestdämmstandard ist nicht erreicht
- Leerstehender Gebäudebestand

Abbildung 11: Augenscheinlicher Sanierungsbedarf am Gebäude der Schuhstraße 14

Neben den Mängeln an dem Gebäudekomplex weist auch das Grundstück Missstände in Form von **gestalterischen und funktionalen Defiziten** auf.

Vor allem der lang anhaltende Leerstand des Gebäudes stellt einen gravierenden Missstand dar. Als identitätsstiftendes Merkmal der Altstadt von Helmstedt wirkt der drohende Verfall des Gebäudes negativ auf die Innenstadtentwicklung aus. Zusätzlich kann dem Flächenverbrauch und der Hitzereflektion einer ungenutzten Bebauung oder versiegelten Fläche kein städtebaulicher Nutzen entgegengerechnet werden. Dadurch stellen leerstehende oder mindergenutzte Gebäude und Flächen hinsichtlich des Klimaschutzes, der Klimafolgenanpassung und der grünen Infrastruktur Missstände dar. Solche Liegenschaften wieder einer Vollnutzung zuzuführen, mindert andernorts den entsprechenden Bedarf an (Neubau-) Flächen, wodurch insgesamt die Flächeneffizienz des Stadtgefüges gesteigert wird. In diesem Zusammenhang tragen die Nach- bzw. Umnutzungen von leerstehendem Bestand

neben einer städtebaulichen Aufwertung auch zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassungsfähigkeit sowie dem Erhalt der grünen Infrastruktur bei.

Hinzu kommt, dass der Hof aufgrund seiner **hohen Versiegelung** und der Vielzahl von Garagen – 26 Stück – eine unterdurchschnittliche Wohnumfeldqualität aufweist. Entsiegelungsmaßnahmen und Neugestaltung der Hoffläche im Sinne von § 9 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sind dringend erforderlich; u.a. entlasten entsiegelte Flächen die öffentliche Kanalisation bei Starkregenereignissen erheblich. Der hohe Versiegelungsgrad und die dadurch reduzierte Versickerungsfähigkeit des Bodens stellen darüber hinaus im Hinblick auf die Klimaanpassungsfähigkeit, den Klimaschutz und das Stadtklima einen Missstand dar. Auf versiegelten Flächen kann Regenwasser schlechter versickern und die Grundwasservorräte können nicht aufgefüllt werden. Gleichzeitig kann die Kanalisation die Wassermassen bei Starkregen nicht aufnehmen, wodurch örtliche Überschwemmungen drohen.

Abbildung 12: Hoher Versiegelungsgrad im Innenhof und fehlende Bepflanzungen und Grünflächen

Zusätzlich stellen auch die **fehlenden Bepflanzungen und Grünflächen** einen städtebaulichen Missstand dar. Dabei verbessern sie die Lebensbedingungen für Mensch und Tier und intensivieren das Naturerleben der Stadtbewohner in ihrem direkten Wohnumfeld.

Die linke Doppelhaushälfte (Kybitzstraße 18) steht seit längerer Zeit **leer.** Es bestehen **diverse Schäden**, unter anderem verursacht durch Feuchtigkeit und Schimmel in Folge von Undichtigkeiten im Dach- und Flachdachbereich bzw. durch "ganze Deckendurchbrüche" sowie durch undichte und/ oder gebrochene Rohrleitungen. Einige Räume sind aufgrund von Einsturzgefährdung der Decken nicht betretbar. Die vorhandenen Badezimmer und die Heizungsanlagen sind komplett marode, teilweise demontiert und/ oder durch Frostschäden zerstört. Auf der Rückseite des Objekts sind diverse Fenster und Türen defekt und teilweise offenstehend. Die rechte Doppelhaushälfte (Kybitzstraße 17) ist bewohnt und es besteht **geringer bzw. energetischer Sanierungsbedarf**.

Abbildung 13: Innenansicht Kybitzstraße 18

Der überwiegende Teil der Bebauung der Altstadt von Helmstedt gehört zur historischen Bausubstanz der Stadt und der Zustand historischer Stadtquartiere spielt bei der Standortwahl der Bevölkerung eine wichtige Rolle und

beeinflusst das Image der Gesamtstadt maßgeblich. Insgesamt beeinträchtigen die städtebaulichen Missstände im Erweiterungsbereich aufgrund der **negativen Ausstrahlungswirkung** des Umfelds den öffentlichen Raum und somit das historische Ortsbild.

Die vorhandenen und in diesem Abschnitt beschriebenen Defizite verdeutlichen den bestehenden Sanierungsbedarf in diesem Bereich und rechtfertigten somit die Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets, um diesen ebenfalls städtebaulich aufzuwerten.

Abbildung 14: Abbildung 13: Innenansichten Kybitzstraße 18

3. Erneuerungskonzept

3.1 Sanierungsziele

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein umfassendes Erneuerungskonzept aufgestellt, in dem die Ziele der Sanierung und konkrete Maßnahmen bzw. Schwerpunkte für die Nordwestliche Altstadt entwickelt wurden.* Dabei war das übergeordnete Ziel die historische Altstadt wieder attraktiv zu machen, um langfristig von der Strahlkraft einer intakten Altstadt auf die Gesamtstadt profitieren zu können. Neben der Sanierung der Bausubstanz ist es dazu auch erforderlich, den vorhandenen Wohnraum zeitgemäß weiterzuentwickeln, 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 von großer Bedeutung. Für die Wohnnutzungen stellt sich zusätzlich die Frage nach privaten Freiflächen, z.B. Innenhöfe, Balkone, Dachterrassen etc. Mit der Steigerung der Attraktivität der Nordwestlichen Altstadt kann eine größere Identifikation der Bewohner mit ihrer historischen Innenstadt erreicht und zu einem positiven Image der Gesamtstadt beigetragen werden.

