Stadt Helmstedt .11.2009
Der Bürgermeister
Planen und Bauen

V 172/09

V o r l a g e

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Innenstadtausschuss

Stadtsanierung Helmstedt;
Sanierungsgebiet „Holzberg-St. Stephani“
- Beschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

Der Bund hat für das Programmjahr 2009 das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erstmalig auch für die alten Bundesländer ausgeschrieben. Die Länder wählen die Programminhalte aus, die in das Förderprogramm aufgenommen werden. Die Stadt Helmstedt hat daraufhin für das o.g. Gebiet einen im Mai dieses Jahres erstellten Förderantrag abgegeben (BUWA 05.05.09). Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.06.09 einen entsprechenden Beschluss gefasst. Gleichzeitig wurde die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen, die nach § 141 Baugesetzbuch Voraussetzung für die förmliche Festlegung einer Städtebaulichen Erneuerungsgebietes sind, für den Bereich beschlossen (siehe hierzu V 58/09).

Zwischenzeitlich fanden Gespräche mit der Regierungsvertretung und dem Ministerium hinsichtlich einer Aufnahme statt, in der als weitere Mindestanforderung für eine Förderung in diesem Jahr die kurzfristige Erstellung dieser Vorbereitenden Untersuchungen bis zum 15.10.09 vereinbart wurde.
Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden daraufhin erarbeitet, fristgerecht abgegeben und werden nun dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Der entsprechende Beschluss kann aufgrund der Zeitvorgabe durch das Ministerium im Nachgang erfolgen.

Die Untersuchungen sind als eingeschränkt lesbare schwarz/weiß Anlage beigefügt. Jede Partei erhält darüber hinaus eine Ausfertigung in Farbe. Eine farbige Version steht zudem im RIS der Stadt Helmstedt zur Verfügung.

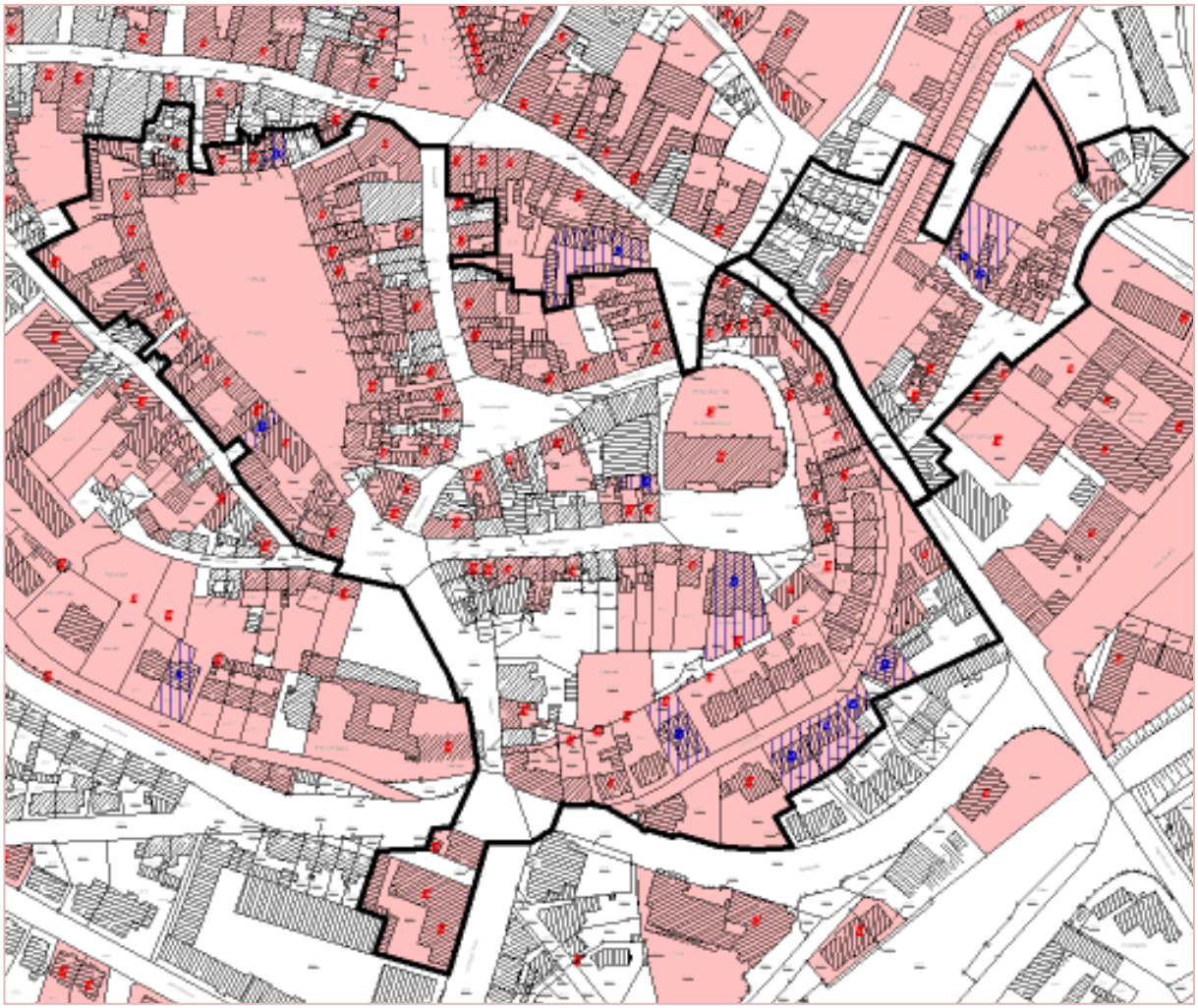
Beschlussvorschlag:

Dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Holzberg- St.Stephani als Grundlage für die Sanierung dieses räumlichen Bereiches in den nächsten Jahren wird zugestimmt.

(Eisermann)

Anlage:

Stadt Helmstedt
Holzberg – St. Stephani



Vorbereitende Untersuchungen

zur Stadtsanierung
in der Progammkomponente
Städtebaulicher Denkmalschutz

Inhalt der vorbereitenden Untersuchung

1 Aufgabenstellung und Methodik 4

1.1 Ziel und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen 4
1.2 Methodisches Vorgehen 4
1.3 Zielsetzung 5

2 Untersuchungsgrundlagen 5

2.1 Lage und Funktion des Gebietes im Gefüge der Gesamtstadt 5
2.2 Räumliche Abgrenzung und stadthistorische Bezüge 7
2.3 Planungsrecht und übergeordneter Fachplanungen 9

3 Bestandserfassung und Bewertung 12

3.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur 12
3.2 Städtebauliche Strukturdaten 15

3.2.1 Stadtbild 15
3.2.2 Anzahl und Alter der Bausubstanz 17
3.2.3 Gebäudezustand 17
3.2.4 Denkmalgeschützte Häuser und Plätze 23
3.2.5 Denkmalgeschützte Stadtmauer 26
3.2.6 Gebäudenutzungen 28

3.3 Eigentumsverhältnisse, Mietniveau und Bodenrichtwert 31
3.4 Verkehr, Verkehrsraum und technische Einrichtungen 32

3.4.1 Straßennetz und Plätze 32
3.4.2 Stellplatzsituation 34
3.4.3 Geh- und Radwege 34
3.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr 35
3.4.5 Technische Ver- und Entsorgung 35

3.5 Grünflächen und Öffentlicher Raum 36

3.5.1 Grünflächen und Begrünungselemente 36
3.5.2 Lärm- und Luftbelastung und Sicherheit 36

4 Gesamtbewertung 37
5 Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Bürger 38
6 Sanierungskonzept 39

6.1 Allgemeine Entwicklungsziele 39
6.2 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB 39

6.2.1 Gebäudezustand 39
6.2.2 Bebauungsstrukturen 40
6.2.3 Funktion und Nutzungsstruktur 40
6.2.4 Straßenraum und Verkehr 41
6.2.5 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur 41
6.2.6 Fazit 41

6.3 Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes 41
6.4 Sanierungsziele, Sanierungskonzepte und Maßnahmen 42

6.4.1 Bebauung und Gebäude, Stadtbildpflege 43
6.4.2 Stadtmauer 43
6.4.3 Städtebauliche Ordnung 44
6.4.4 Öffentliche und private Freiflächen 45
6.4.5 Verkehr 46

7 Umsetzung des Sanierungskonzeptes 50

Sanierungsverfahren 50
Zeitliche Umsetzung und Durchführung der Sanierung 50

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht 50

8.1 Maßnahmen der Vorbereitung 50
8.2 Private Maßnahmen 51
8.3 Öffentliche Maßnahmen 51
8.4 Finanzierungs- und Durchführungsübersicht 53
8.5 Einnahmen durch Ausgleichsbeträge 54

Anhang: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürger

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 Untersuchung" hinreichende Beurteilungsunterlagen gewonnen werden.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich zwischen Südertor, Bauerstraße, Neumärker Straße, Papenberg, Edelhöfe, Ostendorf, Magdeburger Straße und Poststraße. Es wurde mit Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Helmstedt vom 18. Juni 2009 über die „Einleitung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB“ festgesetzt.

Der Anlass für die Durchführung dieser Untersuchung für den Bereich des Altstadtbereiches Holzberg – St.Stephani kann schwerpunktmäßig wie folgt zusammengefasst werden:

- Ein in Teilen stark sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftiger denkmalgeschützter Gebäudebestand,
- ein den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügender Zuschnitt der Wohnungen und Ladenlokale,
- ein aus den beiden oben genannten Punkten resultierender hoher Leerstand an Wohn- und Gewerbeflächen,
- Mängel in der Gestaltung der verkehrlichen Erschließungen sowie im Erscheinungsbild der Plätze.

1.2 Methodisches Vorgehen

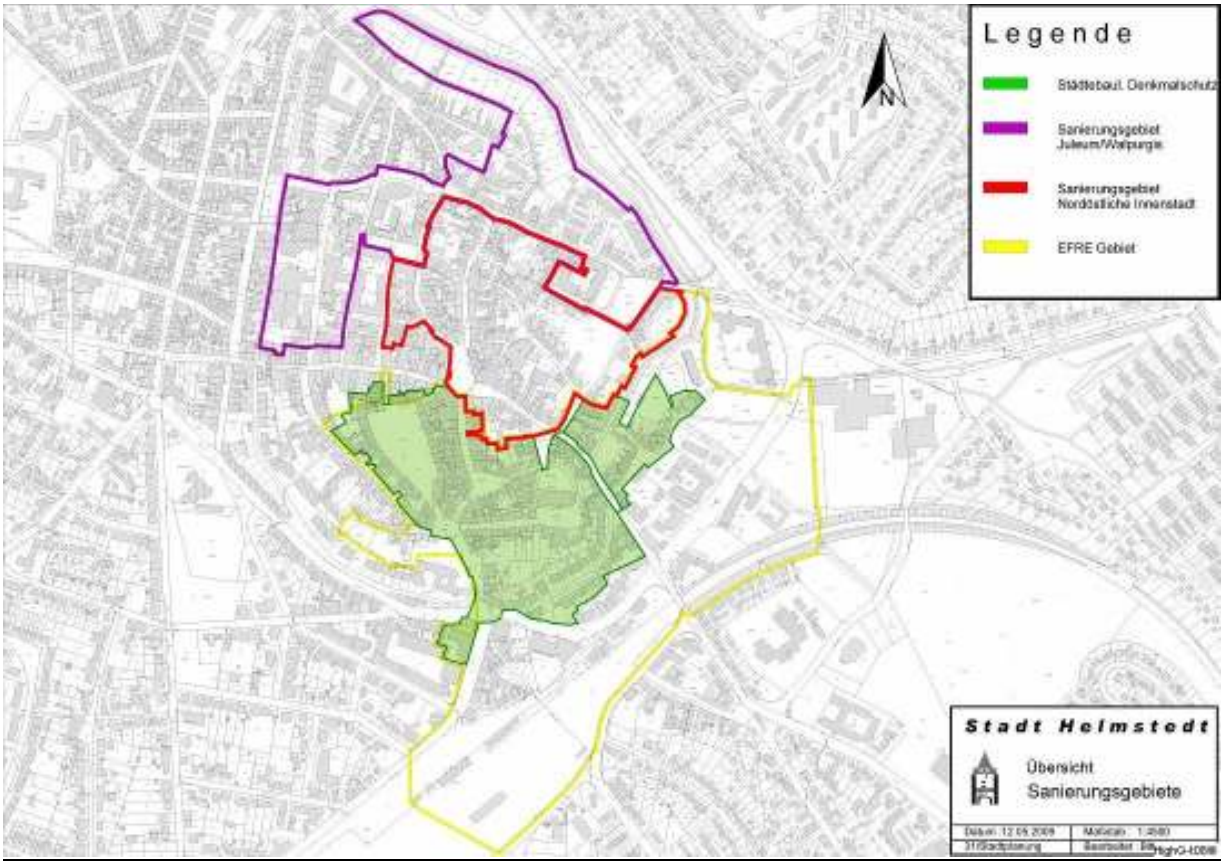
Grundlage der Bestandsaufnahme ist eine grundstücks- und gebäudebezogene Erhebung. Jedes einzelne Grundstück und dessen Gebäudebestand wurden anhand der Kriterien Bauzustand und Sanierungsbedarf untersucht. Der Bauzustand ist für jedes Gebäude anhand des Zustandes der Fassade, der Fenster und des Daches bewertet worden. Die dafür entwickelten Merkmale erhielten eine Einteilung in vier Kategorien von keinem bis hohem Bedarf, der zu einer klassifizierten Bewertung des Gebäudezustandes führte. Hieraus wurde der voraussichtliche Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf abgeleitet. Diese Vorgehensweise bildet den äußeren Zustand des Gebäudes ab und gibt in der Gesamtschau des Untersuchungsgebietes erste Hinweise auf den zu erwartenden quantitativen Sanierungsbedarf. Die einzelnen Wohnungen des Gebäudes wurden nicht erfasst und bewertet. Aktuelle Daten zur Gebäude- und Wohnungsausstattung (Heizungsart, Bad etc.) lagen nicht vor, so dass hierzu keine Aussagen getroffen werden konnten. Jedes

Hauptgebäude / Grundstück wurde fotografisch dokumentiert. Auch die Straßen und öffentlichen Flächen des Gebietes wurden erfasst und fotografiert.

1.3 Zielsetzung

Durch die vorbereitenden Untersuchungen werden die Voraussetzungen geschaffen, die Sanierung der Helmstedter Altstadt, die seit 1971 mit dem Gebiet Juleum Walpurgis begann und derzeit in dem Bereich der Nordöstlichen Innenstadt sowie in Teilen des EFRE Gebietes (Magdeburger Straße, Kloster St. Ludgeri, Papenberg) fortgesetzt wird, auch im Süden der Altstadt fortzuführen.

Abb.1: Übersicht Sanierungsgebiete



2 Untersuchungsgrundlagen

2.1 Lage und Funktion des Gebietes im Gefüge der Gesamtstadt

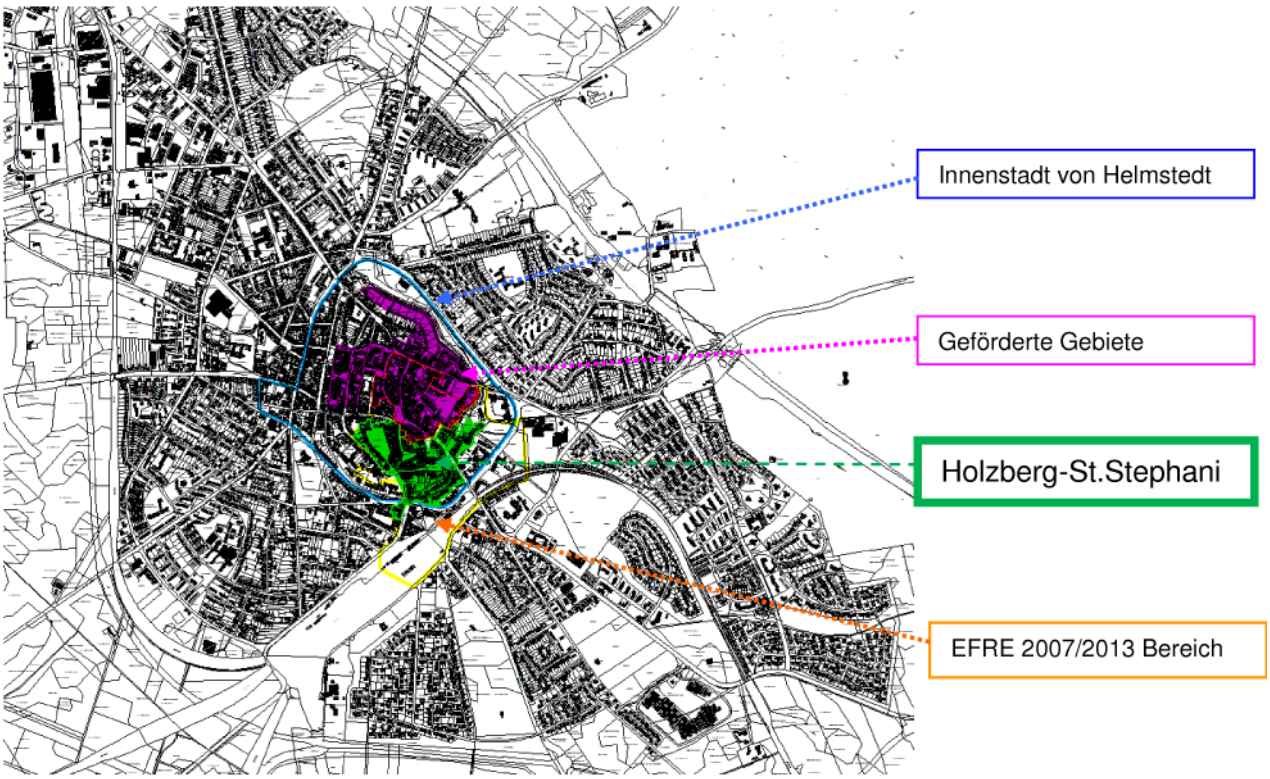
Die Kreisstadt Helmstedt mit ca. 25.000 Einwohnern liegt im östlichen Niedersachsen, im geographischen Dreieck zwischen den drei Oberzentren Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg. Durch seine Lage direkt an der Bundesautobahn 2 - eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen Europas - und an der Eisenbahnstrecke Köln - Hannover - Helmstedt - Magdeburg - Berlin ist Helmstedt verkehrsmäßig sehr gut angebunden.
Die mittelzentrale Stadt Helmstedt verfügt über eine historische Altstadt, die einen hohen Anteil denkmalgeschützter Gebäude aufweist und sich darstellt mit

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

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

Das Sanierungsgebiet „Holzberg - St.Stephani“, mit einer Größe von ca. 10,6 ha, und einer Einwohnerzahl von 772 Bewohnern, ist ein Teil des historischen Stadtzentrums von Helmstedt.

Abb.2: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgefüge Helmstedts



Das Untersuchungsgebiet kann, bis auf den Wallbereich, das Ostendorf und im Bereich Beguinenstraße/St.Stephani mit überwiegender Wohnnutzung, als kleinteilig strukturiertes Mischgebiet bezeichnet werden. Die Erdgeschosse werden hauptsächlich durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt, während in den Obergeschossen überwiegend gewohnt wird.

Räumlich sowie funktional zählt das Quartier zur Helmstedter Altstadt und ergänzt in weiten Teilbereichen das Angebot der Fußgängerzone „Neumärker Straße“. In der Vielzahl der

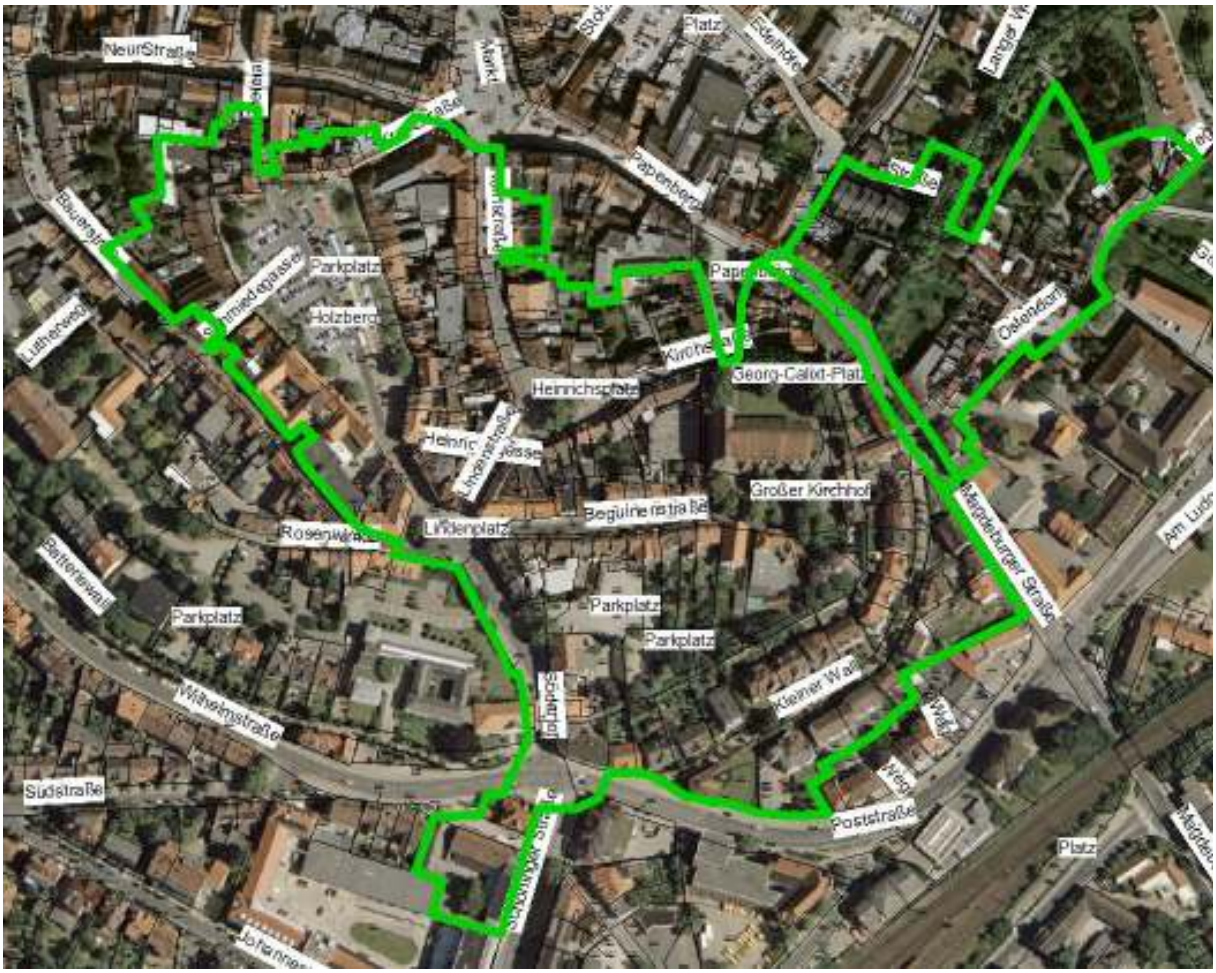
vorhandenen Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsbetriebe spiegelt sich dementsprechend die Bedeutung des Standortes als wichtiger Versorgungsbestandteil für die Helmstedter Bevölkerung und für den Stadt-Umland-Bereich wider.

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

2.2 Räumliche Abgrenzung und stadthistorische Bezüge

Das Gebiet hat eine hohe stadthistorische Bedeutung für Helmstedt. Im Südosten der Altstadt gelegen, umfasst dieser Bereich die Siedlung rund um die Kirchenanlage St. Stephani.