* Hinweis: Eine individuelle Prüfung auf Barrierefreiheit bzw. –armut wurde vorgenommen sowie die Anwendung des Prinzips des Gender Mainstreaming und des Grundsatzes der Antidiskriminierung wurde beachtet.

Die folgenden mittel- bis langfristigen Entwicklungsziele wurden für die Nordwestliche Altstadt aufgestellt:

- 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 Zwischennutzunge
- 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

Aufgrund der funktionalen und räumlichen Zugehörigkeit des Erweiterungsbereiches "Meibom´sches Haus" und des Sanierungsgebietes "Nordwestliche Altstadt" könnten die Sanierungsziele zur Behebung städtebaulicher Missstände übertragen werden.

3.2 Maßnahmenkonzept für „Meibom`sches Haus“

Um den Erweiterungsbereich entsprechend der Sanierungsziele und im Sinne des Programms „Lebendige Zentren“ zu einem attraktiven und identifikationsstiftenden Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur zu entwickeln sowie die beschriebenen Missstände zeitnah zu beheben, werden die nachstehenden Maßnahmen vorgeschlagen.

Die Mängel der Bausubstanz sollen beseitigt werden und dabei die historische Bausubstanz erhalten bleiben, um das Stadtbild insgesamt aufzuwerten. Hierbei ist der Fokus insbesondere auf die energetische Sanierung zu legen. Durch die Optimierung der Bausubstanz kann u.a. Energie eingespart werden und die Senkung des Energiebedarfs durch die Wärmedämmung der Gebäudehüllen ist der erste Schritt zu einem energieeffizient betriebenen Gebäudebestand. Solche passiven Maßnahmen besitzen eine lange Standzeit und verursachen nach Fertigstellung kaum noch Kosten oder andere Betriebsaufwände. Gut gedämmte Gebäude verbessern durch ihren reduzierten Heizwärmedarf die gemeindliche Klimabilanz und reduzieren die durch die Wärmeerzeugung verursachte lokale Belastung durch Feinstaub und CO2. Durch den Einsatz von klimaschonenden Baustoffen und gleichzeitig der Vermeidung problematischer Baustoffe wird einerseits die Klimabilanz in der Kommune verbessert und andererseits dazu beigetragen die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer und Anwohner zu erhöhen. Dafür stehen im Hochbau wie im Tiefbau für jeden Einsatzbereich eine breite Palette an Baustoffen zur Verfügung. Diese unterscheiden sich nicht nur in ihren primären Eigenschaften, sondern auch hinsichtlich ihres Bedarfs an Energie für Herstellung und Entsorgung, ihres Bedarfs an umweltbelastende Ausgangsstoffen sowie ihres Freisetzens gesundheitsbedenklicher Stoffe während der Standzeit (z.B. giftiger Abrieb, Ausdünsten von Lösemitteln).

Für die leerstehenden Wohnimmobilien wird eine Wiedernutzung angestrebt. Um die zentrumsnahe Wohnfunktion zu stärken und der Nachfrage nach Wohnraum nachzugehen, sollen die Gebäude vorrangig wieder für Wohnzwecke genutzt werden. Dazu sind auch umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Bei denen, wie im vorherigen Absatz beschrieben, klimaschonende Baustoffe zum Einsatz kommen und

auf die Vermeidung von problematischen Baustoffen geachtet wird. Ungenutzte bzw. untergenutzte Flächen sowie Leerstand stellen auch im Hinblick auf Klimaschutz und Ökologie der Stadt einen Missstand dar, da dem Flächenverbrauch und der Hitzereflektion einer untergenutzten Bebauung kein städtebaulicher Nutzen gegengerechnet werden kann. Solche Liegenschaften wieder einer Vollnutzung zuführen mindert andernorts den entsprechenden Bedarf an (Neubau-)Flächen und steigert so insgesamt die Flächeneffizienz des Stadtgefüges.

Neben der baulichen Sanierung der Bestandsgebäude, soll auch der Außenbereich zum Wohl der Altstadt von Helmstedt ertüchtigt und im Sinne einer klimafreundlichen Stadtentwicklung **entsiegeln** werden. Insbesondere entlasten entsiegelte Flächen die öffentliche Kanalisation bei Starkregenereignissen erheblich und helfen dabei die natürlichen Bodenfunktionen und Versickerungsfähigkeit von Regenwasser wiederherzustellen.

Die Entwicklung des Erweiterungsbereiches ist von zentraler Bedeutung für die positive Entwicklung der Altstadt von Helmstedt und birgt enormes **innerstädtisches Verdichtungspotential**. Für die auf dem Grundstücksinnere befindende versiegelte Freifläche bzw. den Bereich mit den Garagenhöfen soll eine neue Nutzung hinzugeführt werden. Hierbei sind auch die beiden Grundstücke der Kybitzstraße 17 und 18 zu berücksichtigen, hierzu sollen Überlegungen zu einer Öffnung der Innenbereiche der Grundstücke zum Grundstück der Schuhstraße 14 getroffen werden. Zur Schaffung einer multifunktionalen, intakten Innenstadt ist vor dem Hintergrund der Erreichung der Ziele der Raumordnung eine Nutzungsdurchmischung anzustreben. Aufgrund der zentrale Lage bieten sich der Bereich für eine Wohnnutzung in Kombination mit einer Gemeinbedarfsnutzung an. Bei der Freiraumgestaltung werden insbesondere die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgeanpassungen berücksichtigt. In Verbindung mit der Freiraumgestaltung kann durch Gehölz- und Baumanpflanzungen, insbesondere in Form von standortheimischen Arten, ein weiterer wertvoller Beitrag zum Klimaschutz und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Dadurch können z. B. geeignete Habitate für diverse heimische Tier- und Pflanzenarten, deren Existenz im städtischen Umfeld bedrängt ist, geschaffen werden. Insgesamt können die Lebensbedingungen für Mensch und Tier verbessert und das Naturerleben der Stadtbewohner in ihrem direkten Wohnumfeld intensiviert werden. Zur Finanzierung und Entwicklung einer geeigneten Nutzung soll eine **Kommanditgesellschaft** gegründet werden. Interessierte Helmstedter Bürger können sich als Kommanditisten dann an dem Projekt beteiligen (Beispiel: Kybitzstraße 23: Wohn- und Tagesgruppenarbeit vom Elisabethstift, für die Sanierung des Gebäudes wurden Fördermittel und privates Kapital eingebunden).