Abb.3: Luftbild des Sanierungsgebietes

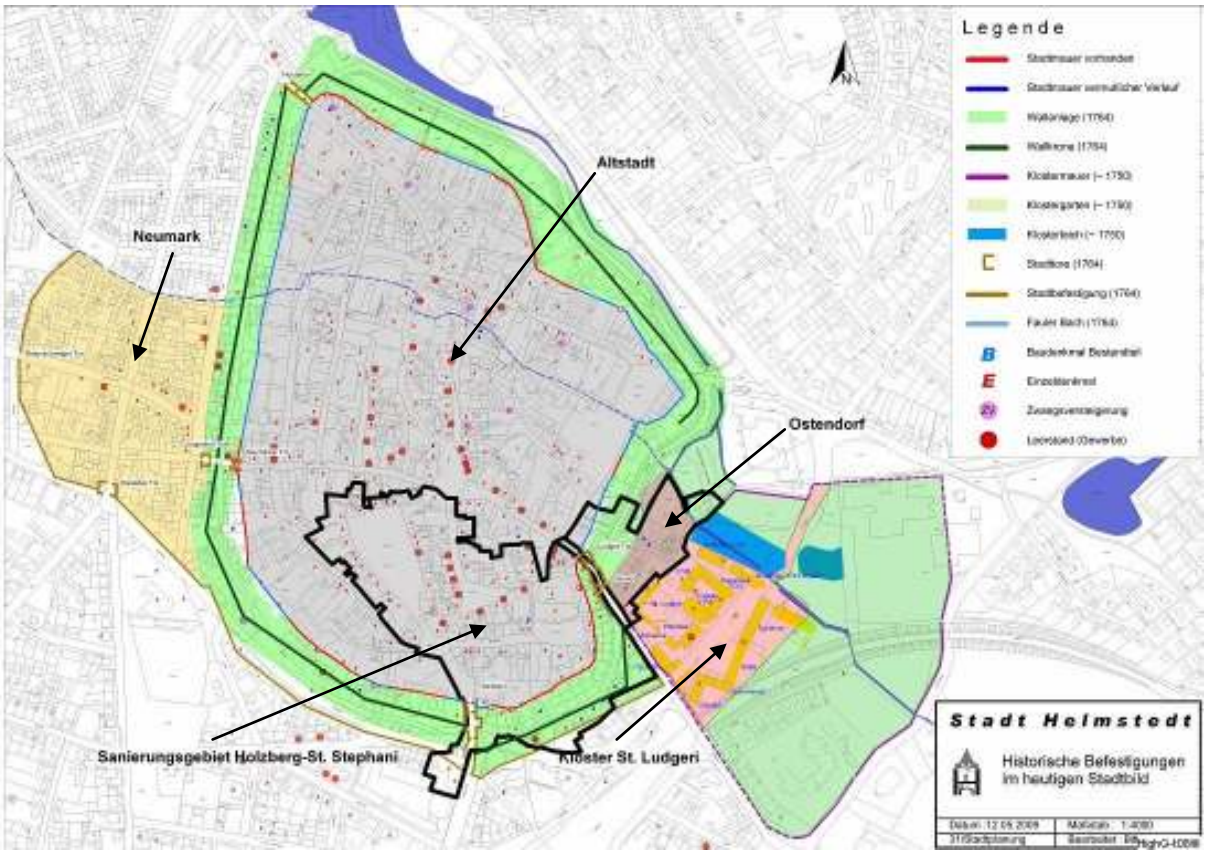


Ursprünglich entwickelte sich die Stadt aus einer kleinen dörflichen Siedlung im Bereich der heutigen Edelhöfe (952 erste urkundliche Erwähnung). Östlich dieses Dorfes wurde das Kloster St. Ludgeri gegründet. Als weiteres Siedlungselement folgte nach der Klostergründung die Bildung einer Marktsiedlung im Bereich der heutigen Beguinenstraße rund um die Kirche St. Stephani.
Um 1150 entstand im Rahmen der weiteren städtischen Entwicklung der Marktplatz im Kreuzungsbereich zweier bedeutender Handelsstraßen. Die bereits in vorfränkischer Zeit nachgewiesene Nord-Süd Handelsstraße ist heute noch in Südertor und Kornstraße zu

erkennen. Die in Ost – West – Richtung verlaufende Verbindung zwischen Braunschweig und Magdeburg wird heute im westlichen Teil der Innenstadt als Fußgängerzone genutzt, östlich des Marktplatzes ergänzt sie als befahrbare Einkaufstraße im Bereich Papenberg diese Funktion. Das Untersuchungsgebiet durchquert sie als Magdeburger Straße.

In der Abbildung 4, bei der die historischen Befestigungsanlagen mit den derzeitigen Gebäude- und Straßengrundrissen überlagert wurden, wird deutlich, dass nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet der geschichtliche Bezug zu den historischen Stadtelementen vorhanden ist. Exemplarisch seien hier nur die Stadtmauer, die besiedelte ehemalige Stadtbefestigung und die Toranlagen im Süden und Westen genannt.

Abb.4: Lage des Sanierungsgebietes innerhalb der Historischen Befestigungen im heutigen Stadtbild



Eine gesonderte Stellung nimmt die Siedlung Ostendorf ein. Sie entstand ursprünglich als Arbeitersiedlung für die Bewirtschaftung des Klostergutes. Besonders zu erwähnen ist auch die Platzaufweitung „Holzberg“. Sie diente ursprünglich als Lager- und Abbundplatz für die Bauhölzer vor der Aufstellung der entsprechenden Fachwerkgebäude. Heute ist der Platz der zentrale Innenstadtparkplatz, insbesondere für die Fußgängerzone „Neumärker Straße“.

Geprägt durch eine geschlossene Randbebauung entlang des historischen Straßengrundrisses, der sich auch im Bereich der ehemaligen Wallanlagen im Zuge der Bebauung fortsetzt, weist der gesamte Untersuchungsbereich eine Vielzahl denkmalgeschützter Bauwerke auf. Hervorstechende Elemente sind dabei die traufständigen, Wohn- und Geschäftshäuser, teilweise aus dem 16./17. Jahrhundert, die mit ihren repräsentativen Fassaden das Straßen- und Stadtbild bestimmen.
Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes – hier unter der besonderen Zielrichtung der Programmkomponente Städtebaulicher Denkmalschutz – orientierte sich dabei sowohl an der sukzessiven allgemeinen Fortsetzung der städtebaulichen Erneuerung

der Altstadt. Hier nimmt der Bereich im Norden die Grenze zum bestehenden Sanierungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ auf. Im Süden wird der Bereich durch die ehemalige Wallanlage begrenzt, die einen quasi natürlichen Abschluss der historischen Innenstadt mit einer Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden darstellt. Einbezogen werden dabei auch Teile der Stadtmauer, die in diesem Bereich noch nahezu voll erhalten sind und sich zum größten Teil auf Privatgrund befinden. Eine Ausnahme wurde lediglich im Bereich Schöninger Str. 1 gemacht, da es sich hier um ein außergewöhnliches, stadtbildprägendes Denkmal handelt. Die östliche Abgrenzung bildet das Südertor und die Bebauung des Holzberges. Hier wurde ebenfalls der hohe Denkmalbestand der Anlage insgesamt berücksichtigt.

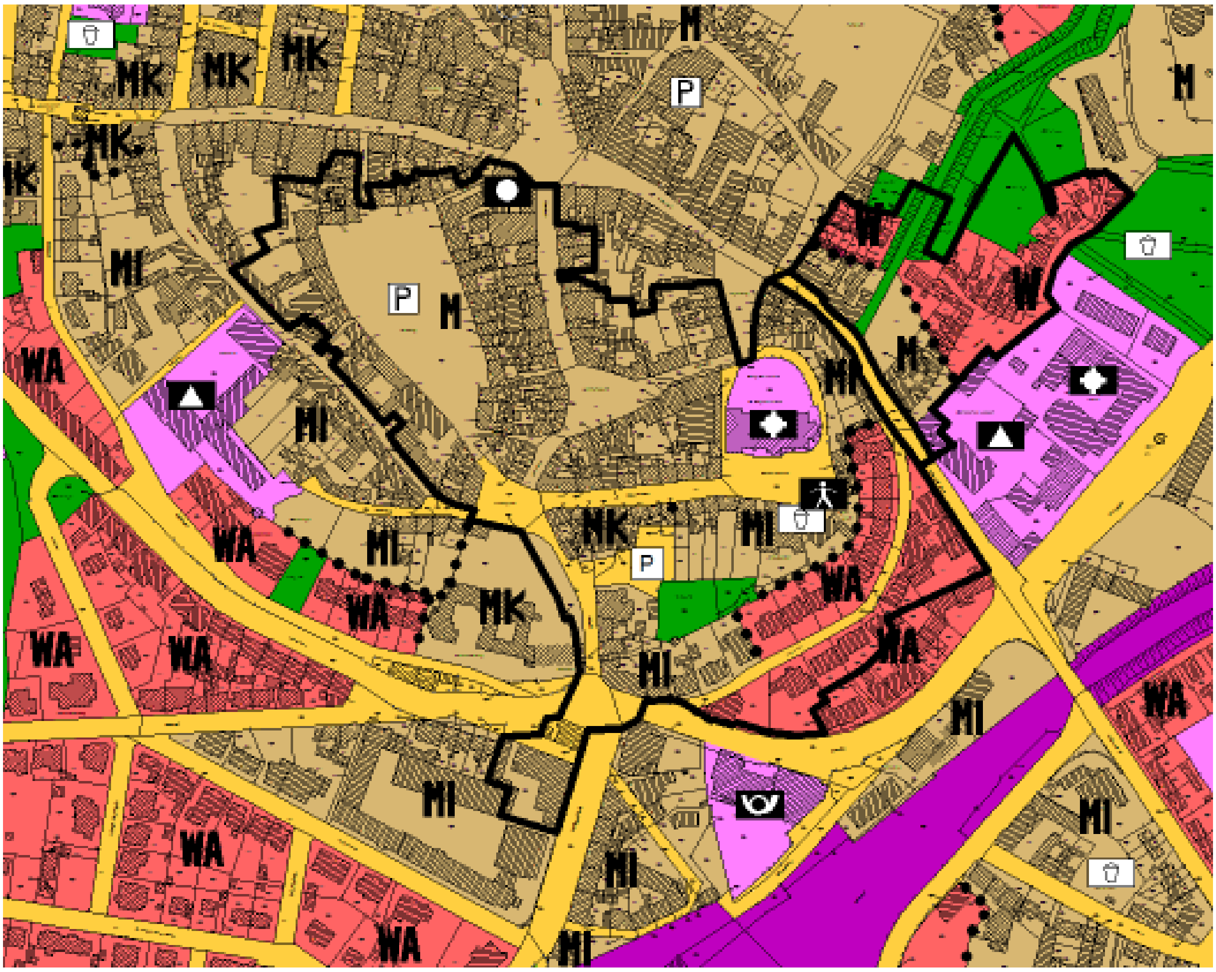
Desweiteren stand bei dieser Abgrenzung die Überlegung im Vordergrund, einen in sich homogenen Bereich zu schaffen, der in der Lage ist, auch durch punktuelle Sanierungen Ausstrahleffekte für den gesamten Untersuchungsbereich zu geben. Aufgrund der Verkehrsführungen durch eine Vielzahl von Einbahnstraßenregelungen, die zum einen nur eine begrenzte Erschließung des Gebietes ermöglichen und damit zum anderen in der Regel nur Anwohnerverkehr zulassen, erscheint die Abgrenzung insgesamt unter dem letztgenannten Aspekt der Schaffung eines in sich abgeschlossenen Innenstadtquartieres strukturell sinnvoll.

2.3 Planungsrecht und übergeordneter Fachplanungen

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

Vorgaben der Bauleitplanung bestehen aus den Festlegungen des Flächennutzungsplanes:

Abb.5: Festlegungen des Flächennutzungsplanes

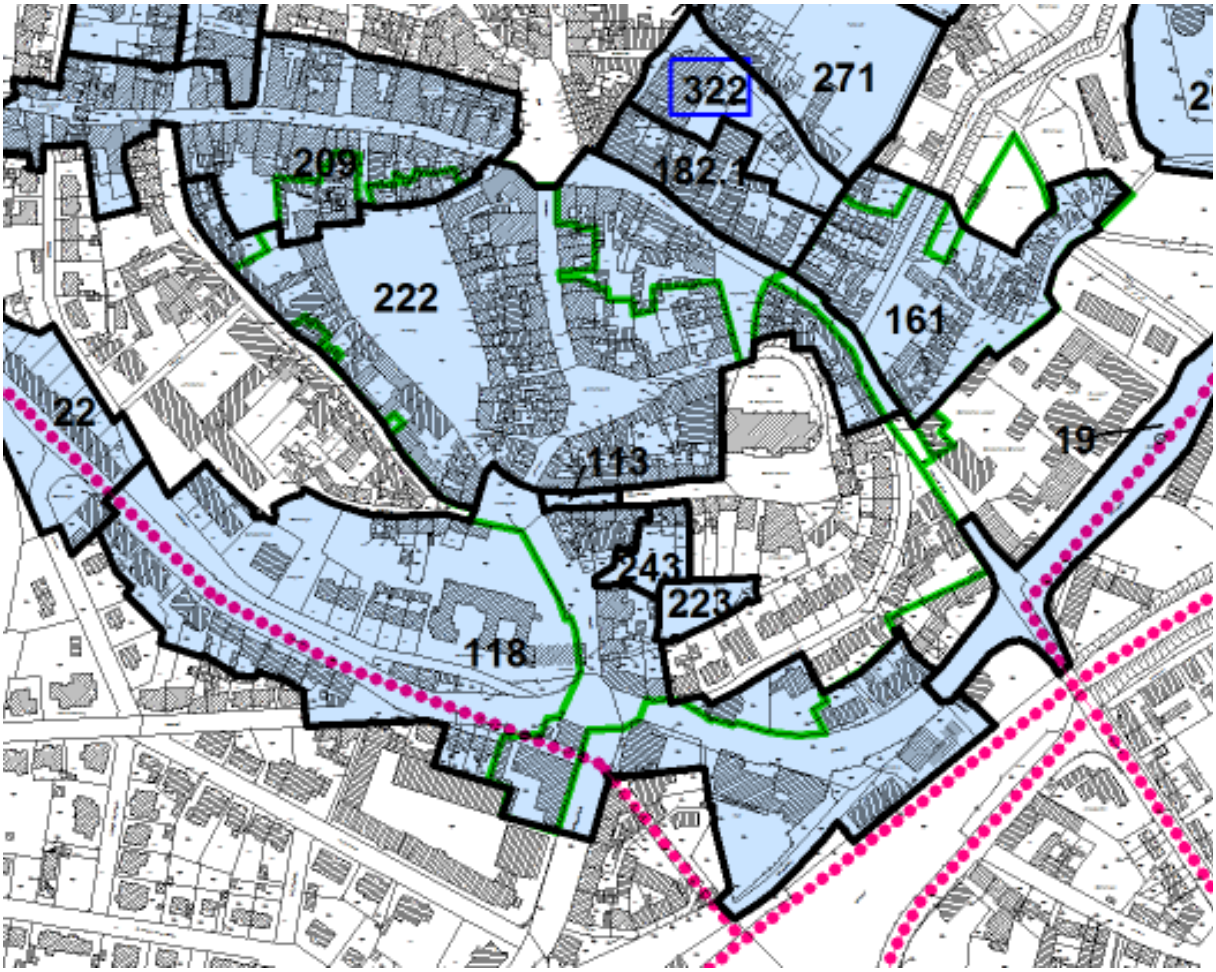


Die bereits beschriebene Nutzungsgliederung des Gebietes ist auch in den Festlegungen des Flächennutzungsplanes ablesbar. Im Bereich der Wallanlange und im nördlichen Ostendorf dominieren die Wohnnutzung (**WA, W**), der Bereich um die Kirche St.Stephani wird im Rahmen einer Mischnutzung (**MI**) für Wohnen und Gewerbe vorgehalten. Die übrigen Bereiche werden als Mischbauflächen (**M**) oder teilweise konkret als Kerngebiet (**MK**) ausgewiesen. Die ausgewiesenen Mischbauflächen weisen dabei in der Regel die Merkmale von Kerngebieten auf.

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

J 113	Festsetzung als Straßenverkehrsfläche.
J 118	Festsetzung der MK, MI und WA Gebiete analog zum F-Plan.
J 161	Festsetzung als WA Gebiet.
J 209	Festsetzung als MK Gebiet, Ausschluss von Spielhallen im Erdgeschoss, mit allgemeiner Zulässigkeit von Wohnen oberhalb des Erdgeschosses.
J 222	Festsetzung als MK/MI Gebiet, teilweiser kompletter Ausschluss von Spielhallen bzw. in Teilbereichen nur im Erdgeschoss, mit allgemeiner Zulässigkeit von Wohnen oberhalb des Erdgeschosses.
J 223	Ausweisung der Flächen als Stellfläche bzw. Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Kinderspielplatz.
J 243	Festsetzung als MK/MI Gebiet, mit allgemeiner Zulässigkeit von Wohnen oberhalb des Erdgeschosses, Festlegung als Stellfläche.

Abb.6: Bestehende Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet



3 Bestandserfassung und Bewertung

3.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Kreisstadt Helmstedt liegt im Schnittpunkt der Wirtschaftsräume Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg in einer Region, die bis heute durch den industriellen Braunkohletagebau geprägt ist. Mit der zurückgehenden Bedeutung der Kohleförderung zeigen sich vermehrt die Nachteile dieser industriellen Monostruktur. So hat der Raum Helmstedt heute stark an der Strukturschwäche und hier insbesondere an dem geringen Bestand an mittelständischen Unternehmen zu leiden. Auf Grund der bevorstehenden Schließung des Tagebaus ist ein beschleunigter Strukturwandel für die wirtschaftliche Zukunft jedoch unabdingbar.

In den Jahren der deutschen Teilung befand sich Helmstedt in extremer Zonenrandlage. Zum Ausgleich der damit verbundenen Nachteile konnte die Stadt bis Ende 1994 die Zonenrandförderung wahrnehmen, ohne dass es dadurch in nennenswertem Umfang zu einer nachhaltigen Ansiedlung von Industriebetrieben gekommen wäre. Die Nachteile der räumlichen Lage wurden daher weniger durch die Förderung als durch den Umstand kompensiert, dass die Stadt die Funktion des Zonengrenzkontrollpunktes an der wichtigsten Transitstrecke nach Berlin erfüllte. So wurde Helmstedt zum Standort größerer öffentlicher Behörden etwa des Zoll, des Grenzschutzes und der Post.

Nach der Wiedervereinigung geriet Helmstedt in eine neue Lagegunst. Der nach Osten erweiterte Wirtschaftsraum bescherte der Stadt zunächst auch ein kurzfristiges Wirtschaftswachstum, das im Wesentlichen auf den Nachfrageschub aus den infrastrukturell unterversorgten neuen Bundesländern zurückzuführen war. Die wirtschaftsstrukturellen Defizite haben jedoch unverändert fortbestanden, so dass die Region nach dem Auslaufen des Vereinigungsbooms in eine krisenhafte Lage geraten ist. Die neu erwachsene Standortkonkurrenz zu Nachbarräumen in Sachsen-Anhalt hat die Situation noch weiter verschärft.

Tab.1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Helmstedt

Jahr	Einwohner
1986	25.471
1988	25.885
1990	26.392
1992	26.282
1994	26.317
1996	26.726
1998	26.362
2000	26.152
2002	25.859
2004	25.627
2006	25.235
2008	24.395

Die Einwohnerentwicklung der Stadt weist seit 1996 einen ständigen negativen Trend auf. Konnten mit der Grenzöffnung in den ersten Jahren der Wiedervereinigung noch Zuwächse erreicht werden, hat sich diese Entwicklung mittlerweile ins Gegenteil gekehrt.
In der Veröffentlichung „Statistische Monatshefte Niedersachsen 9/2007“ kommen die Autoren Stephanie Hüsing und Prof. Lothar Eichhorn mit Ihrem Beitrag: „Die Entwicklung der

Gemeinden im westlichen und östlichen Grenzgebiet Niedersachsens von 1990 bis 2006“ zu folgendem Fazit:

„Die anfänglichen Wachstumsimpulse des östlichen Grenzgebiets sind knapp 18 Jahre nach dem Mauerfall verflogen. Die Abnahmen von Bevölkerung und Arbeitsplätzen verstärken sich dabei gegenseitig, junge und qualifizierte Arbeitskräfte wandern ab. Bei der positiven Entwicklung, die sich von 1990 bis 1995 vollzog, handelte es sich lediglich um ein Strohfeuer, das keine langfristige Trendwende durchsetzen konnte.“

Die Entwicklung der Einwohnerzahl im Innenstadtbezirk weist diesen negativen Trend ebenfalls auf. Als Erklärung für diese Entwicklung können neben dem allgemeinen städtischen Trend auch Verlagerungstendenzen innerhalb der städtischen Quartiere herangezogen werden. So liegen nach Befragungen die Gründe für eine Wohnungsverlagerung in die Außenbezirke in dem unattraktiven, stark sanierungsbedürftigen Wohnraumangebot in der Innenstadt.

Tab.2: Bevölkerungsentwicklung der Innenstadt von Helmstedt

Jahr	Einwohner
1998	5.008
2000	4.920
2002	4.706
2004	4.344
2006	4.206
2008	3.572

Der Ausländeranteil ist im Untersuchungsgebiet mit 14,12 % im Vergleich zum Durchschnitt der Gesamtstadt mit 6,1 % ausgesprochen hoch (vgl. Tabelle 3). Der Wert liegt allerdings nur gering über dem Durchschnittswert der gesamten Innenstadt, so dass sich die Problematik in diesem Teil der Innenstadt nicht besonders ausgeprägt darstellt. Die größte Bevölkerungsanzahl innerhalb der ausländischen Mitbewohner stellt die türkische Gruppe mit einem Anteil von rund zwei Dritteln.

Tab.3: Ausländeranteil in ausgewählten Bezirken

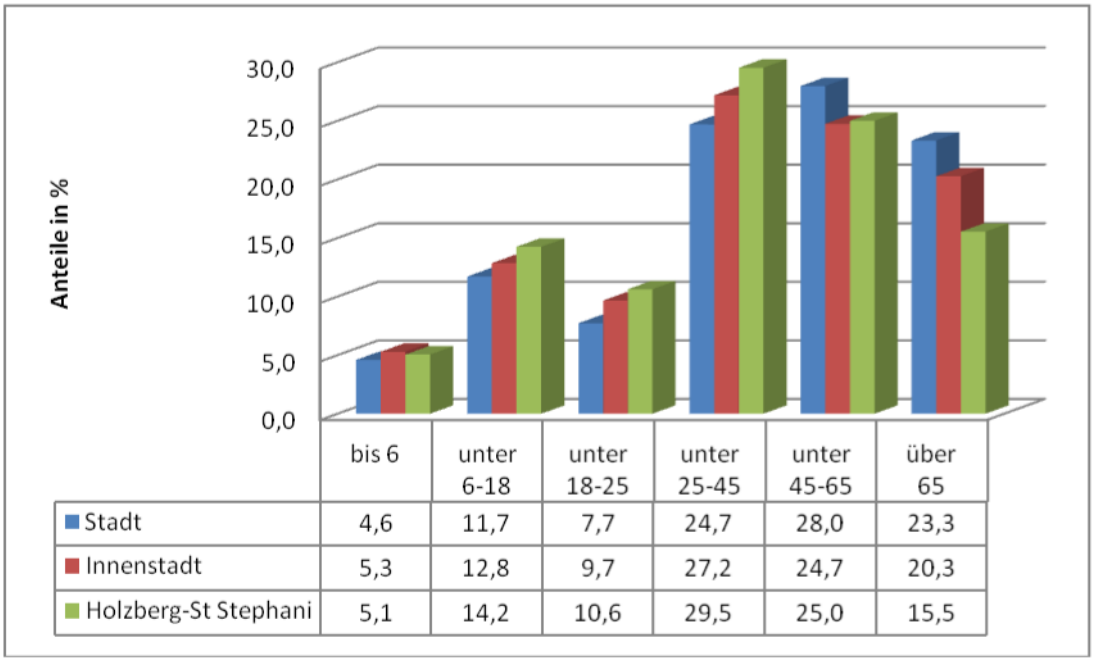
Gebiet	Einwohner	Ausländer	in %
Stadt	24.846	1.534	**6,17%**
Innenstadt	3.572	501	**14,03%**
Holzberg-St Stephani	772	109	**14,12%**

Die Erkenntnis, dass Wohnungen in der Innenstadt vielfach nur noch an ausländische Bewohner mit geringeren Ansprüchen an Wohnungsausstattung und Wohnumfeld zu vermieten bzw. zu verkaufen sind, kann als eine Begründung für diese hohen Werte herangezogen werden.

Die statistisch schwer zu ermittelnde Zahl der vorhandenen leerstehenden Wohnungen bzw. Häuser, die augenscheinlich im zweistelligen Bereich abgeschätzt werden können, zeigt aber auch deutlich, dass für die Wohnungen in der Altstadt künftig bei Beibehaltung des gegenwärtigen Standards weitere Vermietungsschwierigkeiten zu erwarten sind.