<u>Gendermainstreaming, Antidiskriminierung und Barrierefreiheit</u>

Wie bereits im ISEK /VU von 2020 wird dem Grundsatz der **Antidiskriminierung** entsprechend die Schaffung und Stärkung niedrigschwelliger Angebote und Lebensräume, die für alle zugänglich sind, im hohen Maße berücksichtigt. Dies ist im Besonderen bei der Gestaltung der Freiräume und einer zukünftigen Gemeinbedarfsnutzung ablesbar. Aspekte der **Barrierefreiheit** spielen gleichermaßen in die Antidiskriminierung ein und sind ebenfalls berücksichtigt, insbesondere bei den Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen der Gebäude. Dabei wird auch die Verbesserung der Lebensumstände von sehbehinderten Menschen beachtet. Dabei sind ebenso Lebensräume und ausreichend Angebote zu schaffen, die für unterschiedliche Geschlechter in unterschiedlichen Altersgruppen gleichermaßen attraktiv sind, was dem **Gender-Mainstreaming** entspricht. Durch die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme werden insgesamt Angebote geschaffen die für alle Geschlechter gleichermaßen zugänglich sind.

4. Akteursbeteiligung nach § 137 und 139 BauGB

Auf Grundlage der §§ 137 und 139 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 1 BauGB sind im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen die Grundstückseigentümer sowie sonstige Betroffene umfassend zu informieren und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

4.1 Beteiligung der von der Sanierung betroffenen Personen

Das Gebäude und Grundstück der Schuhstraße 14 ist aktuell in Besitz der Kreiswohnungsgesellschaft (KWG), das Grundstück Kybitzstraße 18 befindet sich im Eigentum der Stadt und das Grundstück Kybitzstraße 17 gehört einem privaten Eigentümer.

In einem Gespräch mit Eigentümer des Grundstückes Kybitzstraße 17 und einem Vertreter der Stadt Helmstedt wurden dem Eigentümer die Ziele und Beweggründe für die Erweiterung des Gebietes erläutert. Der Eigentümer hat sich in dem Gespräch mit der Erweiterung einverstanden erklärt und keine Bedenken geäußert. Die Kreiswohnungsgesellschaft hat in einem Schreiben das Vorhaben außerordentlich begrüßt. Die Dokumentation der Beteiligung befindet sich im Anhang (s. S 27ff).

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Helmstedt zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ wurden in der Zeit vom 10.01.2023 bis 14.02.2023 öffentliche Aufgabenträger deren Aufgabenbereiche durch das Vorhaben berührt werden können per Informations- und Fragebogen beteiligt.

Von diesen haben insgesamt fünf öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und Anmerkungen bzw. Anregungen abgegeben. Auch spätere Eingänge wurde berücksichtigt. Bei den Aufgabenträgern, die nicht geantwortet haben, wird davon ausgegangen, dass diese keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens vorbringen werden.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Eine tabellarische Auswertung der Trägerbeteiligung befindet sich im Anhang dieser Untersuchung (s. Seite 20ff).

5. Umsetzung

5.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung

In den vorangegangenen Kapiteln wurde die Notwendigkeit der Erweiterung des Sanierungsgebiets „Nordwestliche Altstadt“ in Helmstedt dargelegt. Das öffentliche Interesse begründet sich aus der Erhebung der städtebaulichen Missstände in dem Erweiterungsbereich in Verbindung mit der Bedeutung des Gebietes als zentraler Bereich für unterschiedliche Funktionen die der gesamten Stadt zuträglich sind. Die Sanierung der bestehenden Gebäude unter der Wahrung der ortstypischen Bausubstanz und Beseitigung von Leerstände durch Wiedernutzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur alleine den Interessen der einzelnen Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt. Ein öffentliches Interesse besteht weiter darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche Standards auch unter Berücksichtigung des Aspektes der Barrierefreiheit aufzuzeigen.

Der Erweiterungsbereich bietet ideale Bedingungen für eine integrierte, nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne einer Flächen- und Ressourcenschonung. Die Aktivierung leerstehender Immobilien und ungenutzter Flächenpotentiale trägt zur Verbesserung der städtischen Klimabilanz bei. Diesen Flächen wieder einer Vollnutzung zuführen, mindert andernorts den entsprechenden Bedarf an (Neubau-)Flächen, wodurch insgesamt die Flächeneffizienz des Stadtgefüges gesteigert wird. Einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leistet ebenso die klimagerechte Entwicklung der Freiräume, u.a. durch die Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die Schaffung zusätzlicher Habitate für standortheimische Arten.