Die Altersstruktur kann dagegen in der Innenstadt und besonders im Untersuchungsgebiet aufgrund der bereits dargelegten hohen Anteile an Ausländern und den damit in der Regel verbundenen größeren Familieneinheiten als wesentlich ausgewogener bezeichnet werden. Im Verhältnis zur allgemeinen Überalterung der Helmstedter Bevölkerung leben in der Innenstadt mehr Kinder und Jugendliche und weniger Personen über 45 Jahre. Das Untersuchungsgebiet präsentiert sich innerhalb dieser grundsätzlichen Aussage in einigen Altersbereichen noch extremer als der Durchschnitt der Innenstadt. Das Untersuchungsgebiet ist von der Bevölkerung her gesehen im städtischen Vergleich daher insgesamt ein sehr junges Gebiet. Während im Jahr 2008 das Durchschnittsalter der Bevölkerung in der Gesamtstadt 44 Jahre betrug, waren es im Untersuchungsgebiet lediglich 39,5 Jahre.

Tab.4: Altersstruktur in ausgewählten Bezirken in %



	bis 6	unter 6-18	unter 18-25	unter 25-45	unter 45-65	über 65
Stadt	4,6	11,7	7,7	24,7	28,0	23,3
Innenstadt	5,3	12,8	9,7	27,2	24,7	20,3
Holzberg-St Stephani	5,1	14,2	10,6	29,5	25,0	15,5

Die Arbeitslosenquote kann für Helmstedt mit derzeit ca. 9,5 % angegeben werden. Bezogen auf die ausländische Bevölkerungsgruppe liegen die Werte bei ca. 25 %. Die Werte liegen in sämtlichen Bereichen über dem niedersächsischen Durchschnittswert. Da für das Untersuchungsgebiet keine Detailuntersuchungen möglich sind, ist aber aufgrund der sozioökonomischen Zusammensetzung der Bevölkerung von einem weitaus höheren tatsächlichen Wert innerhalb der Stadt auszugehen.

Gleiches gilt für die Armutsentwicklung in der Innenstadt. Es kann auch hier aufgrund der Bevölkerungszusammensetzung davon ausgegangen werden, dass eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Durchschnitt der Stadt Helmstedt vorliegt. Datenmaterial auf der Basis der Sozialhilfe belegte dies vor Jahren eindeutig. Es gibt keine Anzeichen, dass es in diesem Bereich in den letzten Jahren eine Trendumkehr gegeben hat. Das Gegenteil - eine weitere Zunahme - scheint die wahrscheinlichere Annahme.

Die allgemeine Lage in den Wohnquartieren lässt daher wohlbegründet vermuten, dass die Armutspopulation in der Innenstadt und damit auch im Untersuchungsgebiet weiter zugenommen hat. Desweiteren ist für die Helmstedter Innenstadt besonders prägend, dass in erster Linie Kinder und Jugendliche auf Sozialleistungen angewiesen sind. Es kann auch von einer stark ausgeformten Kinder- und Jugendarmut gesprochen werden.

Zusammenfassung:

- Die Bevölkerungsentwicklung ist negativ aufgrund eines unattraktiven, stark sanierungsbedürftigen Wohnraumangebotes.
- Der Anteil der Ausländer liegt mit 14 % weit über den städtischen Durchschnitt von 6 %.
- Der Bevölkerungsanteil der bis zu 45 – jährigen liegt innerhalb des Untersuchungsgebietes deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, entsprechend weniger ältere Leute wohnen im Gebiet.

3.2 Städtebauliche Strukturdaten

Zur Erhaltung und Sicherung der zentralörtlichen Bedeutung liegen die Probleme Helmstedts, besonders unter dem Vorzeichen des Bevölkerungsrückganges in einem härter werdenden räumlichen Wettbewerb der Standorte, 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.

Besonders hart trifft dies die Denkmalsubstanz, da sie aufgrund ihrer historischen Gliederung selten den uniformen Ansprüchen moderner Nutzergruppen gerecht wird. Dies betrifft sowohl die Wohn- als auch die Gewerbenutzung. Im Wohnbereich sind insbesondere die Grundrisse, die Raumgrößen, besonders im Fachwerk auch die zu geringen Raumhöhen problematisch. Hinzukommen die Fragen der Energetik und des Raumklimas, die hier nicht in entsprechender Weise umgesetzt werden können, wie dies in Zeiten des Energiepasses von Seiten der Nutzer erwartet wird. Die Vermietbarkeit von denkmalgeschütztem Wohnraum wird somit auch vor dem Hintergrund steigender Energiekosten (Stichwort: Zweite Miete) immer schwieriger. Vor dem Hintergrund des Einwohnerschwunds wird es somit immer problematischer Mieter zu finden.

Die vorgenannte Problemstellung wird im Bereich der gewerblichen Nutzung durch die Bedürfnisse z.B. des Einzelhandels an zusammenhängender Nutzfläche noch weiter verschärft. Die kleinteiligen Gebäudestrukturen in engen historischen Quartieren genügen insofern nicht den modernen Flächenbedürfnissen.

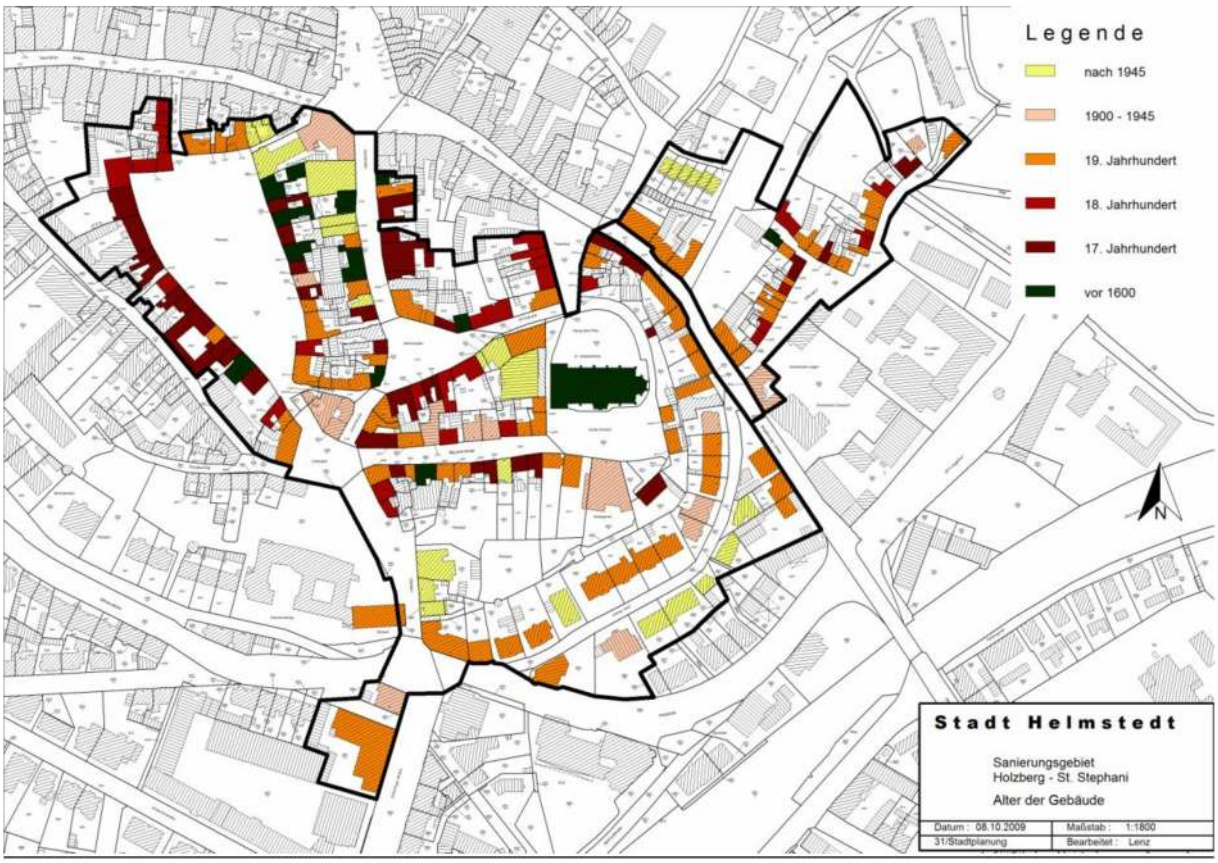
3.2.1 Stadtbild

Die räumliche Qualität, die sich aus der städtebaulichen Situation, Maßstäblichkeit von Gebäuden und Straßen, durch den Baustil, die Zuordnung der Freiflächen sowie deren Gestaltung zusammensetzt, kann für das Untersuchungsgebiet zusammengefasst wie folgt beurteilt werden: Das Untersuchungsgebiet wirkt in seiner Baustruktur sehr geschlossen. Es ist durch eine weitgehend homogene, 2-3 geschossige Blockrandbebauung entlang des historischen Straßengrundrisses und wenigen freistehenden, dominanten Solitärgebäude geprägt. Der Großteil der Häuser hat 1-3 Wohneinheiten; eine höhere Anzahl findet sich nur vereinzelt in den nach 1945 entstandenen Neubauten.

Nur im Bereich der ehemaligen Wallanlage wird diese Struktur durchbrochen. Hier dominiert eine Bebauung mit Einzelhäusern und Hausgruppen im Zusammenhang mit einer Vorgartenzone.

Die überwiegend vorhandenen Satteldächer sind bis auf einzelne Ausnahmen traufständig angeordnet. Insgesamt vermittelt das Untersuchungsgebiet im Zusammenspiel von Geschossigkeit und Dachstruktur damit als Baumasse den bereits beschriebenen geschlossenen und kompakten Eindruck. Die wenigen Neubauten nach 1945 ordnen sich hinsichtlich Geschossigkeit und Baumassenwirkung den historischen Fachwerkgebäuden unter.

Abb.7: Alter der Hauptgebäude und ihre Verteilung im Untersuchungsgebiet



Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad der Blockinnenbereiche ist in einigen Bereichen sehr hoch (Baublöcke Holzberg-Kornstraße und Heinrichsplatz-Beguinenstraße) und schränkt damit die Wohnqualität der Innenhöfe stark ein. Die dort vorhandene, meist niedriggeschossige Bebauung besteht fast ausschließlich aus minderwertigen leerstehenden Nebengebäuden, die zum überwiegenden Teil nicht mehr genutzt bzw. benötigt werden.

Die vorhandenen Straßenräume besitzen fast ausnahmslos intakte, geschlossene Raumkanten ohne seitlichen Bauwich. Dadurch wird der homogene Eindruck verstärkt. Die wenigen im Gebiet vorhandenen, kleinen Plätze (Lindenplatz, Heinrichsplatz, Papenberg) als auch der zentrale große „Holzberg“ werden überwiegend durch die Nutzung als Verkehrsanlagen geprägt und können gegenwärtig kaum als Platzräume in der Raumstruktur wahrgenommen werden.

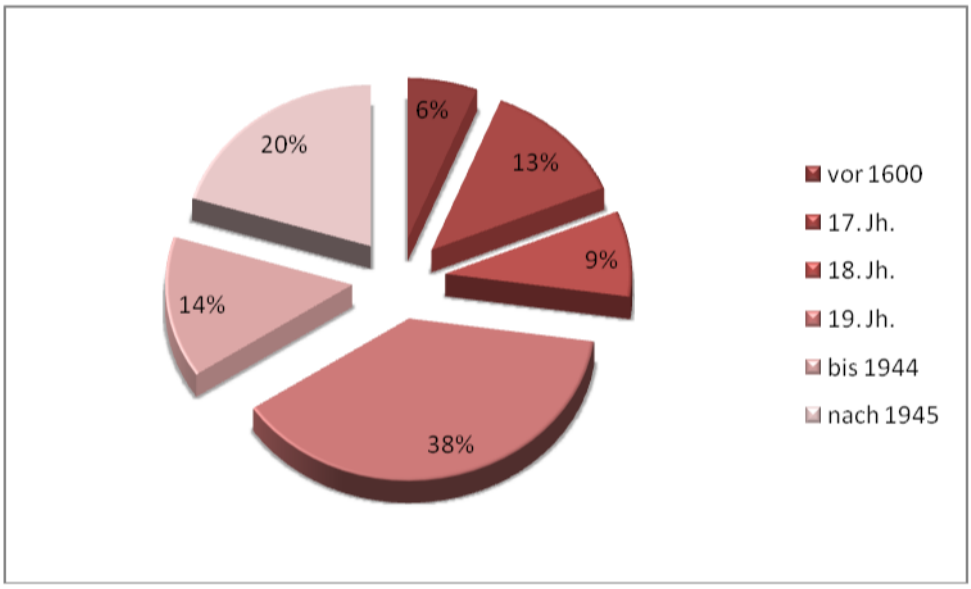
Zusammenfassung:

- Die überwiegend kleinteiligen Strukturen und die hohe Dichte in den Innenbereichen des Quartiers prägen das geschlossene Bild einer historischen Altstadt.

3.2.2 Anzahl und Alter der Bausubstanz

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet „Holzberg-St,Stephani“ umfasst 495 Gebäude. Von den vorhandenen Gebäuden sind 208 als Hauptgebäude und 287 als Nebengebäude klassifiziert worden. Zu den Nebengebäuden zählen insbesondere im Blockinneren gelegene Lagerschuppen, Garagen und sonstige Gebäude, die nicht überwiegend zu Wohnzwecken oder als Ladenlokal genutzt werden.

Abb.8: Alter der Hauptgebäude in %



Die Dimensionierung der Neubauten orientiert sich weitestgehend an der Parzellierung der Grundstücke und der kleinteiligen Struktur des Altbaubestandes.

Zusammenfassung:

- Der Altbaubestand dominiert das Erscheinungsbild des Quartiers.
- Der überwiegende Teil der nach 1945 entstandenen Gebäude orientiert sich an den kleinteiligen Strukturen.

3.2.3 Gebäudezustand

Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes lässt sich nach der Inaugenscheinnahme von der Straßenseite als befriedigend bis gut beschreiben. Bei zahlreichen Gebäuden wurden die Straßenfassaden in den vergangenen Jahren bereits instandgesetzt. In vielen Fällen ging jedoch mit der Aufwertung der Fassaden keine Modernisierung des gesamten Gebäudes einher. Stromleitungen verlaufen vielfach über Putz und das Mauerwerk befindet sich teilweise in schadhaftem Zustand. Hieraus abgleitet, kann davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil des Bestandes trotz sanierter Straßenfassade unter erheblichen Modernisierungsrückständen im Inneren der Gebäude sowie nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen leidet.

Für jedes Gebäude ist mittels der folgenden festgelegten Bewertungsmerkmale und -kriterien eine Bewertung des äußeren Zustandes vorgenommen worden:

Guter Zustand
Fassade: Anstrich, Putz und Stuckelemente ohne Schäden
Fenster: intakte Fenster, Isolierverglasung
Dach: keine Schäden an der Dacheindeckung

Befriedigender Zustand:
Fassade: fehlender Anstrich, leichte Putzschäden
Fenster: schadhafte Fenster, intakte Einfachverglasung
Dach: verwitterte Dacheindeckung

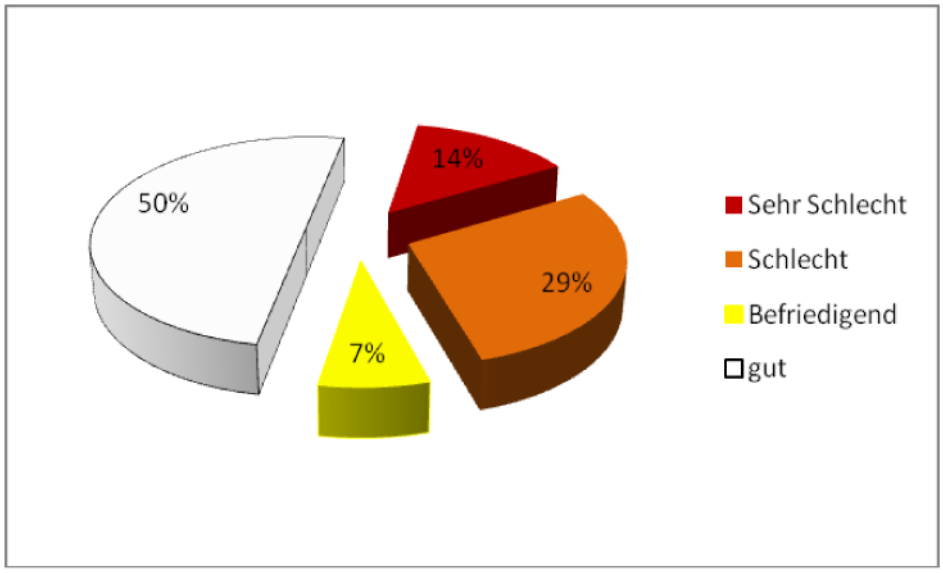
Schlechter Zustand:
Fassade: kein Anstrich, großflächige Putzschäden, abgeschlagene Putzelemente
Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen
Dach: verwitterte, schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe / Fallrohre

Sehr schlechter Zustand:
Fassade: erhebliche Substanzschäden, Feuchtigkeit
Fenster: Schäden an Rahmen und Glas
Dach: Substanzschäden an der Dacheindeckung

Unter den dargestellten Bewertungsaspekten ergeben sich für die 208 Hauptgebäude des Untersuchungsgebietes folgende Werte:

- 104 Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand
- 15 Gebäude können als befriedigend eingestuft werden
- 60 Gebäude werden als schlecht bewertet
- 29 Gebäude wurden mit einem sehr schlechten Zustand eingestuft

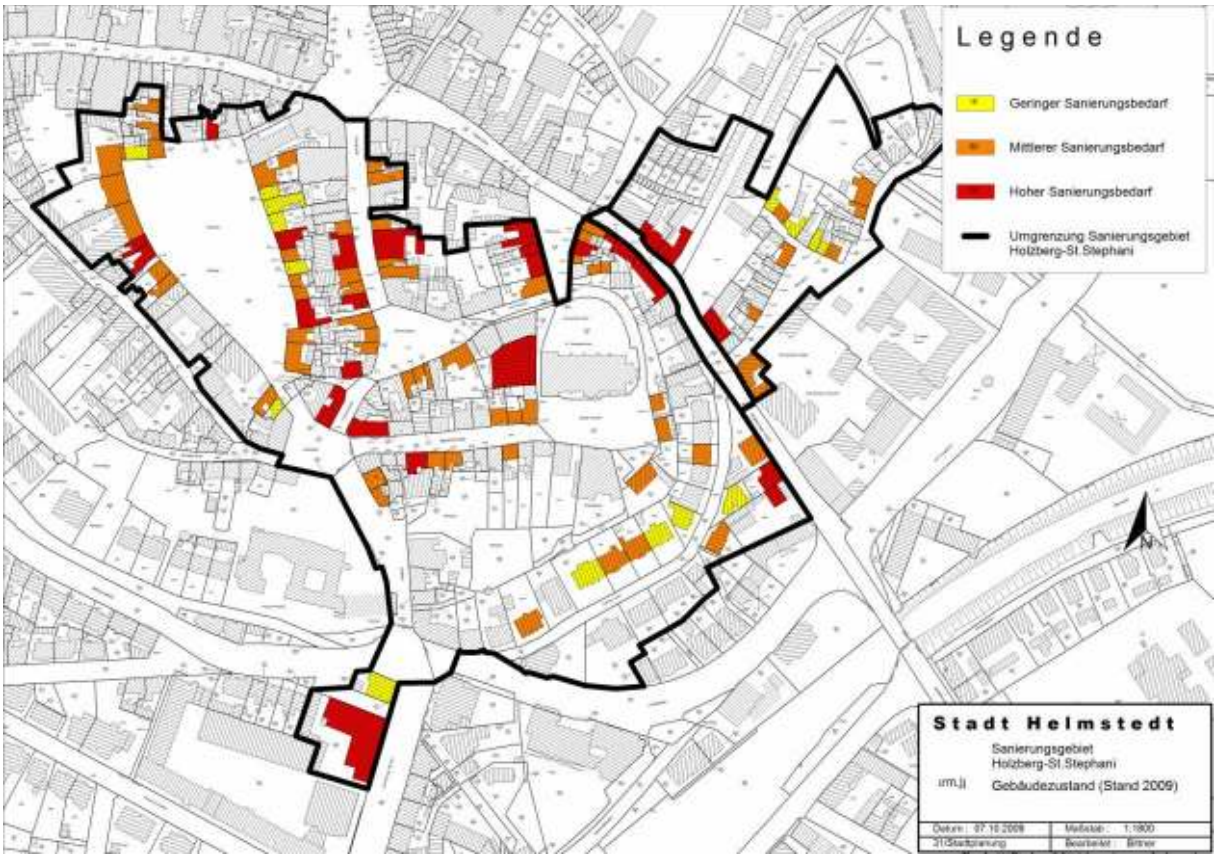
Abb.9: Zustand der Hauptgebäude in %



In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass die Hälfte der Hauptgebäude einen Sanierungsbedarf aufweist. Besonders zu erwähnen ist der hohe Anteil an Gebäuden die als schlecht bis sehr schlecht (89) einzustufen sind.

Die Verteilung im Untersuchungsgebiet zeigt folgende Abbildung:

Abb.10: Gebäudezustand 2009



Als besonderer Schwerpunkt kann hier der Bereich Papenberg/Magdeburger Straße ausgemacht werden. Hier wird das Erscheinungsbild maßgeblich durch vernachlässigte Fassaden in Zusammenhang mit einem teilweisen flächigen Leerstand geprägt. Auffällig sind auch die zusammenhängenden negativen Gebäudebewertungen im Bereich der Hauptgeschäftsstraße (Kornstraße) und des Holzberges. In den übrigen Bereichen sind die schweren Sanierungstatbestände weitgehend auf Einzelobjekte beschränkt.

Die in den Innenhofbereichen vorhandenen Nebengebäude werden in vielen Fällen nur noch als Abstell- bzw. Lagerflächen genutzt oder stehen gänzlich leer. Konkret untersucht wurden diese Bestände nicht, da das vorrangige Ziel die Instandsetzung der historischen Hauptgebäude darstellt. Grundsätzlich beeinträchtigen sie die Freiraumqualität und Besonnung der Blockinnenbereiche oft erheblich. Im Rahmen der Erfahrungen des bestehenden Sanierungsgbietes in der Nordöstlichen Innenstadt kann davon ausgegangen werden, dass weit über die Hälfte dieser Gebäude hohe Substanzmängel aufweisen und teilweise nicht mehr genutzt werden.

Eine Zustandsbewertung der Wohnungen sowie der Wohnungsausstattungen waren nicht Bestandteil des Untersuchungsauftrages. Im Falle einer Festlegung als Sanierungsgebiet, wäre für jedes Gebäude, das mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung saniert wird, eine objektbezogene Bauzustandsuntersuchung, sowie ein Konzept zur Anpassung der Wohnungsgrößen und Grundrisse zu erstellen.

Zusammenfassung:

- Trotz äußerer Instandsetzungen kann bei zahlreichen Gebäuden von einem Modernisierungsstau im Inneren und nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen der Wohnungen ausgegangen werden.
- Schwerpunkte der Gebäude mit hohen Sanierungsaufkommen sind im Bereich Papenberg, Magdeburger Straße und Kornstraße zu verzeichnen.

Die nachfolgenden Fotos vermitteln einen Eindruck von dem Sanierungsbedarf der bestehenden Bausubstanz:

Beguinenstraße Nr. 3, denkmalgeschütztes Gebäude, 16. Jh., Leerstand

Papenberg Nr. 14, denkmalgeschütztes Gebäude, 18.Jh., Leerstand

Papenberg Nr. 11,12,13, denkmalgeschützte Gebäude, 18. Jh.; Gewerbeleerstand

Magdeburger Straße Nr. 3; denkmalgeschütztes Gebäude, 18. Jh., Gewerbeleerstand

Magdeburger Straße Nr. 4, denkmalgeschütztes Gebäude, 19. Jh., Gewerbeleerstand

3.2.4 Denkmalgeschützte Häuser und Plätze

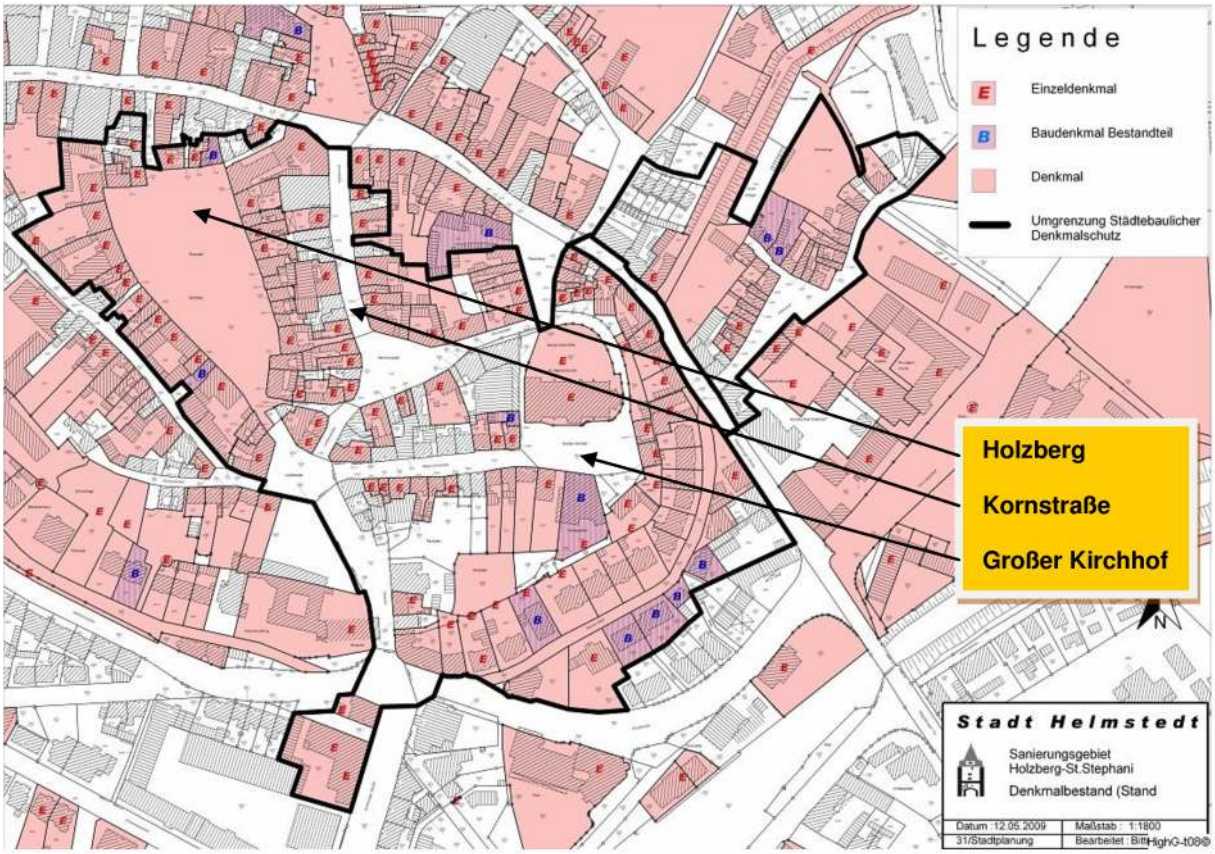
Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.

Der Status des Untersuchungsbereiches stellt sich aus der Sicht der Denkmalpflege als Teilbereich eines „Historischen Stadtkern und –bereich mit besonderer Denkmalbedeutung in der Bundesrepublik Deutschland“ dar. Festgelegt wurde die Gebietsbezeichnung 2007 durch die Vereinigung der Landesdenkmalpfleger.
Laut Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege (siehe Anhang, Stellungnahme Träger öffentlicher Belange) werden Maßnahmen für den Untersuchungsbereich im Rahmen der Städtebauförderung nicht nur erwünscht, sondern aus Gründen der Erhaltung, Sicherung und Weiterentwicklung eines wichtigen Teilbereiches des historischen Stadtkerns für eminent wichtig erachtet.

Als Bestandteil des historischen Stadtkerns ist das Untersuchungsgebiet durch einen großen Bestand an Kulturdenkmalen gekennzeichnet. Eine Übersicht gibt die nachfolgende Abbildung 11 : Bestand an Baudenkmalen bzw. Bestandteilen.

Auf die einzelnen Denkmäler und auf eine tabellarische Auflistung wird aufgrund der Vielzahl an Einzelobjekten in dieser Untersuchung verzichtet. Anstelle der Einzelbeschreibung soll vielmehr zur Darstellung der Komplexität im Untersuchungsbereich, die beschreibende Situationsdarstellung aus den Denkmalakten von drei historischen Platz- und Straßenräumen (Holzberg – Kornstraße, Großer Kirchhof) mit einem entsprechend bedeutendem Denkmalbestand herangezogen werden *(Auszüge aus den Denkmalakten)*:

Abb.11: Bestand an Baudenkmalen bzw. Bestandteilen



Holzberg

Der dreieckförmige, nach Nordosten stark abfallende Platz liegt im Südwesten der Stadt und ist mit den umliegenden Straßen nur durch einige enge Gassen verbunden. Seine überraschend große Ausdehnung steht im auffallenden Gegensatz zu der sonstigen engen Bebauung der Altstadt. Er ist schon Anfang des 14. Jh. Güterverlassregister als „forum lignorum“ bezeugt.Sein Name und seine Entstehung konnten allerdings bislang nicht zufriedenstellend gedeutet werden. Ob er auf einen hier ursprünglich vorhandenen Wald zurückzuführenden ist, der bei der Stadterweiterung im 13. Jh. zunächst stehen blieb, ist zweifelhaft. Damit würde allerdings die ungewöhnlich Größe des Platzes eine Erklärung finden. Eine andere Deutungsmöglichkeit ist: Platz auf dem Holz verkauft oder gelagert wurde. Der Holzberg hatte wohl schon früh auch Marktplatzfunktion. Hier wurde bis ins 20. Jh. hinein während der Jahrmärkte das Vieh verkauft, weshalb immer nur ein Teil des Platzes gepflastert war; das heutige Pflaster stammt von 1900. Heute findet auf dem Holzberg der Wochenmarkt statt, ansonsten dient er als Parkplatz.

Bis 1890/91 befand sich auf der Westseite des Platzes auf der Höhe der Häuser Nr. 12 bis 14 ein Wasserbecken von 250 qm Größe, das den zahlreichen hier ansässigen Brauern das Wasser lieferte. Es wurde über eine Röhrenleitung aus dem Lappwald herangeführt. Dieser Wasserbehälter ist möglicherweise mit einem schon 1244 erwähnten Teich identisch, er ist aber erst 1652 eindeutig nachweisbar. Weil er zu stark verdreckt und das Wasser daher nicht mehr zu gebrauchen war, wurde er 1890/91 teils zugeschüttet, teils überwölbt und ist noch heute mit der städtischen Wasserleitung verbunden.

Die Grundstücke der westlichen Platzseite reichen bis zur Bauerstraße und hatten früher von dort her ihre Zufahrt. Sie wurden durch Wirtschaftsgebäude abgeschlossen, die heute weitgehend als Wohnhäuser genutzt werden. Einen guten Eindruck von der ursprünglichen Situation gibt noch die stattliche Hofanlage, die zu Holzberg 14 gehört.

Die Bebauung des Holzberges geht bis ins 16. Jh. zurück (der älteste datierte Bau ist Nr. 17 von 1561) und besteht bis auf wenige späte Ausnahmen aus Fachwerkbauten. Darunter befinden sich einige der reichsten Bauten Helmstedts (Nr. 13, 14, 17). Vor allem die Westseite mit ihren vorwiegend im 17. Jh. entstandenen Häusern zeigt noch ein sehr geschlossenes, dabei abwechslungsreiches Bild Helmstedter Fachwerkkunst, das durch die wechselnden Dachhöhen einen besonderen Reiz erhält. Dagegen sind die Bauten der Ostseite durch Aufstockung, Vorsetzen massiver Fassaden oder andere eingreifende Umbauten zum großen Teil stark verändert.

Die Bewohner des Holzberges gehörten den verschiedensten Berufen an, darunter nahmen Kaufleute und Brauer die erste Stelle ein. In auffallend vielen Häusern wurden über einen langen Zeitraum dasselbe Handwerk ausgeübt. Böttcher finden sich beispielsweise in Nr. 2 von 1639 – 1714, in Nr. 5 von 1647 – 1769, Brauer in Nr. 3 von 1591 – 1840, in Nr. 8 von 1658 – 1838, in Nr. 14 von 1669 – 1859, Schmiede in Nr. 10 von 1616 – 1817.

Kornstraße

Nach Norden abfallende Straße zwischen Heinrichsplatz und Markt, die früher (nachweislich im 16. Jh.) auch die Häuser der Westseite des Heinrichsplatzes sowie die der Lindenstraße umfasste; letzter gehörten schon 1821 nicht mehr dazu. Die Kornstraße, im 14 Jh. auch „Kornmarkt“ („forum frumenti“) genannt, war früher Teil der alten Lüneburger Heer- und Handelsstraße, die durch das Nordertor über Langer Steinweg, Kybitzstraße und Markt zum Südertor und weiter nach Halberstadt führte.
1803 gilt die Kornstraße als eine der „vornehmsten und bewohntesten“ Straßen der Stadt. Noch heute ist das Straßenbild durch eine Reihe stattlicher Bauten geprägt, darunter einer der wenigen älteren Massivbauten der Stadt (Nr.13) und der für die hiesige Gegend ungewöhnliche Fachwerkbau Nr. 15 mit seinem sich durchdringenden Rauten und Andreaskreuzen, die eigentlich im fränkischen Fachwerkbau heimisch sind. Nr. 3, 7, 10 und 17, von denen Nr. 3 durch die inschriftliche Datierung (1597) besondere Bedeutung zukommt, sind gute Beispiele des Helmstedter Fachwerkbaus der Zeit um 1600. Auf der Westseite sind eine Reihe von älteren Bauten Ende des vergangenen Jh. (Nr. 6 und 8) oder erst nach dem 2. Weltkrieg (Nr.2, 4/5, 9) durch Massivbauten ersetzt worden, alle Bauten sind im Erdgeschoss durch Ladeneinbauten verändert.

Die Einmündung in den Markt war vor 1903 durch das alte Rathaus und die daneben befindliche Waage von 1746, die etwa 4,00 m in den Straßenraum hineinragten, verengt. Die Fassade des neuen Rathauses greift die Straßenfluchtline der übrigen Häuser auf.
Heute eine der Hauptgeschäftsstraßen der Stadt, war die Kornstraße auch schon früher, seit dem 16. Jh. nachweisbar, vor allem von Kaufleuten bewohnt, daneben finden sich viele Brauer, unter den Handwerkern stehen Schuhmacher und Schneider an erster Stelle. Einige Häuser sind über viele Generationen von den Angehörigen desselben Berufsstandes bewohnt gewesen, so Nr.3 1779 bis 1918 von Kaufleuten, Nr. 5 1610 bis 1794 von Schuhmachern, Nr. 7 1609 bis 1852 von Brauern, Nr. 11 1719 bis 1947 von Schuhmachern. Drei Häuser (Nr.3, 13, 15) waren längere Zeit im Besitz von Professoren.

Großer Kirchhof

Als „Großer Kirchhof" wird heute der südlich der Stephani – Kirche gelegene Platz bezeichnet, der früher zusammen mit dem nördlich der Kirche gelegenen Gelände den Friedhof der Stephani – Gemeinde bildete. Dieser nördliche, als Grünanlage gestaltete Platz hat keinen Namen; die hier gelegenen Häuser werden zu Papenberg und Kirchstraße gerechnet. Seit bestehen der Kirche gab es auch diesen Friedhof, der ursprünglich jedoch größer gewesen sein muss. Das geht aus der Tatsache hervor, dass 1238 den Bürgern der Stadt erlaubt wurde, die Stadtmauer über den Kirchhof zu legen. Diese Mauer bildet auch heute noch den östlichen Abschluss des Platzes, ist zum Teil jedoch durch später davor errichtete Häusern verdeckt.
1818 wurde der Friedhof vor die Mauern der Stadt an die heutige Parkstraße verlegt, heute erinnert nur noch die sog. Boeckel'sche Kapelle des 17. Jhs. An den ehemaligen Friedhof. Der Platz südlich der Kirche wurde 1914 eingeebnet und mit Linden bepflanzt. Heute ist er größtenteils Parkplatz.

1253 erhielten die Helmstedter Bürger die Erlaubnis, eine Stadtschule einzurichten. Sie wurde vermutlich an der Stelle erbaut, wo noch heute die sog. „Alte Schule" (Nr. 5) steht. Dieser Fachwerkbau stammt allerdings erst von 1681, als die Schule längst in die Gebäude des Klosters der Augustiner – Ermiten am Markt übergesiedelt und in der ehemaligen Schule ein Armenhaus eingerichtet worden war, worauf die Inschrift des Hauses auch hinweist.

Ein weiterer stadt- und bauhistorisch bedeutender Bau ist das Beguinenhaus (Nr. 6), das auch durch seine Giebelständigkeit ungewöhnlich ist. Es wird schon 1323 als „parva domus bagginarim" in den Akten erwähnt. Der heutige Bau ist zwar ein Neubau von 1896, er wurde jedoch in enger Anlehnung an den Vorgängerbau von 1580 und unter Wiederverwendung von Teilen des alten Gebäudes – wie vor allem den geschnitzten Brüstungsbogen – errichtet.
Im ehemaligen Garten zwischen diesen beiden Gebäuden entstand 1903 eine Schmiedewerkstatt, 1930 das Gemeindehaus der St. Stephani – Gemeinde. Die übrigen Häuser des Platzes sind schlichte Fachwerkbauten vom Anfang des 19. Jh. Die der Westseite gehören zur einmündenden Beguinenstraße. Vor der Stadtmauer auf der Ostseite wurden erstmals im 18. Jh. Häuser errichtet, und zwar vier Häuser für die Bediensteten der Kirche, von denen 1906 zwei abgebrochen wurden. An ihrer Stelle befindet sich heute ein Spielplatz.

Zahlreiche Straßenfassaden, insbesondere der historischen Gebäude, wurden in den letzten Jahren instandgesetzt. Diese ging jedoch vielfach nicht mit einer Modernisierung des gesamten Gebäudes einher. Wie beispielsweise die Gebäude Lindenplatz 1 und 3 zeigen, wurden bei den Fassadensanierungen der mittleren Vergangenheit vielfach Materialien gewählt, die dem historischen Charakter des Quartiers stark entgegenstehen. Einen besonderen Stellenwert nehmen dabei die Erdgeschosslagen der Gebäude in der Kornstraße und im Holzberg ein, die im 20. Jahrhundert nachträglich durch Ladeneinbauten in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild stark beeinträchtigt werden.

Kornstraße, Beispiele für nachträgliche, nicht denkmalgerechte Ladeneinbauten

Im Bereich des Gebietes Holzberg -Stephani liegt die besondere Problemstellung in den überdurchschnittlich hohen Instandsetzungs- und Ausstattungsdefiziten in Zusammenhang mit einer schlechten Wohnumfeldqualität in den Blockinnenbereichen. Das einfache „Herrichten von Wohnungen“ unter dem Aspekt des gestiegenen Wohnraumanspruches (z.B. Gäste-WC, Parken, Balkon, Freiräume) ist durch den Sanierungs- und Modernisierungsstau über Jahrzehnte nicht mehr so „einfach“ möglich. Zusätzlich schränken typische einhergehende Entwicklungen wie Zwangsversteigerungen und Verkäufe der Bausubstanz an Eigentümer mit geringen Einkommen, das Entwicklungspotential weiter erheblich ein. Die Folge ist nunmehr ein Leerstand ganzer Häuser und verbunden mit finanziellen Zwängen bei fehlendem Eigenkapital. Die Folge ist der sukzessive, schleichende Verfall.

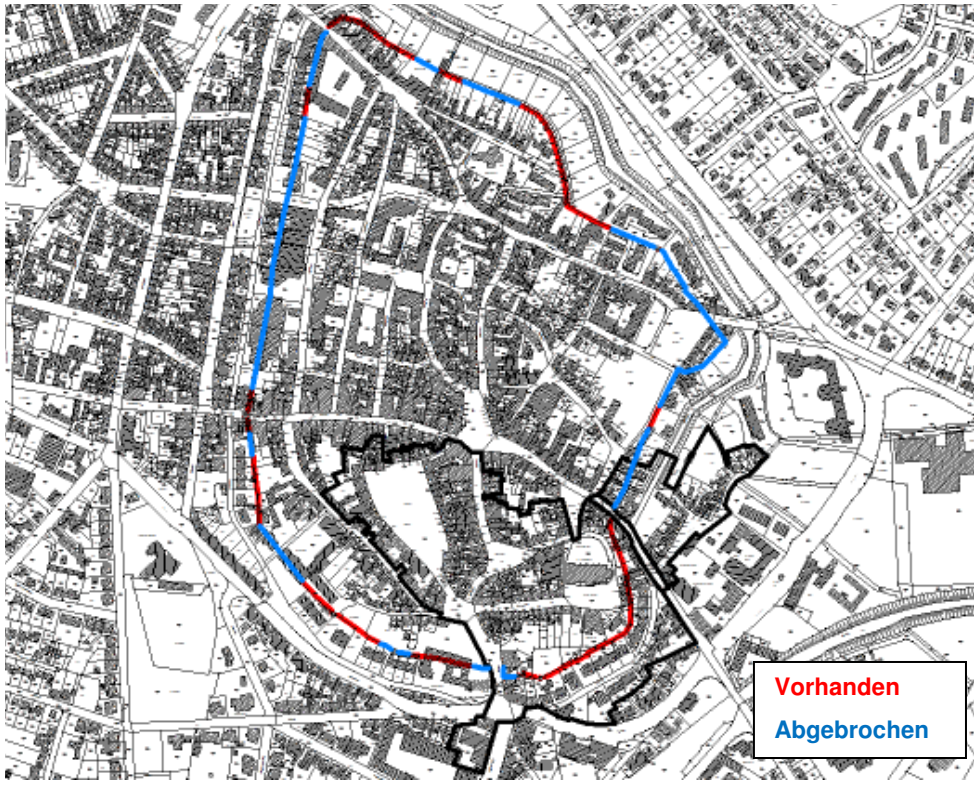
Zusammenfassung:

- Gebäude mit hohem Sanierungstatbeständen in Verbindung mit derzeitigen Leerstand stehen unter Denkmalschutz.
- Bei Instandsetzungen in der mittleren Vergangenheit wurden vielfach Materialien verwendet, die dem historischen Charakter des Quartiers entgegenstehen.

3.2.5 Denkmalgeschützte Stadtmauer

Teilbereiche der Helmstedter Stadtmauer, die zum Teil bis auf das 15. Jahrhundert zurückgehen, sind noch heute erhalten. Einen Eindruck der Anlage vermittelt die folgende Planansicht. Deutlich wird aus dieser Darstellung, dass der Teilbereich der innerhalb des Untersuchungsbereiches liegt eines der längsten, zusammenhängenden, noch vorhandenen Teilstücke der Mauer darstellt.

Abb.12: Reste und Verlauf der Stadtmauer

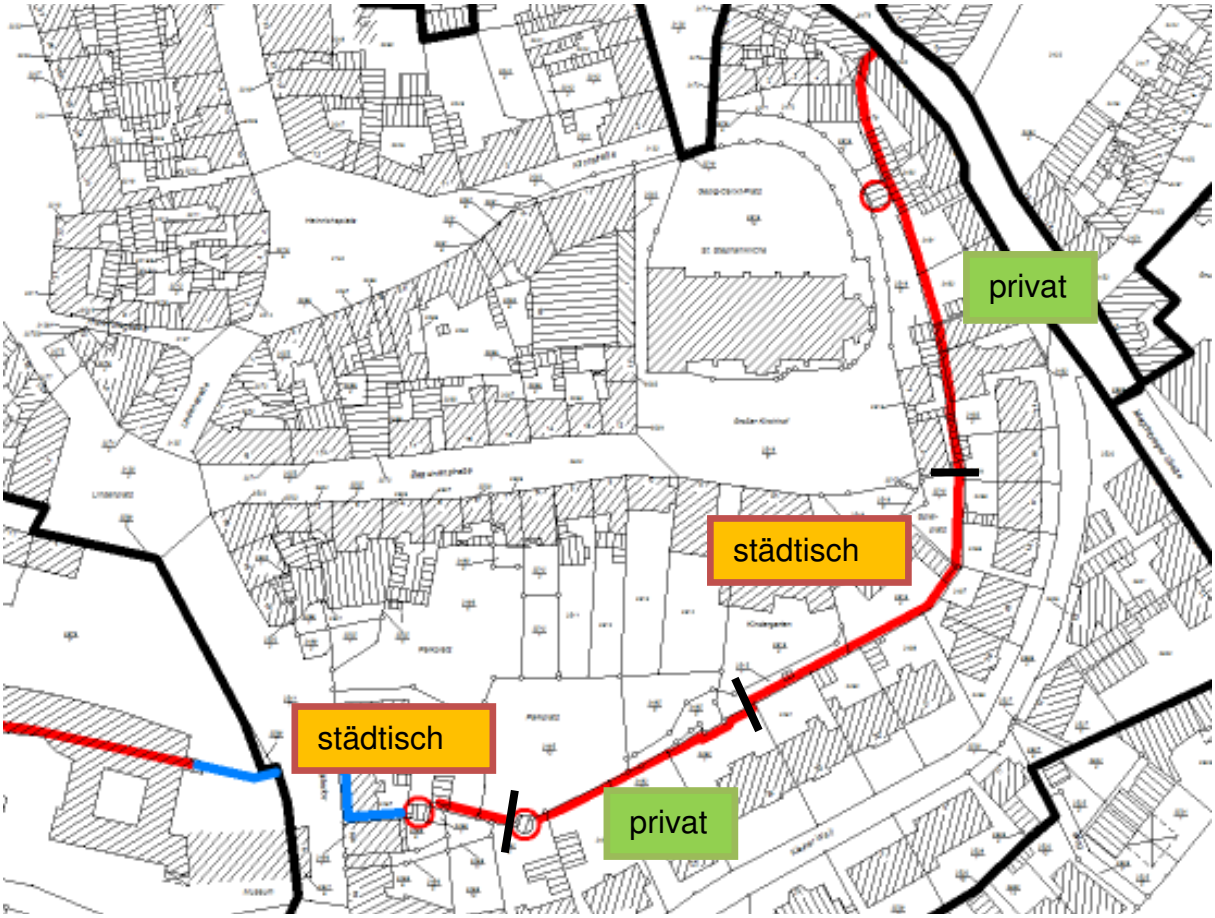


Besonders im Bereich des Großen Kirchhofes besteht dringender Handlungsbedarf, da Teile der Mauerkrone hier auf die privaten Freiflächen der angrenzenden Anlieger fallen könnten. Entsprechend wurden diese Stellen bereits durch Absperrgitter gesichert. Die Sanierungsmaßnahmen umfassen neben einer bloßer Oberflächen- und Fugensanierung zum Teil den Austausch der Steine bis hin zur kompletten Neuaufmauerung besonders stark geschädigter Bereiche. Sinnvoll ist die Erarbeitung eines systematischen Sanierungskonzeptes, bei dem für solche Stadtmauerabschnitte, die sich in einem extrem schlechten Zustand befinden oder sogar in naher Zukunft einsturzgefährdet sind, zeitnah Sanierungslösungen aufgezeigt werden können.

Das Denkmal stellt für die Stadt Helmstedt ein wichtiges kulturelles Gut dar und die Erhaltung ist zwingend notwendig. Die Besonderheit bei der Betrachtung der Helmstedter Stadtmauer liegt allerdings darin, dass ein Teil der Mauer sich in Privatbesitz befindet.