Die städtebauliche Erneuerung in diesem Bereich geht auch mit den aufgestellten Zielen der Raumordnung für die Stadt Helmstedt einher, da der Erweiterungsbereich grundlegende Funktionen für die Gesamtstadt erfüllt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 wird Helmstedt als Mittelzentrum mit u.a. der Zielsetzung der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen. Ein Großteil dieser Aufgaben kann nur über eine Funktionsmischung abgedeckt werden, die auch bei der Entwicklung der Flächen im Erweiterungsbereich berücksichtigt werden.

5.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 Absatz 1 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar und in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist. Nach § 142 Absatz 3 BauGB soll die Durchführung 15 Jahren nicht überschreiten. Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind die nachgewiesenen städtebaulichen Missstände sowie festgelegten Ziele und Maßnahmen. Es können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar keine städtebaulichen Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen.

Die Ausführungen in den vergangenen Kapiteln haben verdeutlicht, dass im gesamten Untersuchungsgebiet zur Erweiterung des Sanierungsgebiets erhebliche Missstände bestehen und große Entwicklungspotenziale gegeben sind. Daher wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ um den zusätzlich untersuchten Bereich zu erweitern. Die Größe des Erweiterungsbereiches des Sanierungsgebietes beträgt 2.400 m² und entspricht genau der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. Der Vorschlag zum räumlichen Geltungsbereich der Erweiterung des Sanierungsgebietes wird wie folgt begrenzt:

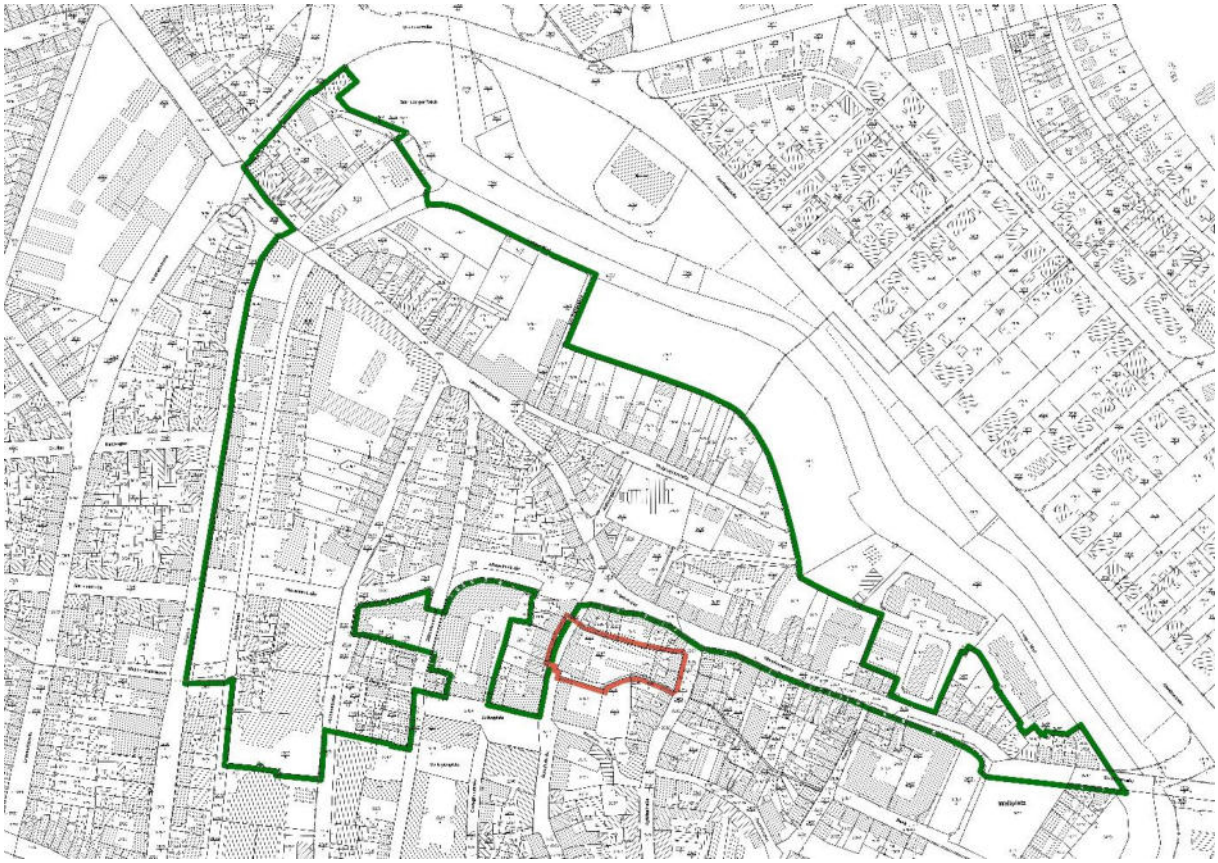


Abbildung 15: Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets (Quelle: Stadt Helmstedt, ergänzt durch BauBeCon Sanierungsträger GmbH)

5.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Stadt Helmstedt hat in einer Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Verfahren.

Die Wahl des Verfahrens wird durch die Inhalte der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten bestimmt. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt. Die Stadt hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156 a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei der Entscheidung sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung; die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei.

Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenes Grundstück, zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss.

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152-156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge oder Beiträge nach NKAG zu erheben.

Die Wahl des Sanierungsverfahrens bestimmt sich, wie oben dargestellt, aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten, der konkreten städtebaulichen Situation sowie der erwarteten Auswirkungen der Gesamtmaßnahme.

Die angestrebten Aufwertungsmaßnahmen und Nachnutzungsentwicklungen sind größtenteils auf eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des öffentlichen Raumes ausgerichtet, und unterliegen einem hohen öffentlichen Interesse, wodurch von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen auszugehen ist.