Sanierungsbedürftige Stadtmauer am Großen Kirchhof (in Privatbesitz)

Abb.13: Eigentumsverhältnisse der Stadtmauer im Untersuchungsbereich

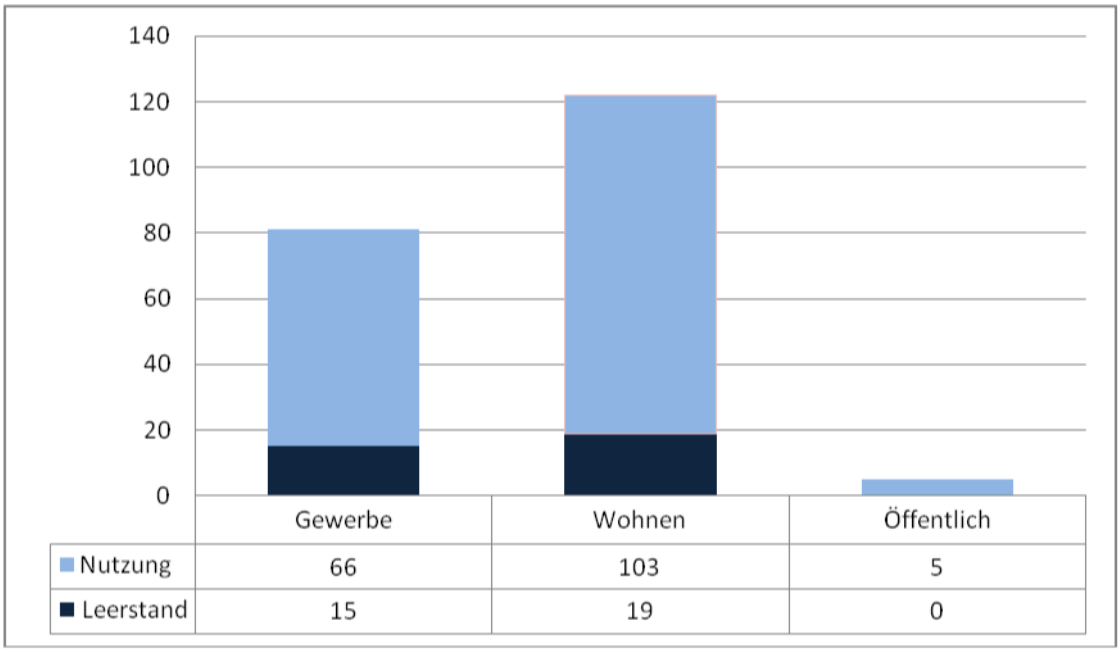


Damit sind rechtlich die Eigentümer verantwortlich für die Instandhaltung der Mauer. Dieser hohe Aufwand ohne Erwartung einer Ertragssteigerung durch die Erhaltung ist allerdings den privaten Eigentümern nur schwer zu vermitteln. Aus diesem Grunde ist eine Förderung für diese Bereiche aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme gerade im privaten Bereich die letzte Chance auf die langfristige Erhaltung eines der Wahrzeichen Helmstedt.

3.2.6 Gebäudenutzungen

Im Untersuchungsgebiet überlagern sich häufig verschiedene Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes. Aufgrund der Mischnutzung kommt es dabei vorwiegend zu der Verknüpfung der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und der Wohnnutzung in den Obergeschossen.
Für die Übersichtlichkeit der Darstellung der Nutzungen der Hauptgebäude wurde allerdings nur in Gewerbe- und Wohngebäude sowie Öffentliche Nutzungen (z.B. Kirche, Verwaltung) unterschieden.
Gleichzeitig mit der Nutzung wurden die Leerstände ermittelt. Hier wurde ebenfalls in die Kategorien Gewerbe und Wohnungen unterschieden. Bei den Wohngebäuden wurden auch diese mit Leerstand bewertet, bei denen nur ein Teil des Gebäudes offensichtlich länger nicht mehr vermietet wurde.

Abb.14: Nutzung der Hauptgebäude



Die gewerblichen Bereiche betreffen vor allem die Straßenzüge Südertor, Holzberg, Lindenplatz, Kornstraße und Papenberg. Hier treten Wohnnutzungen in den Untergeschossen nur vereinzelt auf. Bereiche, die nahezu ausschließlich dem Wohnen dienen, sind die Straßenzüge Kleiner Wall, Beguinenstraße, Großer Kirchhof und das Ostendorf.

Zum Zeitpunkt der Erhebung verteilte sich der vorhandene Leerstand auf:

- 15 gewerblich genutzte Häuser (18,5 % des Bestandes)
- 19 Wohnhäuser (15,6 % des Bestandes)

Während sich die Leerstände bei den Wohneinheiten gleichmäßig über das Gebiet verteilen, zeigen sich bei den leerstehenden Gewerbeeinheiten Konzentrationen im Bereich Kornstraße und Papenberg. Der hohe Leerstand in diesem Bereich lässt vermuten, dass größtenteils weder die Ausstattung noch die Zuschnitte der Wohnungen bzw. der Gewerbeeinheiten den Anforderungen des Marktes entsprechen.

3.2.6.1 Öffentliche Einrichtungen

Neben dem Rathaus und der Kirche St. Stephani mit der zugehörigen Propstei/Gemeindehaus gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes nur noch einen Kindergarten sowie einen öffentlichen Spielplatz. Bis auf das Rathaus, das sowohl vom Markt als auch vom Holzberg her erreichbar ist, konzentrieren sich die o.g. Einrichtungen um die Kirche St. Stephani am Großen Kirchhof.

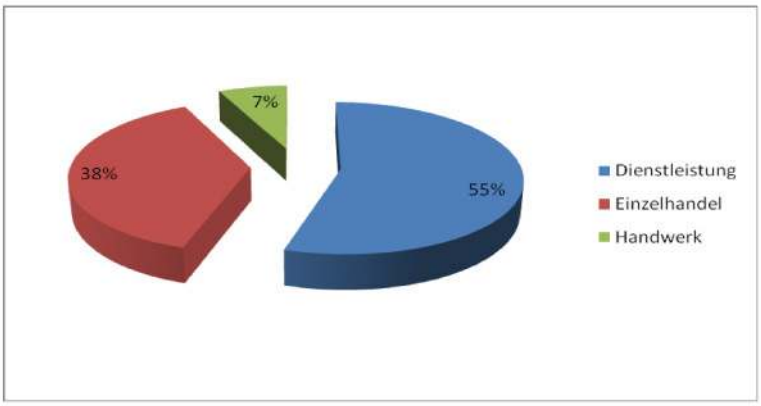
Einrichtungen freier Träger oder örtlicher Initiativen / Vereine die ein soziales, kulturelles oder freizeitbezogenes Angebot bieten, sind innerhalb des Untersuchungsgebietes keine vorhanden.

3.2.6.2 Gewerbebetriebe

Bei den Erhebungen innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden insgesamt 86 Gewerbeeinheiten festgestellt, von denen 15 Einheiten leer stehen. Dieses entspricht einer Leerstandsquote von knapp 19 %. Einhergehend mit den kleinteiligen Gebäudegrundrissen handelt es sich bei den Gewerbeeinheiten innerhalb des Bereiches Holzberg-St.Stephani um überwiegend kleinere Betriebe mit einer geringen Angestelltenzahl. Bei einer Unterscheidung der Einheiten nach der Art des Gewerbes lassen sich folgende Kategorien unterscheiden:

- 39 der erhobenen Einheiten werden von Dienstleistungsbetrieben genutzt,
- 27 entfallen auf Anbieter im Einzelhandel,
- 5 der Gewerbeeinheiten werden von Handwerksbetrieben genutzt.

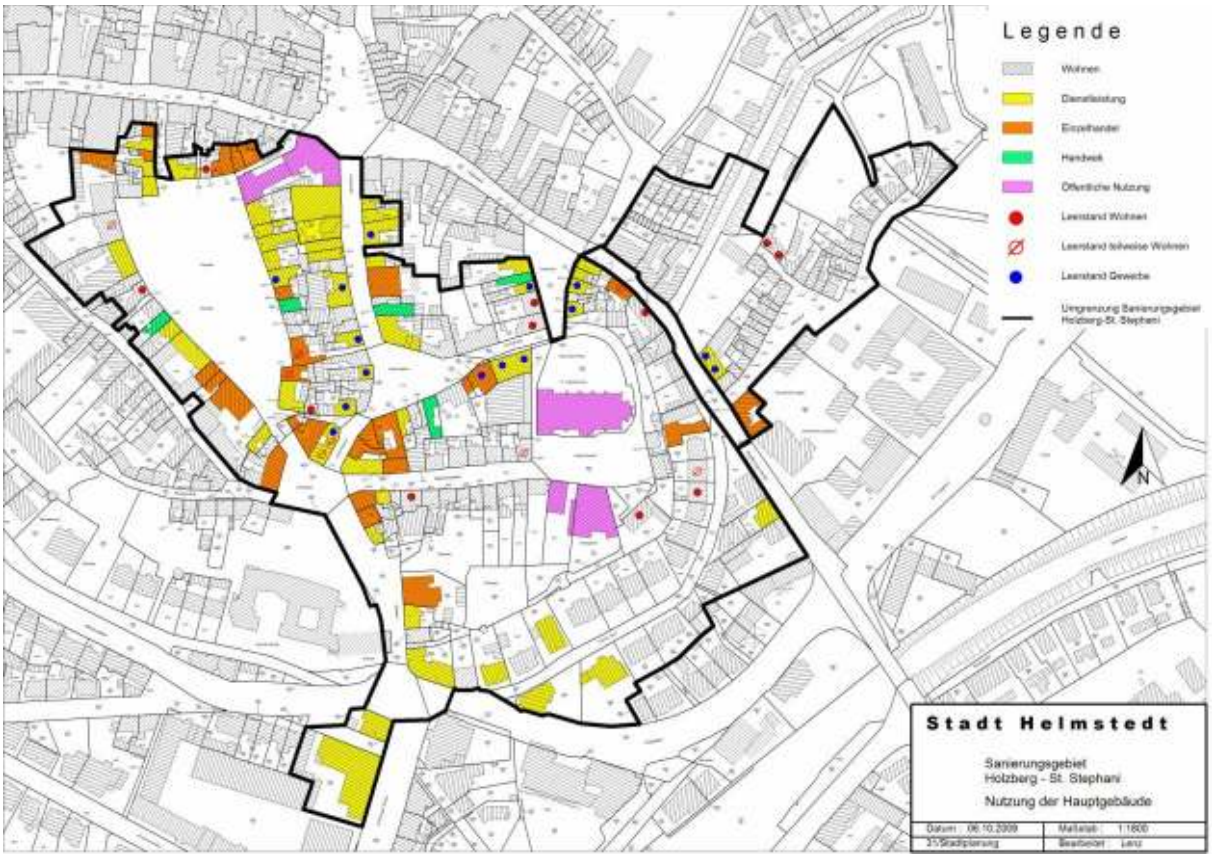
Abb.15: Prozentualer Anteil der Betriebsarten



Der Hauptteil der Gewerbeeinheiten entfällt auf die Segmente Dienstleistungen und Einzelhandel und wird somit der strukturellen Gewerbezusammensetzung einer Innenstadtlage gerecht. Schwerpunkte einzelner Nutzungen sind nicht zu verzeichnen. Vielmehr wird die Verteilung durch einen ungeregelten Mix der bereits genannten Straßenzüge Südertor, Holzberg, Lindenplatz, Kornstraße und Papenberg bestimmt. Sie geben dem Altstadtbereich seine besondere Charakteristik und ergänzen insgesamt das gewerbliche Angebot in Ergänzung zur nördlich angrenzenden Fußgängerzone.

Blick in die Kornstraße aus Richtung Heinrichsplatz

Abb.16: Nutzung der Hauptgebäude



Der momentane Störungsgrad, insbesondere der wenigen Handwerksbetriebe (Maler, Gas-Wasser Installation) stellt kein Konfliktpotential dar. Betriebsverlagerungen sind nicht notwendig.

Die geringe Größe der einzelnen Gewerbeeinheiten bedingt insbesondere im Einzelhandelsbereich eine zunehmende Einschränkung bezüglich der Art und des Sortimentbereiches zukünftiger Nutzungen. Die heutigen Anforderungen an den Handel bezüglich des Vorhaltens einer großen Auswahl und einer entsprechenden Präsentation der Waren können in den verfügbaren Ladenlokalen - hier insbesondere in der Kornstraße und am Papenberg - nur sehr bedingt und branchenspezifisch erfüllt werden. Dies birgt jedoch auch das Potential einer möglichen Clusterbildung, aus der ein Alleinstellungsmerkmal für ein Quartier entstehen kann.

3.3 Eigentumsverhältnisse, Mietniveau und Bodenrichtwert

Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse befinden sich die Immobilien nahezu vollständig in Privatbesitz von Einzelpersonen. Wohnungsbestände von Wohnungsbaugenossenschaften befinden sich ebenfalls nicht im Untersuchungsgebiet. Es ist nicht bekannt, dass Immobiliengesellschaften oder –fonds Eigentümer einzelner Häuser oder Quartiere sind.

Aufgrund der Erfahrungen in der Nordöstlichen Innenstadt kann davon ausgegangen werden, dass die Mieten sich auch in diesem Gebiet für Wohnen zwischen 3,5 – 5 €/m² und für gewerbliche Flächen zwischen 5 – 8 €/m² darstellen.

Die Bodenrichtwerte für diese Bereiche schwanken zwischen 140 €/m² in der Kornstraße und 90 €/m² im Ostendorf. Das Hauptkriterium der Bewertung stellt hier die die Entfernung und die Lagegunst zur Fußgängerzone Neumärker Straße dar.

Zusammenfassung:

- Ladenlokale im Erdgeschoss mit darüber liegenden Wohnungen sind charakteristisch für den Nutzungsmix innerhalb der Gebäude und des Quartiers.
- Der Leerstand betrifft in gleichem Maße sowohl gewerblich genutzte Objekte als auch Wohngebäude, die Quote bewegt sich zur Zeit zwischen 15 – 18 %.
- Eine Konzentration leerstehender Gebäude ist in den Bereichen Papenberg, Magdeburger Straße und Kornstraße zu verzeichnen.
- Der Hauptteil des Gewerbes entfällt auf die Sektoren Dienstleistung (55%) und Einzelhandel (38%).
- Typisch für das Untersuchungsgebiet ist eine hohe Kleinteiligkeit der Gewerbeeinheiten.

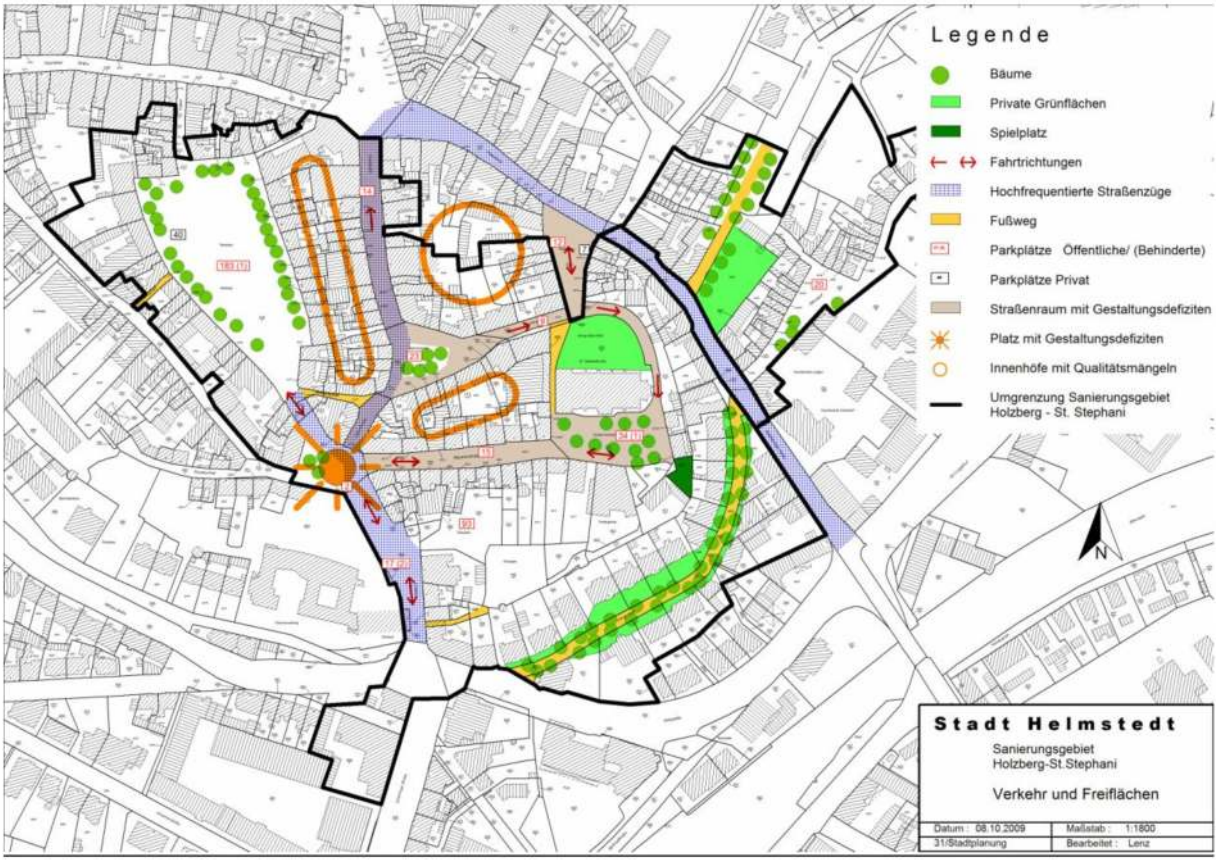
3.4 Verkehr, Verkehrsraum und technische Einrichtungen

3.4.1 Straßennetz und Plätze

Die Analyse der verkehrlichen Erschließung des Untersuchungsgebietes muss im Gesamtzusammenhang mit der Verkehrssituation in der Innenstadt gesehen werden. Basierend auf den Daten des Generalverkehrsplanes kann davon ausgegangen werden, dass ca. 17.000 Fahrten mit dem Ziel Innenstadt durchgeführt werden. Der überwiegende Teil des Innenstadtverkehres besteht dabei aus Helmstedter Binnenverkehr. Rund 30 % der Fahrten in die Innenstadt erfolgen über das Südertor. Ein Teil davon sucht den öffentlichen Parkplatz im Bereich Holzberg auf. Die restlichen Fahrten belasten den Lindenplatz, Lindenstraße, Heinrichsplatz und Kornstraße. Da diese Straßen auch einen Teil der Belieferung der Geschäfte in der Fußgängerzone und im Bereich Papenberg übernehmen, ist der Anteil an LKW-Anlieferung und Geschäftsverkehr entsprechend hoch.

Durch die überwiegende Einbahnstraßensituation der Helmstedter Innenstadt sowie durch die zahlreichen verkehrsberuhigenden Maßnahmen ist innerhalb des Untersuchungsgebietes nur ein geringer „Quer- / Durchgangsverkehr“ möglich, so dass das Gebiet ausschließlich durch den örtlichen Ziel- und Quellverkehr belastet wird.

Abb.17: Verkehr und Freiflächenanalyse



Nur ein Teilbereich der Straßenoberflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist asphaltiert – Beguinen-, Lindenplatz, Kirchstraße, Südertor - und entspricht somit nicht den historischen Gegebenheiten, wie sie in einem Altstadtgebiet zu erwarten wären. Besonders in den Straßenzügen Beguinen-, Lindenplatz und Kirchstraße stellen die Schwarzdecken nur ein Provisorium dar, die nicht als Dauerlösung angesehen werden können. Deutlich wird dies an Aufbruchsstellen in den Straßen, wo das alte Sandsteinpflaster wieder sichtbar wird. Hier ist ein entsprechender Handlungsbedarf gegeben. Die übrigen Straßenzüge – Lindenstraße, Heinrichsplatz und Kornstraße - sind in einem grauen Granitpflaster bereits grundhaft hergestellt. Das Material hat zwar keinen historischen Bezug zur Helmstedter Innenstadt mit seinem historischen Sandsteinpflaster, es ist aber als Naturstein generell für einen Altstadtbereich angemessen und weist keine Sanierungstatbestände auf.

Als Platzsituation lassen sich im Untersuchungsgebiet fünf Bereiche ansprechen:

- Lindenplatz: Zentraler Verkehrsverteiler als Kreuzungspunkt von fünf Straßen. Die Gestaltung beachtet lediglich die Verkehrsanforderungen. Der Platz wird seiner Eingangssituation als „Tor zur Innenstadt“ in keiner Weise gerecht.
- Holzberg: Zentraler öffentlicher Parkplatz mit Anwohnerparkplätzen und umlaufendem Fußweg. Ein Sanierungsbedarf ist aufgrund der laufenden Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen nicht gegeben.
- Heinrichsplatz: Verkehrsplatz mit Parkflächen, der sich sowohl gestalterisch als auch funktional in die Umgebung einfügt.
- Großer Kirchhof: Parkflächen, die sich sowohl gestalterisch als auch funktional im Zusammenhang mit der Kirche St. Stephani in die Umgebung einfügen.

- Ostendorf: Aufweitung am unteren Ende der Straße, die lediglich als zusätzlicher Parkraum genutzt wird. Eine Verbesserung der allerdings sinnvollen Funktion könnte durch eine Neustrukturierung der Anordnung der Parkflächen erfolgen.

3.4.2 Stellplatzsituation

Aufgrund der dichten historischen Bebauung sind die privaten Stellplätze in Gänze kaum auf den Grundstücken nachweisbar. Es ergibt sich daher im Untersuchungsbereich faktisch ein hoher Fehlbedarf an Stellplätzen, der allerdings in dieser Untersuchung aus folgenden Gründen nicht quantifiziert wurde:

1. Zonen entlang der Straßenzüge des Gebietes sowie am Holzberg sind für das Anliegerparken ausgewiesen. Insgesamt werden so 47 Parkplätze zusätzlich für die Bewohner vorgehalten (siehe Abb. 17).

2. Öffentlicher Parkraum ist in der gesamten Innenstadt in ausreichendem Maße vorhanden. In diesem Jahr wurde zur weiteren Entlastung der Parksituation zudem ein weiteres Parkhaus an den Edelhöfen in Betrieb genommen. Die öffentlichen Parkplätze im Untersuchungsbereich sind neben dem zentralen Holzbergparkplatz aufgrund der Einbahnstraßenregelung ergänzend beidseitig der Straßenzüge sowie als Parkplatz Südertor eingerichtet. Insgesamt stehen im gesamten Gebiet 425 Öffentliche Parkplätze (einschließlich 4 Behindertenplätzen) zur Verfügung, die auf dem Holzberg (193 Plätze) allerdings kostenpflichtig sind. Zu folgenden Zeiten stehen diese Plätze aber ebenfalls kostenfrei der Allgemeinheit, d.h. den Anliegern zur Verfügung: Montag-Freitag 16.00- 9.00, Samstag 13.00-9.00 und Sonntag.

Aus der Kombination der beiden Punkte wird davon ausgegangen, dass es in diesem Bereich der Innenstadt zu keiner Tageszeit zu gravierenden Stellplatzengpässen - sowohl zur Deckung des Anlieger- als auch des Geschäftsbedarfes - kommt. Darüber hinaus befinden sich weitere für die Geschäfte des Quartiers nutzbare Stellplätze in dessen unmittelbarer Nähe. Zu nennen ist hier insbesondere das parkscheinpflichtige Parkhaus in den Edelhöfen.

Eine Sonderfunktion nimmt hier wiederum der Kleine Wall ein, da hier unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkte keine weiteren Stellflächen zugelassen werden. Für die Anwohner wurden aber entsprechende Anliegerparkplätze in der näheren Umgebung Südertorparkplatz und außerhalb an der Poststraße eingerichtet.

3.4.3 Geh- und Radwege

Innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes sind Gehwege entlang der Straßen geführt. Eigenständige Gehwege zur Ergänzung der fußläufigen Erschließung der Innenstadt sind im Bereich Holzberg als Verbindung zur Bauerstraße und Lindenstraße, im Bereich Großer Kirchplatz als Verbindung zur Lindenstraße sowie zwischen Südertor und Parkplatz Südertor vorhanden. Eine Sonderstellung nehmen die Wallanlagen ein. Diese sind als Geh- und Radweg lediglich für den PKW-Anliegerverkehr freigegeben (siehe Abb. 17).
Separate Radwege existieren weder im Untersuchungsgebiet noch innerhalb der historischen bebauten Innenstadt.

Der Zustand der Gehwege kann bis auf den Bereich Holzberg und am Südertor allgemein als sanierungsbedürftig bezeichnet werden. Als Material sind hier Gehwegplatten verlegt worden, die besonders in den Einfahrten nicht mehr plan liegen. Sie entsprechen vor allem in

den Bereichen mit Geschäftsnutzung nicht den Anforderungen einer einladenden Verkaufsoptik. Östlich der St Stephani – Kirche ist der Fußweg nur als geschotterter Weg angelegt und kaum noch als solcher wahrnehmbar. Faktisch ist fort eine Begehung nicht möglich, insbesondere nicht für ältere oder behinderte Menschen.