Aufgrund dieser Erwägungen wird eine Durchführung im umfassenden Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB empfohlen. Dieses Vorgehen ist ebenfalls vor dem Hintergrund sinnvoll, dass die Sanierung im bestehenden Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ auch im umfassenden Verfahren erfolgt.

5.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die im Rahmen der Erarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht im Zusammenhang mit der VU und des ISEKs aus 2020 ermittelten Gesamtkosten werden durch die Fortschreibung nicht verändert. Im Zuge der privaten Modernisierung wurden ursprünglich einkalkulierte Mittel nicht benötigt, sodass diese Mittel für andere Maßnahmen, u.a. für die Behebung der städtebaulichen Missstände im Erweiterungsbereich zur Verfügung gestellt werden können.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand: 08.07.2022

Kommune: Helmstedt

Programm: Lebendige Zentren < bitte Auswahl treffen

Gesamtmaßnahmenbezeichnung: Nordwestliche Altstadt

	Einzelmaßnahme *	Gesamtkosten	anteilige Kosten Städtebauförderung	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel *	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *	Förderprogramm außerhalb der Städtebauförderung	Förderbetrag der anderen Förderung	Umsetzungstand (bitte Auswahl treffen)
A - Ausgaben								
1 - Vorbereitung der Sanierung								
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit		18.000 €	18.000 €					
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.		6.000 €	6.000 €					
1.3 Verfügungsfonds		- €	- €					
1.4 Sanierungsträger/andere Beauftragte		500.000 €	500.000 €					
Summe		524.000 €	524.000 €		- €		- €	
2 - Ordnungsmaßnahmen								
2.1 Grunderwerb								
2.2 Umzug von BewohnerInnen und Bewohnern sowie Betrieben								
2.3 Bodenordnung								
2.4 Freilegung von Grundstücken		200.000 €	200.000 €					
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)								
	Achse Albrechtsplatz - Ziegenmarkt	253.000	253.000 €					
	Böttcherstr.	497.260 €	497.260 €					
	Südliche Stobenstraße	507.840 €	507.840 €					
	Walpurgisstraße	380.880 €	380.880 €					
	Wallplatz	338.560 €	338.560 €					
Begrünung der Straßenflächen 7% pauschal		174.685 €	174.685 €	174.685 €				
Elektromobilität, Fahrrad, Parken 1% pauschal		24.955 €	24.955 €	24.955 €				
2.5.2 Herstellung/ Gestaltung öffentliche Plätze								
Maßnahmen Klimaschutz und Quartiersbegrünung								
Ernergieerzeugung und Verbrauchsreduktion		6.000 €	6.000 €	6.000 €				
	Begrünung Innenhöfe	45.000 €	45.000 €	45.000 €				
	Albrechtsplatz, Wallanlage	530.000 €	530.000 €	530.000 €				
2.5.3 Verbesserung Barrierefreiheit								
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen								
Summe		2.958.180 €	2.958.180 €		- €		- €	
3 - Baumaßnahmen								
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen								
3.1.1 Modernisierungsvoruntersuchungen		640.000 €	640.000 €					
3.1.2 private Modernisierungsmaßnahmen		2.328.860 €	2.328.860 €					
davon Meibom'sches Quartier		1.500.000 €	1.500.000 €					
davon Energieeffizienz an Gebäuden 5% pauschal		207.000 €	207.000 €	207.000 €				
davon energieeffiziente Wärmeversorgung 2% pauschal		4.140 €	4.140 €	4.140 €				
davon Nutzung regenerativer Energieen pauschal		100.000 €	100.000 €	100.000 €				
3.1.3 Stadtmauer		300.000 €	300.000 €	100.000 €				
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen								
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben								
3.4 sonstige Baumaßnahmen								
Summe		5.080.000 €	5.080.000 €		- €		- €	
Summe der Ausgaben		**8.562.180 €**	**8.562.180 €**	**1.191.780 €**	**- €**		**- €**	
B - Einnahmen								
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken								
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken								
3. Ausgleichsbeträge			300.000					
4. Erschließungsbeiträge								
5. sonstige Einnahmen								
Summe der Einnahmen			**300.000 €**					
C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten			**8.262.180 €**					
D - Finanzierung								
zu finanzierende Summe			8.262.180 €					
Anteil Bund (1/3 von gesamt)			2.754.060 €					
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)			2.754.060 €					
Gesamtsumme Fördermittel			5.508.120 €					
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)			2.754.060 €					

Hinweise:

Um die Lesbarkeit zu verbessern empfiehlt es sich, nur die Ausgabe- und Einnahmegruppen aufzuführen, die tatsächlich anfallen.

Abweichungen von der bisherigen Kosten- und Finanzierungsübersicht sind farblich kenntlich zu machen. Neue Maßnahmen sind in einer anderen Farbe ebenfalls kenntlich zu machen.

*** Bei Erschließungsmaßnahmen bitte Straßen-/ Platznamen angeben, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bitte Einrichtungsname und Adresse angeben. Bei Modernisierungs-und Instandsetzungsmaßnahmen bitte ungefähre Anzahl und Lage im Gebiet angeben (z.B. 10 Modernisierungen in der Poststraße).**

*** Bei Positionen mit anteiligen Klimakosten ist eine Angabe mit kurzer stichwortartiger Erwähnung erforderlich (z.B. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt/Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität).**

*** bezogen auf die anteiligen Kosten Städtebauförderung (Spalte D)**

LITERATURVERZEICHNIS

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2022): *Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022.*

Landkreis Helmstedt (1990): *Flächennutzungsplan.*

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (2022): *Denkmalatlas Niedersachsen.* Online abrufbar unter: https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/ (zuletzt aufgerufen am 18.11.2022).