3.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Untersuchungsgebiet wird von insgesamt 4 Buslinien durchquert, die die Innenstadt mit dem gesamten übrigen Stadtgebiet verbinden. Die Linienführung aller Busse verläuft dabei einheitlich vom Innenstadtring über die Straßenzüge Südertor, Lindenplatz, Lindenstraße, Heinrichsplatz und Kornstraße zur Haltestelle am Markt. Die zentrale Umsteigemöglichkeit für die reinen Stadtlinien besteht am Bahnhof, der zugleich auch mit einem weiteren Haltestellenknotenpunkt in der Braunschweiger Straße den ZOB in Helmstedt für die überregionale Anbindung darstellt.

3.4.5 Technische Ver- und Entsorgung

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind die Gebäude mit der technischen Infrastruktur an die entsprechenden zentralen übergeordneten Netze – Strom, Telefon, Wasser, Gas - angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ältere Mischwasserkanäle, die zur Zeit gerade geprüft werden. Nur im Ostendorf liegt für die Trennung der Entsorgungsnetze ein separater Regenwasserkanal. Erneuerungen, das zeigen die Erfahrungen aus der Nordöstlichen Innenstadt, sind meist mit einem Austausch der Kanäle verbunden. Diese sind dann mit den geplanten Maßnahmen im Oberflächenbereich zu koordinieren.

Zusammenfassung:

- Starke Verkehrsbelastungen weisen die Straßenzüge Südertor Lindenplatz, Lindenstraße, Heinrichsplatz und Kornstraße auf.
- Teile des Gebietes weisen keine -historischen Innenstädten entsprechende- Fahrbahnoberflächengestaltung auf.
- Der Lindenplatz wird gestalterisch seiner „Torfunktion“ für die Innenstadt nicht gerecht.
- Die ca. 472 Stellplätze innerhalb des Untersuchungsgebietes lassen zu keiner Tageszeit einen gravierenden Stellplatzmangel erwarten.
- Die Oberflächen der Gehwege sind in Teilbereichen der Straßen mit Geschäftsfunktion sanierungsbedürftig.
- Aufgrund der Nähe zur Haltestelle am Markt besteht eine gute Anbindung des Quartiers an den örtlichen ÖPNV.
- Ein Austausch der Abwasserkanäle wird zumindest in Teilbereichen für wahrscheinlich und erforderlich gehalten.

3.5 Grünflächen und Öffentlicher Raum

3.5.1 Grünflächen und Begrünungselemente

Die freiräumliche Situation in den Innenbereichen des Untersuchungsgebietes ist weitestgehend durch geschlossene Blockstrukturen geprägt, die den öffentlichen Raum auf die Verkehrsflächen beschränken. Öffentliches Grün findet sich nur als straßenraumbegleitende Pflanzbeete (Lindenplatz) oder Bäume. Hier sind vor allem der Holzberg, Großer Kirchhof, Heinrichsplatz und der Lange bzw. Kleine Wall zu nennen (vgl. Abb. 17).

Privates Grün ist aufgrund der Blockrandbebauung lediglich in den Vorgartenzonen im Bereich der Wallanlagen wahrnehmbar sowie auf die Innenhofbereiche der Gebäudeblöcke beschränkt. Eine Sonderstellung nimmt hier die Fläche zwischen Langem Wall und Magdeburger Straße ein. Dieser Bereich ist im Vorfeld der Wallanlage denkmalgeschützt. Eine Bebauung des abfallenden Grundstückes ist daher nicht möglich, eine sinnvolle Nutzung im Sinne eines „Ertragsdenkens“ nicht zu generieren.

Die Grünfläche im Bereich der Kirche St. Stephani bildet im Zusammenhang mit der Kirchenanlage eine Einheit, die den gesamten Bereich gestalterisch prägt. Das Erscheinungsbild des gesamten Ensembles leidet allerdings unter dem baulichen Zustand der privaten Gebäude am Papenberg und Großer Kirchhof sowie der Stadtmauer.

Ein Angebot an Sport- oder Freizeitflächen ist bis auf den Kinderspielplatz am Großen Kirchhof innerhalb des Quartiers nicht vorhanden.

Die Gestaltung, der Grad der Ausstattung sowie das Mobiliar (Bänke) hier besonders die Beleuchtung des öffentlichen Raumes stammen bis auf die Ausstattung am Holzberg weitestgehend aus den 80er Jahren und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Hierdurch wird neben den Defiziten im Erscheinungsbild auch die Nutzungsmöglichkeit der Flächen für die Anwohner bzw. Besucher des Quartiers zusätzlich stark eingeschränkt. Die Straßenbeleuchtung stellt sich dabei bis auf den Bereich Holzberg entweder mit ca. 9 m hohe Peitschenmasten mit Siteco-Koffern oder mit ca. 6 m hohen abgewinkelten Masten mit länglichen Aufsätzen (U-Röhren) dar. Diese sind unter Altstadt- und Denkmalgesichtspunkten unpassend und sollten durch effiziente Altstadtleuchten ersetzt werden.

3.5.2 Lärm- und Luftbelastung und Sicherheit

Der größte Anteil an Lärmbelastungen innerhalb des Untersuchungsgebietes entfällt auf den Kfz- und LKW - Verkehr auf der beschriebenen Hauptverkehrsachse Südertor, Lindenplatz, Lindenstraße, Heinrichsplatz und Kornstraße. Besonders betroffen sind hierbei die direkt angrenzenden Gebäude an den Straßenzügen. Da es sich allerdings um einen Geschäftsbereich handelt, sind diese negativen Erscheinungen zwangsläufig hinzunehmen. Gleiches betrifft die Emissionen am Zentralparkplatz Holzberg. Da kaum Durchgangsverkehr im Gebiet anzutreffen ist, sind die Auswirkungen wie in jedem Geschäftsbereich lediglich auf die Öffnungszeiten beschränkt. Darüberhinausgehende Probleme sind nicht zu vermerken. Lärmbelastungen, die aus den vorhandenen Handwerksbetrieben resultieren, sind auf Grund deren Tätigkeitsspektren nicht zu erwarten. Verwinkelte, nicht komplett einsehbare Straßenräume in den Innenbereichen des Untersuchungsgebietes lassen zum Teil Sicherheitsdefizite entstehen.

Zusammenfassung:

- Grünflächen und Begrünungselemente sind nur in einigen Teilbereichen des Bereiches in Ansätzen erkennbar. Sie entsprechen in ihrer Anzahl und Platzierung nicht den Ansprüchen eines historischen Altstadtbereiches.
- Die Qualität der Ausstattung des öffentlichen Raumes kann aus funktionaler und gestalterischer Sicht als verbesserungswürdig eingestuft werden, dies betrifft vor allem die Situation am Lindenplatz und die Beleuchtung sowie die allgemeine Möblierung.

4 Gesamtbewertung

Im Folgenden werden die Erkenntnisse zu den städtebaulichen Missständen und Funktionsschwächen innerhalb des Untersuchungsgebietes aus den vorhergegangenen Kapiteln zusammengefasst:

Beeinträchtigung der Funktion „Wohnen“
Eine hohe bauliche Dichte einhergehend mit den kleinteiligen Gebäudegrundrissen der überwiegend vor 1945 entstandenen Gebäude bewirkt vielfach eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse. 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 von 15,6 % innerhalb des Untersuchungsgebietes verdeutlicht die Problematik des Wohnstandortes. Der Mangel an privaten, wohnungsnahen Grünflächen und Wohnhöfen kann nur sehr unzureichend durch öffentliche Grünräume aufgewogen werden, da deren freiräumliche Qualitäten durch Lage und Beschaffenheit sowie Belastungen aus dem angrenzenden Straßenraum stark eingeschränkt werden.

Beeinträchtigung der Funktion „Gewerbe“
Korrespondierend mit dem hohen Leerstand an Wohneinheiten unterstreicht ein Leerstand der Gewerbeeinheiten von knapp 18,5 % ein weiteres Mal die Problematik des Standortes. Die geringen Größen der Grundrisse ermöglichen vielfach nur die Schaffung kleiner bis kleinster Ladenlokale und Dienstleistungseinrichtungen, wodurch die Anforderungen besonders des Handels nur sehr bedingt und branchenspezifisch erfüllt werden können.

Beeinträchtigung der Grundstücks- und Gebäudenutzung
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 Holzberg, Kornstraße, Beguinenstraße und Papenberg. Zahlreiche 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 und inbesondere der Lindenplatz als „Verkehrsverteiler“ große 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.

5 Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Bürger

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.09 aufgefordert, bis zum 09.10.09 eine Stellungnahme zu den eingeleiteten Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Holzberg-St.Stephani abzugeben. Bedenken gegen die Festlegung eines Sanierungsgebietes wurden nicht vorgebracht. Die geäußerten Anregungen zu den einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung entsprechend abgearbeitet. Die einzelnen Stellungnahmen, sowie die im Rahmen der Programmanmeldung erforderliche Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, sind im Anhang der Untersuchung beigefügt.

Eine Bürgerinformation zu dem Stand der Untersuchungen wurde am 13.10.09 im Rathaus mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

- Grundsätzlich besteht Einigkeit über die hohe Sanierungsbedürftigkeit sowohl im privaten als auch in den öffentlichen Bereichen.

- Besonders wird hier die Umgestaltung des Lindenplatzes, u.a. auch aus Gründen der Strukturierung der Verkehrsführung, begrüßt. In diesem Zusammenhang wurde angemerkt, dass die Zone 30 Beschilderung für den ortsunkundigen Besucher kaum zu erkennen ist und daher meist höhere Geschwindigkeiten gefahren werden.

- Hinsichtlich der Parksituation wird grundsätzlich der Aussage der Vorbereitenden Untersuchung zugestimmt, dass keine gravierenden Stellplatzdefizite im Gebiet vorhanden sind. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass es zu Engpässen für die Anlieger an Tagen der Reinigung der Gosse in den Straßen (in der Zeit existiert ein Parkverbot von 7.30.-9.00), am Mittwoch in der Zeit des Wochenmarktes auf dem Holzberg sowie bei kirchlichen Veranstaltungen kommt.

- Einigkeit besteht darüber, dass Anliegerparkplätze nicht stundenweise für die Öffentlichkeit freigegeben werden sollen.

6 Sanierungskonzept

6.1 Allgemeine Entwicklungsziele

Das Gebiet „Holzberg-St.Stephani“ weist aufgrund seiner verträglichen Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung und seiner unmittelbaren Anbindung an die nördlich anschließende Fußgängerzone bzw. deren befahrbare Erweiterung ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Trotz der historisch bedingten städtebaulichen Dichte kann die kleinteilige und in ihrem Bestand zu sichernde Bebauung auch zukünftig diese urbane Nutzungsvielfalt ermöglichen. Als mittel bis langfristige Entwicklungsziele einer städtebaulichen Erneuerung sind anzustreben:

- Erhalt und Sicherung der Nutzungsmischung.
- Schaffung eines attraktiven, marktgängigen Angebotes an Wohnungen in den Bestandsgebäuden.
- Verbesserung der Standortbedingungen für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.
- Verbesserung des Wohnumfeldes und des öffentlichen (Straßen-) Raumes.

6.2 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstandes“ und der „Funktionsschwäche“ des Gebietes. In der Gesamtbetrachtung kann festgestellt werden:

6.2.1 Gebäudezustand

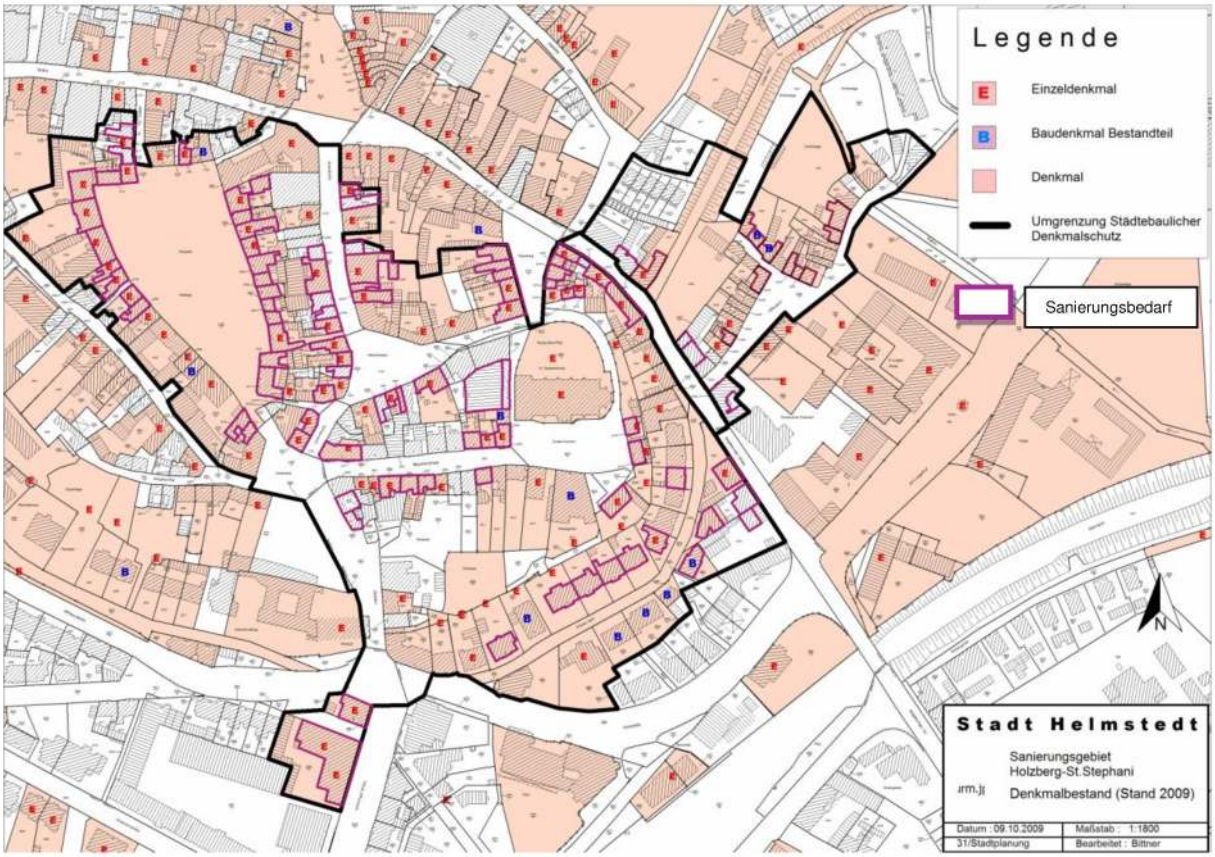
Im Rahmen der Bestandsanalyse hat sich gezeigt, dass im Bereich Holzberg – St. Stephani zahlreiche Gebäude ein starkes Modernisierungsdefizit aufweisen. Dabei sind 84% der sanierungsbedürftigen Gebäude denkmalgeschützte Gebäude von denen 8% sogar vollständig leer stehen (siehe Abb. 18: Beziehung Sanierungsbedürftigkeit und Denkmalschutz)

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Mängel nicht nur auf die Bausubstanz beschränken, sondern der überwiegende Teil der Wohnungen, aber auch Teile der Gewerbeflächen nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und daher einer umfangreichen Sanierung bedürfen. Die Probleme liegen dabei in der Kleinteiligkeit der Grundrisse, der Raumhöhen und der damit verbundenen Mängel bei Belichtung, Besonnung und Belüftung.

Die aufwändigen Sanierungsmaßnahmen können von den Eigentümern aber nicht eigenständig behoben werden, weil sowohl der finanzielle wie auch der fachliche Hintergrund für die erforderlichen Maßnahmen fehlt. Außerdem werden die zu erzielenden Mieten kaum die Investitionskosten decken können, so dass ohne Förderung die Mehrheit der Eigentümer keine der erforderlichen, zukunftsweisenden Sanierungsmaßnahmen in Angriff nehmen wird.

Ein weiterer Modernisierungsstau würde aber nicht nur zu einer Verschlechterung der Bausubstanz führen, sondern vermutlich auch den Leerstand bei Wohnnutzung und Gewerbe weiter erhöhen, wodurch die Funktionsfähigkeit von großen Teilen der historischen Altstadt gefährdet würde. Der größte Handlungsbedarf bezüglich dieser Problematik besteht im Bereich Papenberg und Kornstraße, da sich hier sowohl Gebäudemängel als auch hohe Leerstände konzentrieren. Es ist daher dringend erforderlich, dass die Stadt in diesem Bereich die weitere Entwicklung unterstützt.

Abb.18: Beziehung Sanierungsbedürftigkeit und Denkmalschutz



6.2.2 Bebauungsstrukturen

Die in den Blockinnenbereichen noch vorhandenen Nebengebäude weisen meist eine Höhe von ein bis zwei Geschossen auf. In der Kombination aus Höhe und Dichte der Nebengebäude ergeben sich daher in zahlreichen Hofbereichen extrem beengte räumliche Situationen. Diese konzentrieren sich insbesondere auf die Blockbereiche der Straßenzügen Holzberg, Kornstraße, Beguinenstraße und Papenberg und stellen im Verhältnis zu den geringen Blockgrößen einen städtebaulichen Missstand dar, da sie einer qualitätsvollen Gestaltung der Räume sowie einer angemessenen Nutzung als Wohnhof entgegenstehen.

6.2.3 Funktion und Nutzungsstruktur

Seiner Funktion als gemischt genutztes Quartier und als Bestandteil der Helmstedter Altstadt, kann das Untersuchungsgebiet nur bedingt gerecht werden. Die städtebaulichen Missstände gekoppelt mit hohen Leerständen bei Wohnungen und Gewerbe beeinträchtigen die Attraktivität sowie das Image der Altstadt. Eine weitere Verschlechterung der Situation wird sich auch auf die Gesamtstadt auswirken, weshalb dieser Entwicklung dringend entgegengewirkt werden muss.

Neben den Gebäuden ist auch die Stadtmauer ein prägender Bestandteil der Helmstedter Altstadt. Diese ist in einigen Abschnitten vom Verfall bedroht und muss in Teilbereichen dringend saniert werden, da auch sie zum Gesamtbild der historischen Innenstadt dazu gehört.

6.2.4 Straßenraum und Verkehr

Einige Straßenzüge und Parkplatzbereich und Fußwege, insbesondere der Lindenplatz als „Verkehrsverteiler“ weisen große 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. Gleiches trifft auf das Mobiliar (z.B. Bänke) und auf die Beleuchtung zu. Die Ausstattung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard eines Altstadtbereiches und sollte auch unter energetischen Gesichtspunkten saniert werden.

6.2.5 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

Besonders hinsichtlich der „Ausstattung“ des Untersuchungsgebietes mit qualitätsvollen Grünflächen wird das Quartier seiner Funktion als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil nicht gerecht. Die Ausstattung und die Erschließung der vorhandenen Anlagen sind nicht ausreichend, um eine quantitative und qualitative Versorgung mit wohnungsnahen Frei- und Grünräumen zu gewährleisten. In Kombination mit dem Fehlen sozialer und kultureller Einrichtungen ergibt sich hieraus ein Mangel an Orten der Begegnung und des Austausches für die Bewohner des Untersuchungsgebietes.

6.2.6 Fazit

Die Sanierung des Bereiches Holzberg – St. Stephani von besonderem öffentlichem Interesse. Da dieser Bereich zur Altstadt Helmstedts gehört, ist nicht nur die Aufwertung dieses Gebietes selbst das Ziel, sondern 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.

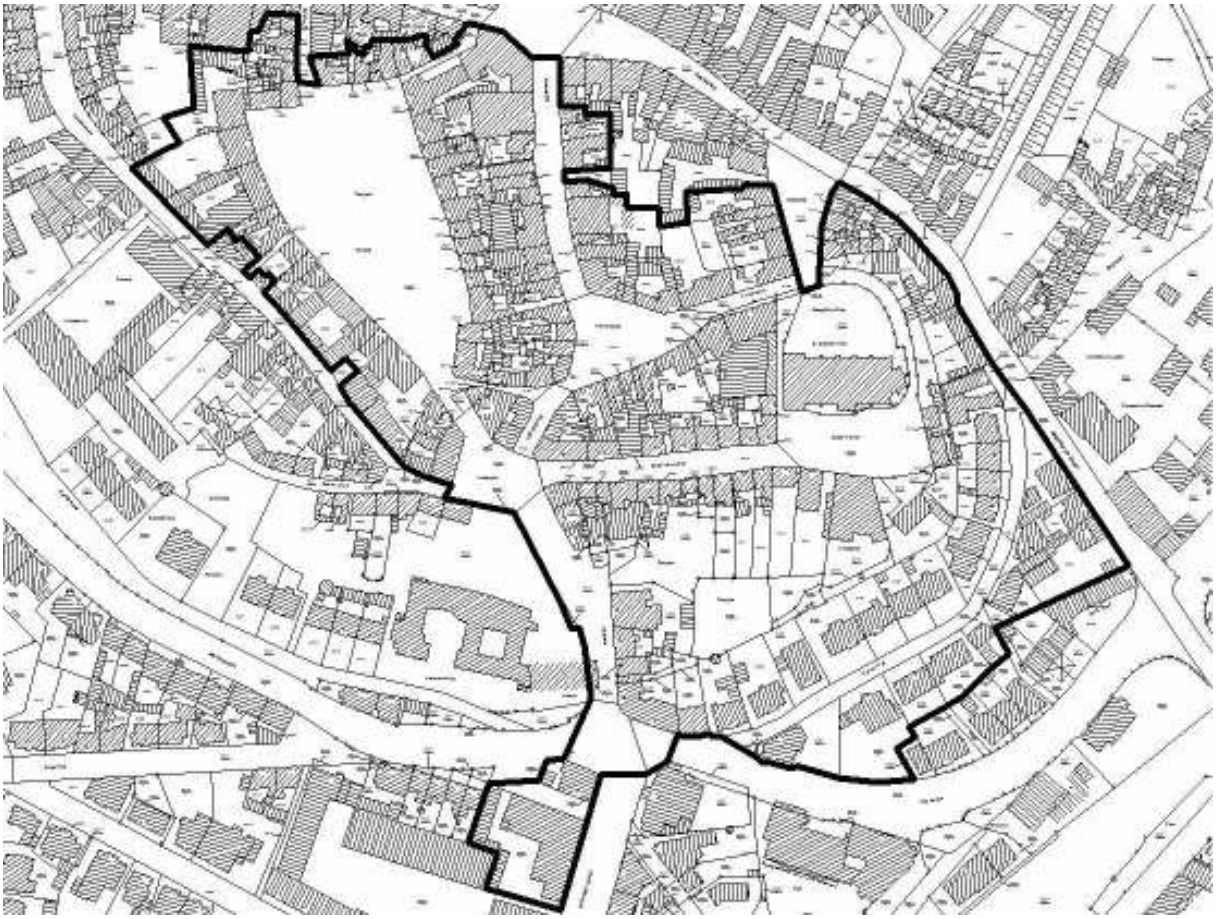
In Kenntnis der aufgezeigten städtebaulichen Missstände sowie einer weiteren Verschärfung der Leerstandssituation im Falle ausbleibender Modernisierungsmaßnahmen seitens der Eigentümer besteht für den gesamten Bereich des Untersuchungsgebiets das Erfordernis der Festlegung als Sanierungsgebiet.

6.3 Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes

Die vorbereitenden Untersuchungen haben die Ausgangsvermutung bestätigt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des Städtebau-förderungsgesetzes bestehen. Trotzdem wird beabsichtigt, nicht den gesamten Untersuchungsbereich gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich als Sanierungsgebiet 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 Ostendorf die baulichen und funktionalen Mängel insbesondere an den Gebäuden im Vergleich zum Untersuchungsgebiet weniger gravierend sind. In diesem Bereich sind nur vier Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf zu verzeichnen, der Anteil an sanierungsbedürftigen Denkmalen liegt nur bei 46% des Sanierungsbedarfes in diesem Bereich. Daher soll der Bereich Ostendorf nicht mit in diese künftige Sanierung einbezogen werden.

Abb.19: Vorschlag für die Gebietsfestlegung Sanierungsgebiet „Holzberg – St. Stephani



Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet hat nunmehr eine Größe von 9,12 ha und wird von 652 Einwohner bewohnt.

6.4 Sanierungsziele, Sanierungskonzepte und Maßnahmen

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

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

6.4.1 Bebauung und Gebäude, Stadtbildpflege

Sanierungsziele:
1. Stärkung der historischen Bedeutung der Altstadt durch fachgerechte Sanierung der Baudenkmale.
2. Aufwertung weiterer Gebäude mit Instandhaltungs-/ Modernisierungsdefiziten
3. Wiederherstellung eines marktfähigen Wohnungs- und Gewerbebestandes inkl. Wohnumfeldverbesserungen.

Sanierungskonzept
Dem Ziel der fachgerechten Sanierung der Baudenkmale wird für die künftige Sanierung die höchste Priorität zugesprochen. Durch den Erhalt der Baudenkmale und der weiteren Altbausubstanz kann die Attraktivität der Innenstadt gesteigert werden und so die besondere bauliche Historie der Stadt Helmstedt als Alleinstellungsmerkmal gesichert werden. Dabei geht es nicht nur um die fachgerechte Sanierung der Fassaden zur Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes, sondern auch um die Anpassung der Grundrisse und Ausstattungen der Gebäude an heutige Standards. Vorstellbar sind in diesem Zusammenhang z.B. die Zusammenlegung einzelner Einheiten zur Erhöhung der Wohn- und Nutzfläche je Einheit ggf. auch gebäudeübergreifend.

Maßnahmen
Hier können und sollen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Einzelgebäude benannt werden, da die Verantwortung und Kooperationsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer maßgeblich für die Durchführung sind. Voraussetzungen zur Initiierung von Modernisierungsmaßnahmen sind neben den finanziellen Hilfen auch intensive Bauberatungen. Falls erforderlich, sollen von externen Gutachtern Modernisierungsgutachten zur Entscheidungshilfe über Art und Umfang der Investitionen erstellt werden. Es wird angestrebt, im Rahmen der Sanierung einen Großteil der Gebäude, bei denen momentan Mängel der Bausubstanz vorhanden sind, zu modernisieren. (siehe Abb. 10 „Gebäudezustand (Stand 2009)“)

6.4.2 Stadtmauer

Sanierungsziele
1. Sicherung und Wiederherstellung der Stadtmauer als Bestandteil der historischen Altstadt

Sanierungskonzept
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.
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 über einzelnen Steinaustausch bis hin zur kompletten Neuaufmauerung besonders stark geschädigter Bereiche (*siehe auch Stellungnahme Landeskirchenamt im Anhang*).

Maßnahmen
Eine Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung befasst sich mit der Erstellung eines systematischen Sanierungskonzeptes. Vorrang bei der Festlegung einer möglichen Sanierungsreihenfolge haben natürlich solche Stadtmauerabschnitte, die sich in einem extrem schlechten Zustand befinden oder sogar in naher Zukunft einsturzgefährdet sind.
Der erste Sanierungsabschnitt, welcher in diesem Jahr in Angriff genommen wurde, befindet sich am „Kleinen Wall“. Hier wird derzeit ein ca. 30 m langer Bereich instandgesetzt. Im

Rahmen dieser Maßnahme wird vorhandener Bewuchs an und auf der Mauer entfernt, Fugen ausgetauscht, die Mauerkrone zum Teil erneuert und die Außenwände eines im 2. Weltkrieg zerstörten Stadtmauerturmes werden wieder rekonstruiert.

In Sanierung befindliche und bereits sanierte Stadtmauer

6.4.3 Städtebauliche Ordnung

Sanierungsziele

1. Stärkung des Lindenplatzes in seiner Funktion als Innenstadteingang
2. Sicherung und Ausbau der fußläufigen Verbindungen am Großen Kirchhof

Sanierungskonzept zu 1.

Der Lindenplatz ist einer der 4 Innenstadteingänge; über ihn erreicht man direkt den Holzberg, den städtischen Hauptparkplatz, auf dem auch ein Wochenmarkt stattfindet. Ab hier beginnen die gewerblichen Nutzungen, die sich in Richtung Lindenstraße und Holzberg fortsetzen. Diese bedeutende Eingangssituation in die Altstadt soll gestalterisch aufgewertet werden, um so Besucher der Innenstadt „in Empfang zu nehmen“ und gleichzeitig eine Standortaufwertung für die ansässigen Gewerbeeinheiten zu schaffen. Die bestehende reine Verkehrsanlage, die fünf aufeinandertreffende Straßen miteinander verbindet, soll dem „einfahrenden“ Betrachter als Platz erlebbar gemacht werden. Dazu ist es erforderlich, die abschottende Wirkung der bestehenden Grünanlage aufzuheben und für Platzqualitäten zu sorgen. Es gilt funktionale und gestalterische Anforderungen zu verbinden und Aufenthaltsqualitäten zu erzeugen.

Lindenplatz: bestehende Grünanlage *aus Sicht des „einfahrenden“ Betrachters*

Maßnahmen am Lindenplatz

- Gestaltung des Platzbereiches hinsichtlich der Anordnung, Bepflanzung und Gestaltung der Verkehrsinsel
- Erneuerung der Fahrbahn und der Fußgängerbereiche mit gerumpelten Betonsteinpflaster analog der bereits sanierten Bereiche
- Optische Führung der Fahrbahnen durch Gossenpflasterungen aus Naturstein
- Neugestaltung der übrigen Randbereiche mit Natursteinpflasterungen und ergänzenden Baumanpflanzungen (Komplettierung) sowie Sitzmöglichkeiten
- Erneuerung der Beleuchtung analog zu den sanierten Bereichen

Sanierungskonzept zu 2.

Im Bereich des Kirchhofes gehören die fußläufige Anbindung der Kirche St. Stephani und die Erlebbarmachung der historischen Kulturgüter, zu der auch Teile der benachbarten Stadtmauer zählen, zu den wichtigsten Entwicklungsfaktoren. Entlang der Natursteinfahrbahn befinden sich diverse unbefestigte und zum größten Teil auch ungegliederte Randbereiche. Nach der Drehung der Magdeburger Straße wird dieser Bereich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erfahren, wodurch Konflikte zwischen Kraftfahrzeugverkehr und Fußgängern vorprogrammiert sind.

Maßnahmen Kirchhof

- Partielles Anlegen neuer Fußwege
- Inszenierung der Stadtmauer als Kulturdenkmal

Kirchhof

6.4.4 Öffentliche und private Freiflächen

Sanierungsziele:

1. Sicherung und Begrünung der historischen Wallanlage
2. Verbesserung des Angebotes an wohnungsbezogen Freiräumen durch Schaffung und Aufwertung von Wohnhöfen in den Blockinnenbereichen

Sanierungskonzept zu 1.:

Die historischen Wallanlagen umfassen den gesamten Innenstadtbereich und werden durch einen alten, z. T. sanierungsbedürftigen Baumbestand geprägt. Die ökologische Bewertung und die Grundkonzeption für zukünftige Baumpflanzungen in der Stadt Helmstedt ist im letzten Umweltbericht der Stadt ausführlich beleuchtet worden.

Auszug aus dem Umweltbericht der Stadt Helmstedt:

„Erst mit Bäumen werden Städte wirklich lebenswert und bei ihrer Funktionsbewertung greifen ästhetische, klimatische und soziale Aspekte ineinander über. So ist es auch nicht verwunderlich, dass gerade mit der aktuellen Debatte zum Thema Feinstaub den Straßenbäumen wieder verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet wird. In vielen Städten müssen aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte bereits Maßnahmenkataloge zur Reduzierung der gesundheitsschädigenden Mikropartikel vorgelegt werden. Dass ein häufig gewählter

Baustein dieser Kataloge dabei zurecht die Erhöhung der Anzahl der Straßenbäume ist, zeigt die Leistungsbilanz eines gesunden Laubbaumes beeindruckend: Eine 40 jährige Rotbuche produziert beispielsweise pro Tag 7.000 Liter Sauerstoff, bindet 9.000 Liter Kohlendioxid, verdunstet dabei 400 Liter Wasser und filtert 2 Kilogramm Staub. Daneben bieten Straßenbäume zahlreichen Tieren Lebensraum, spenden Schatten und schützen vor intensiver UV-Strahlung. Sie dienen als Windschutz und sind im begrenzten Umfang auch Lärmschutz, gliedern dabei Straßen und Plätze und beleben und verschönern das Stadtbild zu allen Jahreszeiten."

Eine Baumbegutachtung ergab für etwa 20 % des Gehölzbestandes erhebliche Vitalitätsdefizite, die kurz- bis mittelfristig einen Ersatz dieser Bäume erforderlich machen.

Maßnahmen zu 1.
Im Rahmen der anstehenden Maßnahmen soll der Baumbestand im Bereich Kleiner Wall entsprechend den Erfordernissen erneuert und bestehende Baumlücken aufgefüllt werden. Eine Kontaktaufnahme mit der Gartendenkmalpflege des Landes Niedersachsen ist bereits erfolgt und die Planungen sehen unter historischen Aspekten hinsichtlich der Artenwahl eine Orientierung am ursprünglichen Sommerlindenbestand vor.

Sanierungskonzept zu 2.
Um die Wohnqualität zu verbessern, ist u.a. die Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen erforderlich. Die Voraussetzung hierfür ist die Reduzierung der baulichen Dichte in den Blockinnenbereichen sowie die Entsiegelung bestehender Hofflächen. Durch den Rückbau und die Entsiegelung bieten sich neue Möglichkeiten zur Gestaltung grüner Wohnhöfe.

Maßnahmen zu 2.
Die erforderlichen Maßnahmen können nur im Rahmen der Modernisierungs-maßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern durchgeführt werden. Vielleicht gelingen hier auch grundstücksübergreifende Lösungen, die zu einer höheren Freiraumqualität für alle Beteiligten führt.

6.4.5 Verkehr

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 des Sanierungsgebietes Nordöstliche Innenstadt beobachtet werden. Verlief 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.).
Diesen Effekt gilt es auch in weiteren Teilen der Innenstadt zu fördern. Prädestiniert sind dabei vorwiegend solche Bereiche, die bereits einen hohen Besatz an Geschäften aufweisen. Durch ein attraktiver gestaltetes Umfeld sollen eine bessere Vermarktung impliziert, damit höhere Umsätze erwirtschaftet und am Ende Beschäftigungssicherung bzw. -wachstum bewirkt werden.

Sanierungsziele

1. Gestalterische und funktionale Verbesserung der öffentlichen Verkehrsflächen
2. Verbesserung der Wegesituation für Fußgänger in der Innenstadt
3. Optimierung des ruhenden Verkehrs im Bereich Südertor

Sanierungskonzept zu 1.

Die Umgestaltung der Kirchstraße betrifft nur einen kleinen Teilbereich zwischen der Platzanlage Heinrichsplatz und der Maßnahme Papenberg. Hier handelt es sich um einen gestalterischen Lückenschluss. Ziel ist es, die stark sanierungsbedürftigen Oberflächenbeläge zugunsten einer funktionalen und zeitgemäßen Innenstadterschließung zu ersetzen und dabei den Ansprüchen des historischen Ambientes der Altstadt zu entsprechen.
Bei der Beguinenstraße handelt es sich um eine reine Wohnanliegerstraße mit einem hohen Anteil an denkmalgeschützten Häusern, die als Teil der Innenstadterschließung im Zusammenhang mit der St. Stephani - Kirche, aber auch unter erweiterten Erschließungsfunktionen zu betrachten ist. Ziel ist auch hier, die stark sanierungsbedürftigen Oberflächenbeläge zugunsten einer funktionalen und zeitgemäßen Innenstadterschließung zu ersetzen.

Lindenstraße

Beguinenstraße

Maßnahmen Kirchstraße und Beguinenstraße

- Erneuerung der Fahrbahn und der Fußgängerbereiche mit gerumpeltem Betonsteinpflaster analog der bereits sanierten Bereiche.
- Optische Führung der Fahrbahnen durch Gossenpflasterungen mit Naturstein und Natursteinpflasterungen.
- Neugestaltung der übrigen Randbereiche mit Natursteinpflasterungen und teilweise ergänzenden Baumanpflanzungen.

Sanierungskonzept zu 2.

Die Kornstraße/ Lindenstraße ist ein Teil des befahrbaren, östlich an die Fußgängerzone angrenzenden Geschäftsbereiches. Charakterisiert wird die Nutzung der Straße durch einen gewerblichen Branchenmix, der nahezu sämtliche Erdgeschosslagen umfasst. Eine Aufwertung der Gestaltung ist auch im Interesse der Stadtmarketing Initiative Kornstraße und soll insgesamt die Wettbewerbssituation der gewerblichen Nutzer stärken. Dazu sollen die stark sanierungsbedürftigen Oberflächenbeläge der Fußgängerbereiche entsprechend den Ansprüchen des historischen Ambientes der Altstadt erneuert werden.

Kornstraße

Maßnahmen Kornstraße/ Lindenstraße und Heinrichsgasse

- Erneuerung der Fußgängerbereiche mit gerumpeltem Betonsteinpflaster und Natursteinelementen in den Randbereichen analog der bereits sanierten Bereiche.
- Strukturierung der Parkflächen, Baumpflanzungen.

Sanierungskonzept zu 3.

Der Parkplatz Südertor ist ein wichtiger Bestandteil des Parkkonzeptes der Stadt Helmstedt. Wie der Name bereits sagt, befindet sich seine Lage am alten südlichen Stadttor in den ehemaligen Gartenbereichen der Bebauung Beguinenstraße, die im Süden von der Stadtbefestigung begrenzt wurde. Diese Begrenzung existiert heute noch; die Stadtmauer zeigt sich in diesem Bereich besonders eindrucksvoll mit Durchlässen und Befestigungstürmen. Ein Ziel ist es, diese kulturellen Zeugnisse in die Gesamtgestaltung des Parkplatzbereiches einzubeziehen. Zum Umbaukonzept gehören außerdem Begrünungsmaßnahmen und eine neue Beleuchtung, die den Ansprüchen einer funktionalen und zeitgemäßen Innenstadt und denen des historischen Ambientes entspricht. Weiterhin soll die fußläufige Anbindung des Parkplatzes an die westlichen und nördlichen Stadtbereiche verbessert werden. Eine teilweise Entsiegelung und Neugliederung der Parkplatzflächen runden die Umgestaltung ab, in deren Rahmen auch vereinzelt Laubbaumpflanzungen vorgenommen werden sollen.

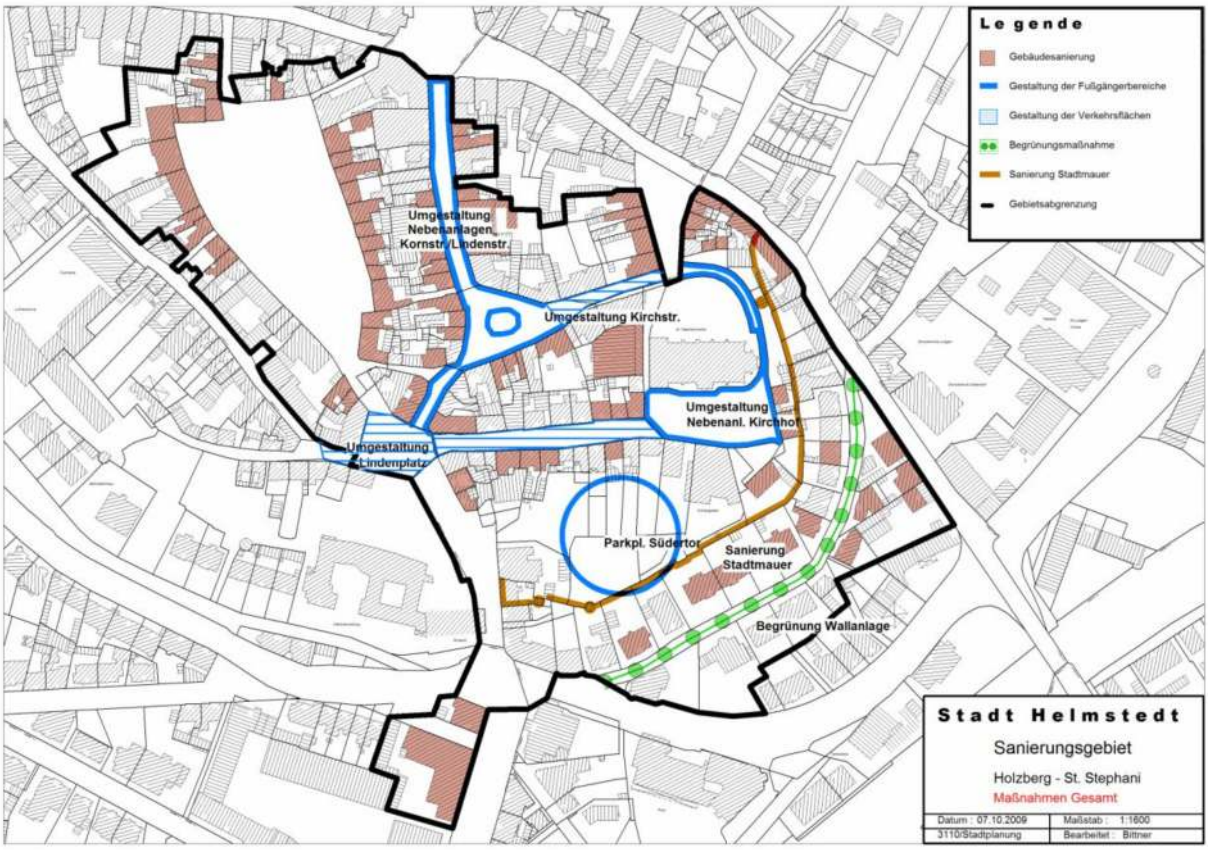
Parkplatz Südertor

Maßnahme Parkplatz Südertor

- Inszenierung der Stadtmauer als Kulturdenkmal
- Begrünungsmaßnahmen und Beleuchtung
- Anlegen neuer Fußwegeanbindungen

Der folgende Plan „Sanierungskonzept“ stellt alle geplanten Maßnahmen dar und kann sowohl als Leitfaden für die Sanierung betrachtet als auch gleichzeitig zur Beurteilung des Durchführungsstandes bei der laufenden Sanierung herangezogen werden.

Abb 20: Sanierungskonzept



7 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 denkmalgeschützter 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.

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

8.1 Maßnahmen der Vorbereitung

Gutachten, informelle Planungen und Entwurfsplanungen

Die Umgestaltung der Blockinnenbereiche, sowie des Lindenplatzes bedarf einer vertiefenden planerischen Betrachtung. Für die Blockinnenbereiche sind städtebauliche Entwürfe und Gestaltungskonzepte in Abstimmung mit den Eigentümern / Nutzern zu erarbeiten. Der Umbau der Platzanlage bedarf einer verkehrstechnischen und gestalterischen Auseinandersetzung. Zur Zeit besteht kein akutes Erfordernis für einen Bebauungsplan, da keine Entwicklungen erkennbar sind, die den o.g. Sanierungszielen widersprechen bzw. keine Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind, die einer planungsrechtliche Festsetzung bedürfen.

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 (Straßenfest u.ä.) vorgesehen. Voruntersuchungen für Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer zur Feststellung des Sanierungsbedarfs und –umfangs sind sogenannte Modernisierungs- / Instandsetzungsuntersuchungen im Vorfeld und in Abstimmung mit dem Eigentümer durchzuführen.

Grundsätze für den Sozialplan

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.

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 **610.000 €** geschätzt.

8.2 Private Maßnahmen

Die privaten Maßnahmen wurden anhand des festgestellten Sanierungsgrades in der Vorbereitenden Untersuchung abgeschätzt. Sie beinhalten neben der Sanierung der Wohngebäude auch Abrisskosten für Nebengebäude in den Blockinnenbereichen.

Private Maßnahmen:	Anzahl	Förderung	
Geringer Sanierungsbedarf	10	10.000,00 €	100.000,00 €
Mittlerer Sanierungsbedarf	52	60.000,00 €	3.120.000,00 €
Hoher Sanierungsbedarf	27	300.000,00 €	8.100.000,00 €
Umsetzbarkeit in den nächsten 6 Jahren: 25 %			**2. 30.000,00 €**

Die Kosten werden auf rund **2. 30.000 €** geschätzt.

8.3 Öffentliche Maßnahmen

Die Kosten wurden aufgrund von vorliegenden Erfahrungswerten geschätzt. Die zeitliche Umsetzung mit der Nennung einer Jahreszahl soll den Beginn der Maßnahme dokumentieren.

		Kosten
Sanierung Stadtmauer	Kurzbeschreibung: Sanierungsmaßnahmen an der Mauer und den Befestigungswerken. Zielsetzung: Umsetzung 2009-11 Gliederung und Verbesserung des Erscheinungsbildes der alten Stadtmauer, Verbesserung der Integration in das Stadtbild im Zusammenhang mit einer Darstellung der historischen Funktion.	**150.000 €**
Stadtbegrünung Wallanlage	Kurzbeschreibung: Ergänzende Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Wallanlage. Zielsetzung: Umsetzung 2010 Verbesserung der Umweltqualität und denkmalpflegerische Aufwertung der historischen Wallanlage.	**40.000 €**
Sanierung Lindenplatz	Kurzbeschreibung: Umgestaltung des Straßenraumes incl. Nebenanlagen. Zielsetzung: Umsetzung 2009-11 Verbesserung des Stadtbildes durch maßstäbliche Gestaltung und Instandsetzung des öffentlichen Verkehrsraumes. Hier insbesondere: Anbindung des zentralen Parkplatzes der Innenstadt an den Helmstedter Stadtring.	**200.000 €**

Sanierung Kirchstraße	Kurzbeschreibung: Umgestaltung des Straßenraumes incl. Nebenanlagen. Zielsetzung: Umsetzung 2012 Verbesserung des Stadtbildes durch maßstäbliche Gestaltung und Instandsetzung des öffentlichen Verkehrsraumes. Hier insbesondere: Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Wohn- und Geschäftsanlieger.	**220.000 €**
Sanierung Beguinenstraße	Kurzbeschreibung: Umgestaltung des Straßenraumes incl. Nebenanlagen. Zielsetzung: Umsetzung 2011-12 Verbesserung des Stadtbildes durch maßstäbliche Gestaltung und Instandsetzung des öffentlichen Verkehrsraumes. Hier insbesondere: Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Wohn- und Geschäftsanlieger.	**200.000 €**
Sanierung Nebenanlagen Kornstraße/Lindenstraße und Heinrichsgasse	Kurzbeschreibung: Umgestaltung des Straßenraumes incl. Nebenanlagen. Zielsetzung: Umsetzung 2013 Verbesserung des Stadtbildes durch maßstäbliche Gestaltung und Instandsetzung des öffentlichen Verkehrsraumes. Hier insbesondere: Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Wohn- und Geschäftsanlieger.	**120.000 €**
Sanierung Nebenanlagen Kirchhof	Kurzbeschreibung: Umgestaltung der Nebenanlagen. Zielsetzung: Umsetzung 2014 Verbesserung des Stadtbildes durch maßstäbliche Gestaltung und Instandsetzung des öffentlichen Verkehrsraumes. Hier insbesondere: Ausbau unter besonderer Berücksichtigung der Wohnanlieger.	**0.000 €**
Umgestaltung Parkplatz Südertor	Kurzbeschreibung: Punktuelle Umgestaltung des Parkraumes, ökologische Aufwertung des Parkraumes (Bäume, Begrünung). Zielsetzung: Umsetzung 2012-13 Umgestaltungsmaßnahmen zur strukturellen Verbesserung der Parksituation.	**30.000 €**

Die Kosten werden auf rund **1.040.000 €** geschätzt.

8.4 Finanzierungs- und Durchführungsübersicht

Stadt Helmstedt - Kostenübersicht Sanierungsgebiet "Holzberg-St.Stephani"

Förderungsfähige Kosten in EUR	2009 Kosten	2010 Kosten	2011 Kosten	2012 Kosten	2013 Kosten	2014 Kosten	**Summe**
Öffentliche Maßnahmen							
Sanierung Stadtmauer	70.000	40.000	40.000				150.000
Begrünung Wallanlage		40.000					40.000
Sanierung Lindenplatz	20.000	100.000	80.000				200.000
Sanierung Kirchstraße				220.000	0		220.000
Sanierung Beguinenstraße			130.000	70.000			200.000
Sanierung Nebenanlagen Kornstraße/Lindenstraße und Heinrichsgasse					120.000	0	120.000
Sanierung Nebenanlagen Kirchhof						80.000	80.000
Umgestaltung Parkplatz Südertor				10.000	20.000		30.000
Weitere Vorbereitung							
Sanierungsträger/Öffentlichkeitsarbeit/Sonstiges	95.000	95.000	100.000	100.000	100.000	120.000	610.000
Private Maßnahmen							
Summierte Einzelmaßnahmen	325.000	375.000	470.000	400.000	660.000	600.000	2.830.000
Summe	Gesamt 510.000	Gesamt 650.000	Gesamt 820.000	Gesamt 800.000	Gesamt 900.000	Gesamt 800.000	**4.480.000**
Anteil Stadt	170.000	216.667	273.333	266.667	300.000	266.667	**1.493.333**

8.5 Einnahmen durch Ausgleichsbeträge

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

Dementsprechend ist nach heutigem Gesichtspunkten von einem Kostenrahmen von **4.1 0.000 €** für die Gesamtmaßnahme zu rechnen.