Stadt Helmstedt (2021): *Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchungen zur Stadtsanierung. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK).*

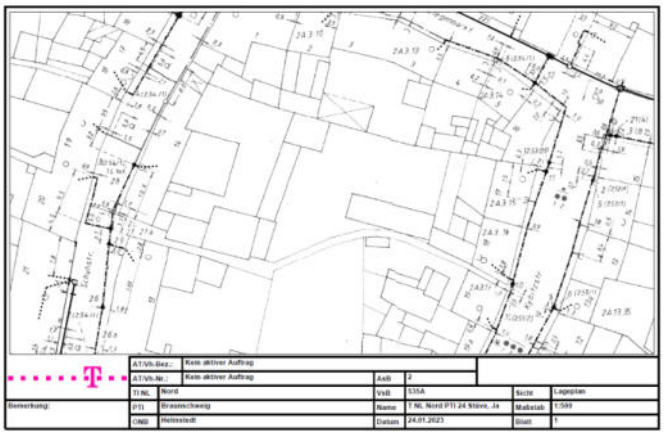
Stadt Helmstedt (2022): *Bürgerportal der Stadt Helmstedt:* Online abrufbar unter: https://globe.stadt-helmstedt.de/ (zuletzt aufgerufen am 08.12.2022).

Stadt Helmstedt (2022): *Rundgang Professorenhäuser.* Online abrufbar unter: https://www.stadt-helmstedt.de/tourismus-kultur/helmstedt-erleben/rundgaenge-erlebnisfuehrungen/rundgang-professorenhaeuser.html (zuletzt aufgerufen am 18.11.2022).

Zweckverband Großraum Braunschweig (2008): *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig.*

ANHANG

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB
Zeitraum der Beteiligung: 10.01.2023 bis 14.02.2023

Beteiligte Behörde/ Institution	Stellung-nahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft	Berücksichti-gung/ Abwä-gung/ Kenntnis-nahme
Telekom Deutsch-land GmbH Technik Niederlas-sung Nord	24.01.2023	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müs-sen weiterhin gewährleistet bleiben. 	Die Hinweise / die Anregungen betreffen nicht direkt das vorlie-gende Verfahren und werden im Rahmen der Tief- und Aus-bauplanung be-achtet.
Landkreis Helmstedt Archäolo-gie	13.02.2023	Das Plangebiet der Stadtsanierung befindet sich in der histo-rischen Altstadt Helmstedt. Somit liegt eine prinzipiell eine ar-chäologische Verdachtsfläche vor. Bei Erdarbeiten ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass archäo-logische Substanz angeschnitten oder zerstört wird. Zudem sind aus näherer Umgebung, 50 bis 200 m, in südwestliche Richtung mehrere archäologischen Fundstellen bekannt, die Baustrukturen wie Mauern, Gruben, ein Bohlenweg sowie Fundmaterial wie Gefäßreste zwischen dem 11. und 18. Jahr-hundert aufweisen. Diese sind in der niedersächsischen Denkmaldatenbank unter der Fundstellennummern 41, 43, 54 und 55 verzeichnet. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist in weiteren Genehmi-gungsverfahren zu beteiligen. Sollten Erdarbeiten oder Bo-deneingriffe im Verfahren geplant werden, ist die Denkmal-schutzbehörde gem. § 13 NDShG ebenfalls zu benachrichti-gen und die Baumaßnahmen abzustimmen. Potenzielle Erd-arbeiten oder Bodeneingriffe sind unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen. Es greift §14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form	Die Hinweise / die Anregungen betreffen nicht direkt das vorlie-gende Verfahren und werden im Rahmen der Tief- und Aus-bauplanung be-achtet. Die un-tere Denkmal-schutzbehörde des Landkreise Helmstedt an der weiterfüh-renden Planung beteiligt.

		von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. 05351/121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.	
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	16.02.2023	Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH macht gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Keine Einwände Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Regionalverband Großraum Braunschweig	17.02.2023	Das Städtebauförderprogramm »Lebendige Zentren« hat zum Ziel Stadt- und Ortsteilzentren attraktiver und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterzuentwickeln. Es ist Ziel des Programms im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen Stadt- und Ortskerne zu stärken, aufzuwerten und zu revitalisieren sowie als zentrale Versorgungsbereiche und multifunktionale Standorte zu sichern. Das Programm soll helfen, den anstehenden Strukturwandel in Stadt- und Ortsmitten besser zu bewältigen. Ein wichtiges Augenmerk liegt dabei auf der Weiterentwicklung der historischen Altstädte unter besonderer Berücksichtigung des städtebaulichen Denkmalschutzes. Funktionsvielfalt und der Versorgungssicherheit, soziale Kohäsion, Aufwertung des öffentlichen Raumes, Stadtbaukultur, stadtverträgliche Mobilität und partnerschaftliche Zusammenarbeit sollen erhalten und entwickelt werden. Zur Erreichung dieses Ziels können die Fördermittel eingesetzt werden für städtebauliche Maßnahmen, wie z. B.: - die Anpassung der Gebiete an den innerstädtischen Strukturwandel, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind, sowie die Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge, - bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, - Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zur Sicherung, Wiederherstellung und Erhalt des historischen Stadtbildes, - Die Erneuerung des baulichen Bestandes, - Erhalt und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume),	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ziele der Raumordnung wurden bei der Aufstellung der Sanierungsziele und Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes berücksichtigt.

		- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung, - Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch die Verbesserung der grünen Infrastruktur. Die Stadt Helmstedt ist im geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) als Mittelzentrum festgelegt. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP 2017, Stand 2022) legt als Ziel der Raumordnung fest, dass die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln sind (LROP 2012, 2.2 03 2). Die Mittelzentren werden im Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen abschließend festgelegt (LROP 2017, 2.2034). Gemäß LROP 2017 sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. (LROP 2017, 2.2 05 1-4. Zu der Sicherung und Entwicklung der Mittelzentren legt die beschreibende Darstellung des RROP 2008 Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Die Standorte der Mittelzentren üben für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktionen aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln (RROP 2008, zu II 2.2 06-07). Zur Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte gibt das LROP 2017 in Kapitel 2.2 den Trägern der Regional- und Bauleitplanung vielfältige Ziele und Grundsätze vor: Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden (LROP 2017, 2.2 011). Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. (LROP 2017, 2.2 01 2-3) Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen	

		täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln (LROP 2017, 2.2 02 1). Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden. (LROP 2017, 2.2 02 2-3) Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig konkretisiert die Vorgaben des LROP, in Bezug auf die Entwicklung der zentralen Orte sowie der Entwicklung der Versorgungsstrukturen, durch die Festlegung spezifischer Ziele und Grundsätze der Raumordnung: Die Ausweisung des Netzes hierarchisch gegliederter Zentraler Orte dient der flächendeckenden Sicherung eines Mindeststandards an öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen für die Bevölkerung im jeweiligen Verflechtungsbereich. Das Zentrale-Orte-Konzept trägt zur Begrenzung des Ressourcenverbrauchs sowie zur Effektivierung des Ressourceneinsatzes bei und unterstützt damit das Prinzip der nachhaltigen Regionalentwicklung. (RROP 2008, II 1.1 01) Mit der Bündelung der Siedlungsentwicklung soll folgendes angestrebt werden: - Konzentration des Entwicklungspotenzials auf zentrale Standorte und Standorte mit besonderen Funktionszuweisungen, - Sicherung und Entwicklung des Leistungsaustausches zwischen den zentralen Orten unterschiedlicher Stufe und ihren Verflechtungsbereichen hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktionen und der Tragfähigkeit des ÖPNV Sicherung der Freiraumfunktionen in den Achsenzwischenräumen als Beitrag zur Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes. (RROP 2008, II 1.1 04) In Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur gibt das LROP 2017 vor, dass gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden sollen (LROP 2017, 2.101). Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden, sie sollen in das öffentliche	

		Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2017, 2.1 02). Für den Planungsraum Großraum Braunschweig gibt das RROP 2008 vor, dass die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten ist (RROP 2008 II 1.1.1 03 1). Im Jahr 2021 wurde die Sanierungsmaßnahme „Nordwestliche Altstadt" in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne” des Landes Niedersachsen aufgenommen. Der unmittelbar an das bestehende Sanierungsgebiet angrenzende Grundstückbereich um das Meibom’sche Haus weisen ebenfalls städtebaulichen Erneuerungsbedarf auf. Die erheblichen städtebaulichen Missstände und das daraus resultierende Erscheinungsbild wirken sich gravierend negativ auf die Innenstadtentwicklung aus und erschweren die Erreichung der Sanierungsziele. Vor diesem Hintergrund plant die Stadt Helmstedt das Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt” zu erweitern und den Bereich um das Meibom'sche Haus in die laufende Gesamtmaßnahme mit einzubinden. Um eine strukturierte Entwicklung unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts zu ermöglichen, hat die Stadt Helmstedt zunächst die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die „Nordwestliche Altstadt" um das Meibom’sche Haus gem. 8141 BauGB veranlasst. Aufbauend auf den im Rahmen der VU gewonnenen Erkenntnisse, werden in einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen aufgezeigt. Die Vorbereitenden Untersuchungen tragen dazu bei, die vorhandenen Entwicklungspotenziale und die Leistungsfähigkeit des Gebietes zu erkennen und zu nutzen. Die öffentliche Daseinsvorsorge soll langfristig und bedarfsgerecht für die Bevölkerung sichergestellt werden können. Darüber hinaus dienen die Untersuchungen der Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung, Mit dem Konzept erhält die Stadt Helmstedt eine Grundlage für die Fördermittelakquise, die Umsetzung konkreter Maßnahmen und eine Basis für weitergehende formelle sowie informelle Planungen. Die Beteiligung der Stadt Helmstedt an dem Städtebauförderprogramm »Lebendige Zentren« und die förmliche Festlegung des gesamten Gebietes als Sanierungsgebiet wird von Seiten der Regionalplanung ausdrücklich begrüßt, da die formulierten Ziele des Städtebauförderprogramms in geeigneter Weise den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im	

		LROP sowie RROP zur Sicherung und Entwicklung der zentralen Orte, der Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstruktur sowie der Siedlungsentwicklung entsprechen. Die von der Stadt Helmstedt erarbeiteten Grundlagen werden als gute Basis für die erfolgsversprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Rahmen des Städtebauförderprogramms gesehen.	
Landkreis Helmstedt Geschäftsbereich Bauaufsicht, Denkmal- und Immissionsschutz	24.02.2023	Die Stadt Helmstedt beabsichtigt, zur Behebung städtebaulicher Missstände Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und leitet zu diesem Zweck nunmehr die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für eine Erweiterung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ ein. Hierzu ergeben sich folgende Anregungen. Das mir vorliegende Entwicklungskonzept zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ um das Meibom’sche Haus sieht in seinen Sanierungszielen unter anderem die Sanierung und Nutzung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Umnutzungen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude, untergenutzer Gebäude und Nebenanlagen sowie die energetische Sanierung unter Bewahrung der ortstypischen Bausubstanz vor. Historische Bauten, insbesondere Fachwerkbauten und landwirtschaftlich genutzte Bauten, weisen häufig eine Eignung als Quartier für Vogelarten wie Schwalben (geschützte Hauswände, Dachbereich) oder Eulen (Dachstuhl) auf. Des Weiteren könnten ggf. vorhandene Mauerspalten und der Dachstuhl Fledermausarten als Quartier dienen. Daher weise darauf hin, dass bei jeglichen Sanierungen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der 8 39 Abs. 1 und $ 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten sind. Vor der Durchführung von Sanierungsarbeiten wie Entkernungs- und Umbauarbeiten ist auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Besatz durch die genannten Artengruppen empfehle ich, meine Untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten, um das weitere Vorgehen festzulegen. Unter Beachtung dieser Hinweise liegen keine Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht gegen das Vorhaben vor. Das Plangebiet der Stadtsanierung befindet sich in der historischen Altstadt Helmstedts. Somit liegt prinzipiell eine archäologische Verdachtsfläche vor. Bei Erdarbeiten ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass archäologische Substanz angeschnitten oder zerstört wird. Zudem sind aus näherer Umgebung, 50 bis 200 m, in südwestliche Richtung mehrere archäologischen Fundstellen bekannt, die Baustrukturen wie Mauern, Gruben, ein Bohlenweg sowie Fundmaterial wie Gefäßreste zwischen dem 11. und 18. Jahrhundert aufweisen. Diese sind in der niedersächsischen Denkmaldatenbank unter der Fundstellennummern 41, 43, 54 und 55 verzeichnet.	Die Hinweise / die Anregungen werden zur Kenntnis genommen von weiterführenden Planungen beachtet. Die untere

		Ich gebe daher den Hinweis, sofern Erdarbeiten oder Bodeneingriffe geplant werden, die Denkmalschutzbehörde der Stadt Helmstedt gem. $ 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDShG) zu benachrichtigen und die Baumaßnahmen abzustimmen. Potenzielle Erdarbeiten oder Bodeneingriffe sollten unter archäologischer Fachaufsicht durchgeführt werden. Sollte eine archäologische Beratung erwünscht sein, steht Frau Palka in meinem Hause unter der Durchwahl -2205 gerne zur Verfügung. Auch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig kann hier beratend zur Seite stehen.	

Dokumentation der Beteiligung von der Sanierung betroffener Personen

Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH

Kreis-Wohnungsbaugesellschaft • Postfach 11 • 38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Planung/Stadtsanierung
Herrn Bittner
Markt 1
38350 Helmstedt

Meine Wohnung.

Ihr Zeichen	Geschäftsführung	Unser Zeichen	Datum
	Herr Johann ☎ 05351/1205-22	1 / GI	21.02.2023

70 JAHRE GEMEINSAM WACHSEN

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch
Grundstück Schuhstraße 14, 38350 Helmstedt

Sehr geehrter Herr Bittner,

unsere Gesellschaft ist Eigentümerin des vorgenannten Grundstückes, welches wir über die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechtes übernommen haben.

Mit städtebaulichem Vertrag vom 28.03.2018 zwischen der Stadt Helmstedt und uns wurde vereinbart, dass wir als neue Eigentümer die bestehenden städtebaulichen Missstände beseitigen.

In dem Gebäude (Baudenkmal nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz) bestehen erhebliche Mängel, die ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177-BauGB rechtfertigen würden.

- Gravierende statische Probleme, insbesondere im südlichen Gebäudebereich
- Einsturzgefährdung der Haupttreppe.
- Grundrisse der Wohnungen entsprechen nicht den derzeit üblichen Wohnvorstellungen
- (tlw. nicht abgeschlossene Wohnungen, gefangene Räume)
- Heizungen und Hauselektrik sind nicht zeitgemäß.
- Sanitärausstattung ist tlw. erneuerungsbedürftig.
- Mindestdämmstandard ist nicht erreicht.

Der Hof des Grundstückes weist auf Grund seiner Versiegelung und der Vielzahl an Garagen eine unterdurchschnittliche Wohnumfeldqualität auf. Entsiegelungsmaßnahmen sind erforderlich.

Diese Maßnahmen sind ohne Sanierungszuschuss nicht umsetzbar. Aus diesem Grunde begrüßen wir außerordentlich, dass die Stadt Helmstedt Bemühungen unternimmt, dass dies Objekt in das angrenzende Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ mit aufgenommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Kreis-Wohnungsbaugesellschaft
Helmstedt mbH

Poststraße 11
38350 Helmstedt
Tel. 05351/1206-0
Fax 05351/1206-99

E-Mail
info@kwg-helmstedt.de

Internet
www.wog-helmstedt.de

Braunschweigische
Landessparkasse
IBAN
DE03 2505 0000 3005 2815 14

Aufsichtsratsvorsitzender
Landrat Gerhard Radeck
Helmstedt

Geschäftsführer
Nils Johann
Gieselwerder

Sitz der Gesellschaft
Helmstedt

Steuernummer
13/200/80700

USt-IdNr.
DE115891348

Handelsregister
HRB 100835
Amtsgericht Braunschweig

5210
VERMERK

BETREFF:

Bürgeranhörung: Vorbereitende Untersuchungen für eine Erweiterung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Altstadt“ um den Grundstücksbereich um das „Meibomsche Haus“ in der Schuhstraße

DATUM: 21.02.2023

TEILNEHMER: HERR BITTNER, [redacted] (EIGENTÜMER KYBITZSTRAßE 17)

Der Ziele und Beweggründe für die Erweiterung des Gebietes wurden [redacted] erläutert.

Herr [redacted] erklärte sich mit den Ausführungen einverstanden und äußerte keine Bedenken gegen die beschriebenen Vorhaben.

(Bittner)