Anhang: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover

Stadt Helmstedt
Postfach 1640
38336 Helmstedt

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Bearbeitet von
Frau M. Kaufmann

E-Mail
Margarete.Kaufmann@nld.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl (05 11) 9 25-53 26	Hannover
	B 11		12.05.09

Stellungnahme zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm des Landes
Städtebaulicher Denkmalschutz, Programmjahr 2009/10
hier: Stadt Helmstedt, Bereich „Holzberg – St. Stephani"

Die Stadt Helmstedt entstand aus verschiedenen Siedlungskernen, wie dem 925 zum erstenmal erwähnten Dorf „Helmonstedi" (vermutlich im Bereich der heutigen Straße Edelhöfe im Osten der Stadt gelegen) und einer im 9.Jh. östlich des Dorfes durch die Abtei Werden/Ruhr gegründeten klosterähnlichen Gemeinschaft, aus der sich das Kloster St. Ludgeri entwickelte. Anfang des 11. Jh. entstand dann als drittes Siedlungselement auf dem Grund und Boden des Klosters eine Marktansiedlung, die sich wohl um die frühere Marktkirche (heute St. Stephani) und die relativ breite Beguinenstraße ausdehnte. Etwa 100 Jahre später hatte sich die Stadt bis zum heutigen Marktplatz und darüber hinaus entwickelt; verbriefte Stadtrechte liegen seit 1247 vor. Noch heute hebt sich der etwa birnenförmige Altstadtkern mit seiner noch weitgehend erhaltenen Umwallung aus dem Weichbild der Stadt heraus. Das Straßennetz ist im wesentlichen noch mittelalterlich, so wie es sich bis zum 13. Jahrhundert herausgebildet hatte. Innerhalb des Stadtgrundrisses setzt sich im Osten der durch unregelmäßige Straßenzüge deutlich erkennbare älteste Teil von dem regelmäßig gestalteten, westlichen Teil ab, der auf die im 13.Jh. erfolgte erste Stadterweiterung zurückgeht.

Im Süden der mittelalterlichen Stadt liegt das Sanierungsgebiet „Holzberg – St. Stephani". Bei dem Altbaubestand handelt es sich überwiegend um Fachwerkbauten, die häufig nicht als solche zu erkennen sind, da viele Fassaden durch Putz oder andere Materialien verkleidet wurden. Die ältesten Gebäude stammen dabei aus dem Anfang des 16.Jh., aus dieser Zeitepoche sind im Stadtgebiet nur sehr wenige erhalten. Die überwiegende Bausubstanz entstammt der Zeit ab 1600. Wie auch in den anderen Teilen der Stadt sind die Straßen hier ausnahmslos traufständig bebaut, die durchweg zwei- und dreigeschossigen Häuser werden in der Regel durch Satteldächer abgeschlossen.

Im Straßengefüge haben sich mehrere kleine Plätze und platzartige Straßenerweiterungen herausgebildet, die in den dicht bebauten Kern auflockernde Akzente setzen. Eine absolute Sonderstellung nimmt dabei der südwestlich vom Markt gelegenen Holzberg ein, vor allem auch durch seine im Verhältnis zur gesamten Altstadt ungewöhnlich große Ausdehnung. Der Platz ist zwar bereits Anfang des 14.Jh. in einem Güterverlaßregister als „forum lignorum" bezeugt, Name und Entstehung sind bislang jedoch nicht zufriedenstellend geklärt. Die Bebauung des Holzberges geht bis ins 16. Jahrhundert zurück, mit den überwiegend im 17.Jh. entstandenen Gebäuden zeigt der Platz ein geschlossenes und dabei abwechselungsreiches Bild Helmstedter Fachwerkkunst.

Die alte Reichsstraße führte, von Braunschweig kommend, durch das Harsleber Tor in die Stadt, nahm am (heutigen) Marktplatz die durch das Nordertor kommende zweite Durchgangsstraße auf und führte durch das Ostertor in Richtung Magdeburg wieder aus der Stadt heraus. Der nordöstliche Teil der Straße geht dabei in einen dreieckigen Platz, den „Papenberg" über, der sich nach Süden trichterförmig verengt und auf den Großen Kirchhof mit der St.Stephani-Kirche mündet. Seit der Mitte des 11.Jahrhunderts Teil der alten Marktsiedlung, zeigt sich heute hier eine sehr heterogene Bebauung, die jedoch überwiegend aus Fachwerkbauten verschiedener Jahrhunderte besteht. Der große Kirchhof bildet das Areal um die St. Stephani-Kirche, Ende des 13. /Anfang 14. Jh. errichtet und Anfang des 15. Jh. erneuert. An den ehemaligen Friedhof, der 1818 verlegt wurde, erinnern noch die Grabplatten an der Kirche sowie die im nördlichen Teil gelegene „Boeckel'sche Kapelle" des 17. Jh., die unmittelbar an die den Friedhof im Osten begrenzende Stadtmauer angebaut ist. Besonders erwähnenswert sind das ehem. Armenhaus von St. Stephani (erbaut 1681) und das ehem. Beguinenhaus, das 1896 wiedererrichtet wurde, unter Verwendung der Schnitzereien des Vorgängerbaus von 1580. Im Bereich der sich nach Westen anschließenden Beguinenstraße wird der Kern der ersten Marktansiedlung vermutet. Die heutige Bebauung ist sehr gemischt, es herrschen Fachwerkbauten des 17. bis 19.Jh. vor.

Die östliche Begrenzung des Sanierungsgebietes bildet das zwischen Wall und dem Kloster St. Ludgeri gelegene Ostendorf, eine von zwei außerhalb der Stadtmauern entstandenen Siedlungen. 1252 werden „de Oestendorpschen" zum ersten Mal genannt, Leibeigene und Landarbeiter des Klosters St. Ludgeri, dessen Probst die Siedliung in Gericht und Verwaltung unterstand. Das Ostendorf besteht noch heute aus einem einzigen Straßenzug, der von der Magdeburger Straße in nördlicher Richtung verläuft. Wo von Westen kommend eine kurze Stichstraße einmündet, ergibt sich etwa in der Mitte des Straßenverlaufs eine platzartige Erweiterung. Der Straßenraum wird westlich durch die einseitige Bebauung und auf der östlichen Seite durch die Einfriedungsmauer des Wirtschaftshofes des Klosters St. Ludgeri geprägt. Die ältere Bebauung wurde zum großen Teil bei einem Brand 1652 zerstört.

Südlich des Südertores, also außerhalb der Stadtbefestigung, umschließt das Sanierungsgebiet eine weitere kleine Enklave, den Bereich eines Hotels am Anfang der Schöninger Straße. Als Besonderheit weist der Baukomplex einen üppig dekorierten Saalanbau aus dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts auf, ein beredtes Zeugnis für die Kultur des gründerzeitlichen Großbürgertums. Mit seiner Kolossalordnung und dem vollplastischen Stuckdekor besitzt der Saal überregionale Bedeutung. Durch einen mehr als 30-jährigen Leerstand und die Nutzung als Kino (mit den entsprechenden entstellende Einbauten) ist das Innere sehr heruntergekommen, der Erhaltungszustand desolat. Die Rekonstruktion und die Sanierung wären überaus wünschenswert und würden nach der Wiederherstellung eine Bereicherung für das städtische Leben darstellen.

Für den nördlichen Teil des Altstadtkerns ist bereits ein Sanierungsgebiet ausgewiesen, hierfür endet die Förderung in ca. 5 Jahren. In dem sich anschließenden südlichen Bereich, der hier skizziert wurde, ist wie aufgezeigt ebenfalls ein sehr hoher Denkmalbestand mit einem großen Sanierungsbedarf vorhanden. Die hohen Sanierungskosten sind durch die privaten Eigentümer oft nicht aufzubringen, so dass mit den Finanzmitteln aus dem Bereich Städtebauliche Denkmalpflege vor allem private Maßnahmen gefördert werden sollen.

Das Landesamt für Denkmalpflege würde eine Aufnahme des Bereichs „Holzberg – St. Stephani" in das Förderprogramm sehr begrüßen und dringend für erforderlich halten. Mit der Förderung könnte ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns geleistet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

M. Kaufmann

Historische Stadtkerne und -bereiche
mit besonderer Denkmalbedeutung
in der Bundesrepublik Deutschland
Aufgestellt
von der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger
in der Bundesrepublik Deutschland,
2007
NI Helmstedt Historischer Stadtkern
ma. Stadtkern mit Stift (9. Jh.) und den beiden
Vorstädten Ostendorf und Neumark (13. Jh.),
Stadtrechte vor 1228,
große Teile der Stadtbefestigung des 13. Jh.
erhalten,
Bürgerhausbestand überwiegend 16.-18. Jh.
in Fachwerk,
Universitätsstadt der Renaissance (1576-1810)
mit Juleum und Professorenhäusern
Niedersächsisches Landesamt für
Denkmalpflege
Kellmann, Dezember 2007
Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:500
Blatt Nr. 3731/24, 3731/30, 3732/24, 3732/2
1:7.50
HELMSTEDT

Deutsche Post World Net
GLOBAL BUSINESS SERVICES

Real Estate Germany

Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
Niemeyerstr. 1 - 30449 Hannover

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Rathaus, Markt 1

38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
19. SEP 2009
Dst. 32

WS

Zeichen
Zeichen
Telefon (0511) 12 60 84 76
E-Mail M.Luebeck2@DeutschePost.de
Datum 17.08.2009
Betrifft Befragung der Träger öffentl. Belange § 139 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentl. Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB usw., hier: Sanierung Holzberg-St. Stephani

Sehr geehrte Damen und Herren !

Anregungen unsererseits zur o.g. Sanierung bestehen nicht.

Wir möchten Sie bitten, Zuschriften im Zusammenhang mit den o.g. Themenbereichen, die die Deutsche Post – DHL betreffen, künftig an folgende Adresse zu übermitteln:

Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
Property Management Tenant
Niemeyerstraße 1
30449 Hannover

Die Deutsche Post Real Estate Germany GmbH ist Immobiliendienstleister der Deutschen Post – DHL und Rechtsnachfolgerin der bisherigen drei Immobiliengesellschaften. Die Zuleitung von zwischenzeitlich an die alte Adresse übermittelten Unterlagen ist gewährleistet.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. i.A. Anlagen:

Abschrift

Dipl.-Ing. Michael Lübeck Bernd Winkelbauer

E.ON Avacon AG · Ohrsleber Weg 5 · 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1

38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
25. SEP. 2009
Dst. 31

E.ON Avacon AG
Region Süd
TSM-C
Ohrsleber Weg 5
38364 Schöningen
www.eon-avacon.com

Lutz Görlitz
T 0 53 52-9 39-3 46 06
F 0 53 52-9 39-4 03 97
Lutz.goerlitz
@eon-avacon.com

Unser Zeichen TSM-C Gö

22. September 2009

Stadtsanierung Helmstedt
Sanierungsmaßnahme „Holzberg- St. Stephani"
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns mit Ihrem Schreiben vom 22.September d. J. zugeleiteten Unterlagen haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft und nehmen dazu nachfolgend Stellung.

Da sich in diesen Bereichen umfangreiche Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, ist es zwingend notwendig, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen.

Die vorhandenen Anlagen dürfen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Einer Über/Unterbauung, Überpflanzung unserer Anlagen stimmen wir nicht zu. Abstände zu unseren Anlagen sind gemäß den geltenden Rechtsvorschriften (DIN VDE 105, 210, 211 bzw. DIN EN 50423-1; DIN 1998, DVGW Arbeitsblatt GW 125, usw.) zwingend einzuhalten. Der Zugang zu unseren Anlagen muss ständig gewährleistet sein. Insbesondere bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile sind die Abstände gemäß DIN VDE 105 zu beachten. Maßnahmen die eine Verringerung der Lebensdauer unserer Anlagen zur Folge haben,stimmen wir nicht zu.

Wie hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Freundliche Grüße

i.V.
Michael Urbach

~~i.A.~~
-Lutz Görlitz ~~Görlitz~~

i. V.
Rolf Eggers

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Hartmut Geldmacher

Vorstand:
Michael Söhlke
(Vorsitzender)
Peter Hecker
Matthias Herzog

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 100769
Ust.-Id.-Nr. DE 812729989

Deutsche Bank AG
Kto.-Nr. 060 133 600
BLZ 250 700 70

transpower
stromübertragungs gmbh

transpower | Vor dem Nordwald 14 | 31275 Lehrte

Stadt Helmstedt
Rathaus
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
24. SEP. 2009
Dst.

Betriebszentrum Lehrte
Leitungen
Vor dem Nordwald 14 | 31275 Lehrte
www.transpower.de

Wolfgang Sperling
Tel. 05132 88-2672
Fax 05132 88-2343
wolfgang.sperling@transpower.de

21.09.2009

Neue Firmierung: transpower stromübertragungs gmbh

Lfd. Nr.: 09-026181
Stadtsanierung Helmstedt;
Sanierungsmaßnahme „Holzberg-St. Stephani"
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB

Ihr Schreiben vom: 10. September 2009 Ihr Zeichen: SD 3110

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Stromübertragungsnetz der E.ON wird im Zuge der konzerninternen Trennung von Hoch- und Höchstspannungsnetz nunmehr von einer eigenen E.ON-Gesellschaft geführt. Das neue für die Höchstspannung (220.000/380.000 Volt) verantwortliche Unternehmen heißt

transpower stromübertragungs gmbh.

transpower ist hinsichtlich des Höchstspannungsnetzes der Spannungsebenen 220 kV/380 kV Rechtsnachfolgerin der vormaligen E.ON Netz GmbH in Bayreuth.

transpower wurde am 21.07.2009 ins Handelsregister in Bayreuth mit der Handelsregisternummer HRB 4923 eingetragen.

Die Geschäftsführer von transpower sind Herr Martin Fuchs als Vorsitzender (Netzmanagement und Technik) und Dr. Christof Schulte (Kaufmännische Aufgaben, Personal und Offshore). Als Hold Separate Manager wird zudem Herr Hans Hellmuth, vormals Vorstand der E.ON edis AG, der Geschäftsführung bis zum Verkauf angehören.

Die E.ON Netz GmbH betreibt ab sofort als überregionaler Verteilnetzbetreiber ausschließlich das 110-kV-Netz des E.ON-Konzerns.

transpower
stromübertragungs gmbh

Lfd. Nr.: 09-026181
Stadtsanierung Helmstedt;
Sanierungsmaßnahme „Holzberg-St. Stephani"
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB

Ihr Schreiben vom: 10. September 2009 Ihr Zeichen: SD 3110

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Freundliche Grüße

transpower stromübertragungs gmbh

i. A.

e·on | Netz

E.ON Netz GmbH · Betriebszentrum Lehrte
Eisenbahnlängsweg 2a · 31275 Lehrte

Stadt Helmstedt
Rathaus
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
01. OKT. 2009
Dst. 31

E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte
Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
www.eon-netz.com

Angela Grossmann
T (05 13 2)-88-22 05
F (05 13 2)-88-23 43
angela.grossmann
@eon-energie.com

Lehrte, 28. September 2009

Lfd. Nr.: 09-026181
Stadtsanierung Helmstedt;
Sanierungsmaßnahme „Holzberg-St. Stephani“
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB

Ihr Schreiben vom: 10. September 2009 Ihr Zeichen: SD 3110

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Freundliche Grüße

E.ON Netz GmbH

i.A. i.A.

Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Großraum Braunschweig · Frankfurter Straße 2 · 38122 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
03. OKT. 2009
Dez.: 31

Der Verbandsdirektor
Tel. 05 31-2 42 62 - 0
Fax 05 31-2 42 62 - 42
www.zgb.de
zgb@zgb.de

Ihr Zeichen / Schreiben vom	Mein Zeichen	Gesprächspartner/in	Durchwahl	Datum
SD 3110	2.4.4.4	Herr Brinker	2 42 62-46	02.10.2009

Sanierungsmaßnahme "Holzberg-St.-Stephanie"
Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen
Beteiligung nach § 139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der o. g. vorbereitenden Untersuchungen bitte ich u. a. die Belange des ÖPNV zu berücksichtigen. Hierzu verweise ich speziell auf die Inhalte des Nahverkehrsplans 2008 für den Großraum Braunschweig.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Brinker

LBEG

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Herr Andreas Bittner
Markt 1

38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
02. OKT. 2009
Dgt. 34

Bearbeitet von K. Hagemann

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)	Durchwahl (0511) 643-3351	Hannover, 01.10.2009
SD 3110 - 10.09.2009	L 3.3-32411-09-Ha/Schae	E-Mail: poststelle@lbeg.niedersachsen.de	

Stadtsanierung Helmstedt

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Es gibt keine Hinweise zur Baugrunduntersuchung, die über die Anforderungen gemäß DIN 4020, DIN EN 1997-2 hinausgehen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

(K. Hagemann)

Evangelisch-lutherische
Landeskirche in Braunschweig

LANDESKIRCHENAMT

Landeskirchenamt :: Postfach 1664 :: 38286 Wolfenbüttel

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
z. H. Herrn Bittner
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
08. OKT. 2009
Dst. 31

Wolfenbüttel, 7. Oktober 2009
Telefon: (05331) 802 - 247
Telefax: (05331) 802 - 703
E-Mail: erik.bothe.lka@lk-bs.de
Ihr Ansprechpartner: Herr E. Bothe

Referat 41 DII 1-1 eb/mü

Helmstedt, Kirchengemeinde St. Stephani
Stadtmauer / Ihr Schreiben vom 10.09.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bittner,

wir danken für die Benachrichtigung über die geplante Sanierung.

Im Wesentlichen sind im Sanierungsgebiet die für uns derzeit bekannten Anliegen enthalten.
Dies sind aus unserer Sicht:

- Der dringliche Handlungsbedarf besteht an der Stadtmauer östlich der St. Stephani Kirche zwischen Trafohaus und Grabkapelle. Die Mauer, deren Krone derzeit unabgedeckt ist, dient gleichzeitig als Stützmauer. Sie gehört in diesem Bereich zu den Eigentümern der vor der Stadtmauer liegenden Häuser und ist ca. 1m tief geschädigt.
- Des Weiteren erbitten wir die Beteiligung an der planerischen Umgestaltung des St. Stephani Kirchhofes.
- Von Seiten der Propsteiverwaltung Helmstedt-Vorsfelde lauten derzeit Planungsüberlegungen, das ehemalige Verwaltungsgebäude „Kirchstraße" wieder zu nutzen. Leider lässt sich derzeit hierzu nichts näheres berichten.

Wir würden uns freuen, in diesen Anliegen wieder von Ihnen zu hören.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

(Schuseil)

Abschrift
Propsteiverwaltung Helmstedt-Königslutter-Vorsfelde, Max-Planck-Weg 1, 38350 Helmstedt
Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Stephani, Klosterstraße 11, 38350 Helmstedt

Purena GmbH · Ohrsleber Weg 5 · 38364 Schöningen

purena

Wasser für die Region.

Stadt Helmstedt
Herr Bittner
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
08. OKT. 2009
Dst. 31

DVGW TSM GEPRÜFT

Datum	Ansprechpartner	Unser Zeichen	Ihr Zeichen
06. Oktober 2009	Herr Seelig	TO/se-ro	

Purena GmbH
Ohrsleber Weg 5
38364 Schöningen

Tel. (05352) 939 38896
Fax (05352) 939 38909
Mail bernd.seelig@purena.de
Web www.purena.de

Bankverbindung:
Nord/LB Helmstedt
BLZ 250 500 00
Kto 5050496

Sitz der Gesellschaft:
Wolfenbüttel

Registergericht:
Amtsgericht Braunschweig
HRB 5414

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Jürgen Schodder

Stadtsanierung Helmstedt; Sanierungsmaßnahme "Holzberg-St. Stephani"
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB
Hier: Stellungnahme Purena GmbH

Sehr geehrter Herr Bittner,

die an uns mit Schreiben vom 10.09.2009 übergebenen Unterlagen haben wir sorgfältig auf unsere Belange hin geprüft.

Da eine belastbare Zeitschiene für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen seitens der Stadt Helmstedt noch nicht absehbar ist, werden wir bei konkreten Maßnahmen die Notwendigkeit und Erfordernisse intern prüfen und diese im Vorfeld bzw. parallel im Rahmen der Maßnahme durchführen.

Dazu schlagen wir eine gemeinsame kontinuierliche Abstimmung vor.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Seelig unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Purena GmbH
Netzgebiet Süd / Ost

i. V.
Bernd Seelig

i. A.
Joachim Rosenthal

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Bezirksstelle Braunschweig
Helene-Künne-Allee 5
38122 Braunschweig
Telefon: 0531 28997-0
Telefax: 0531 28997-11

Internet: www.lwk-niedersachsen.de
Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Postfach 67 66 • 38059 Braunschweig

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Andreas Bittner
Rathaus, Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
09. OKT. 2009
Dst. 21

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner | in	Durchwahl	E-Mail	Datum
SD 3110	86-2-HE-HE-Std-1266-09-Sch	Anne Schuchert	-228	anne.schuchert@lwk-niedersachsen.de	08.10.2009

Stadtsanierung Helmstedt
Sanierungsmaßnahme „Holzberg St. Stephani"
Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landwirtschaftskammer Niedersachsen nimmt aus Sicht der von ihr zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange zur o.g. Planung im folgenden Stellung.

Uns sind innerhalb des gekennzeichneten Planungsbereichs keine ansässigen Betriebe bekannt.

Mit der Stadtsanierung „Holzberg St. Stephanie" sind u.a. Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen vorgesehen. Wir bitten, dabei mögliche Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs zu prüfen.

Es sind keine Bedenken oder Anregungen anzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Schuchert

Anne Schuchert
TÖB, Nachh. Landnutzung, Ländl. Entwicklung

Bittner, Andreas

Von: Marcus Wagner [marcus.wagner@landkreis-helmstedt.de]
Gesendet: Freitag, 9. Oktober 2009 14:10
An: Bittner, Andreas
Cc: Amt40.Grajcar, U.
Betreff: Stadtsanierung Helmstedt; Sanierungsmaßnahme "Holzberg-St.Stephani"; Stellungnahme des Landkreises

Sehr geehrter Herr Bittner,

aus Sicht des Landkreises Helmstedt als Träger der Schülerbeförderung weise ich darauf hin, dass die Zufahrt zur Grundschule Ludgeri über die Straße Osten dorf gewährleistet sein muss.

Der freigestellte Schülerverkehr, der mit Taxen durchgeführt wird (zur Zeit zwei Fahrzeuge), endet derzeit auf der Straße "Ostendorf" direkt am Schulgebäude.

Mit freundlichen Grüßen

Marcus Wagner

LANDKREIS HELMSTEDT
Bauordnungsamt
Conringstr. 27 - 30
38350 Helmstedt
Tel.: +49 5351/121-2200
Fax: +49 5351/121-2603
E-Mail: Marcus.Wagner@Landkreis-Helmstedt.de

Handwerkskammer
Braunschweig-Lüneburg-Stade

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
Postfach 23 37 · 38013 Braunschweig

Unternehmensförderung

Stadt Helmstedt
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
10. OKT. 2009
Dst. 31

Stadtsanierung Helmstedt;
Sanierungsmaßnahme „Holzberg – St. Stephani"

07.10.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der uns zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen teilen wir mit, dass seitens des Handwerks weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen werden müssen.

Die Planungsunterlagen nehmen wir, Ihre Zustimmung vorausgesetzt, zu unseren Akten.

Mit freundlichen Grüßen

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
i.A.
Warntjen
Dipl.-Ing.

Ihr Zeichen: SD 3110
Unser Zeichen:

Ansprechpartner:
Petra Vetter
Telefon 0531 1201-252
Telefax 0531 1201-444
petra.vetter@hwk-bls.de

Handwerkskammer
Braunschweig-Lüneburg-Stade
Burgplatz 2 + 2 a
38100 Braunschweig

info@hwk-bls.de
www.hwk-bls.de

Präsidenten:
Hans-Georg Sander
Rolf Schneider

Hauptgeschäftsführer:
Norbert Bünten
Otto Schlieckmann

Volksbank Braunschweig Wolfsburg
BLZ 269 910 66
Konto 6038 654 000