

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“

Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“

Klimagerechtes Flächenmanagement

- Auszug (Protokoll) -

Dr.-Ing. Uwe Ferber
Freie Architektin AKS, SRL Doreen Graumann

Bauausschuss



Helmstedt, 10.03.2015

9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner Folie 1

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“
Hintergrund

Klimaschutz-Teilkonzepte „Fläche“

- ➡ Minimieren der Flächeninanspruchnahme auf 30 ha/Tag für eine klimagerechte Siedlungsentwicklung (Ziel Bundesregierung) 
- ➡ CO²-Minimierung durch (z.B.):
 - Weniger Neubau
 - Siedlungsbestand effizienter (be)nutzen
 - Weniger Verkehr durch kompakte Siedlung
 - Erhalt der CO²-Senkenfunktion des Bodens
- ➡ „Erarbeitung einer Entscheidungsgrundlage für die Innen- und Außenentwicklung und deren Effekte auf Klimaschutz und Klimaanpassung“ (Arbeitsziel Programm bzw. Erstellung von Klimakonzepten)

9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner Folie 2

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“
Hintergrund

Was ist Flächenmanagement?

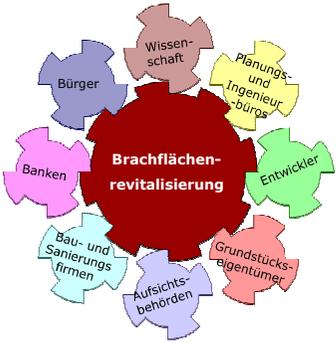
- „Flächenmanagement ist ein Instrument auf kommunaler oder regionaler Ebene, das es uns ermöglicht, mit Fläche und Boden effizient umzugehen.“
(Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO), 2012)
- Optimierung der Flächennutzung sowie der Baulandbereitstellung erreichen
- Informationen über Flächenreserven im Bestand

9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner Folie 3

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“
Hintergrund

Wer sind die Akteure?

- Kommune
- Eigentümer
- Wohnungsbau-gesellschaften
- ... andere Akteure:



9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner Folie 4

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Übersicht

Projekt

„Klimagerechtes Flächenmanagement im Stadtgebiet Helmstedt – KLIHELM“

- Bearbeitung: Frühjahr/Sommer 2014 bis Frühjahr 2015
- Stadtverwaltung: Wolfgang Brumund, Andreas Bittner, Herr Büchsenschuss
- Bearbeiter: Karina Bakhteeva, Karl Eckert, Uwe Ferber, Doreen Graumann, Pascal Graumann, Maryna Janina, Rafael Resko

9.03.2015 PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner Folie 5

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Übersicht

Projektschritte und -teile

- Bestandsaufnahme: **Erfassung**
- Potenzialanalyse
- Ökonomische Bewertung
- Flächenmanagementstrategie/**Maßnahmenkatalog**
- Akteursbeteiligung
- Controlling-Konzept

9.03.2015 PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner Folie 6

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Übersicht

Klima: „3 Säulen“

Klima: Luft, Wasser, Boden

Fläche: Wechselbeziehung mit **Bevölkerung**

- Entwicklung, Tendenz
- Dynamik
- wirtschaftliche Indikatoren

• setzt Funktionsfähigkeit voraus und

• basiert auf Austausch

quantitativ

qualitativ

Flächenmanagement = Teil aktiver Stadtentwicklungsplanung

9.03.2015 PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner Folie 7

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Bestandsaufnahme

Helmstedt: Flächen

Flächenaufteilung Helmstedt ↔ Bevölkerungsentwicklung

	Fläche(ha)
Gebiet Stadt Helmstedt	469.000
Verkehrs- und Siedlungsfläche (FNP)	1.330,7
Wohnbaufläche (FNP)	626,7

Tabelle 1: Quelle: FNP Helmstedt, Stadtverwaltung Helmstedt

Jahr	Bevölkerung	Veränderung (%) (Basis: Jahr 2012)
2012	22.920	0
2015	22.450	- 2,0
2020	21.730	- 5,2
2025	21.100	- 8,0
2030	20.500	- 10,6

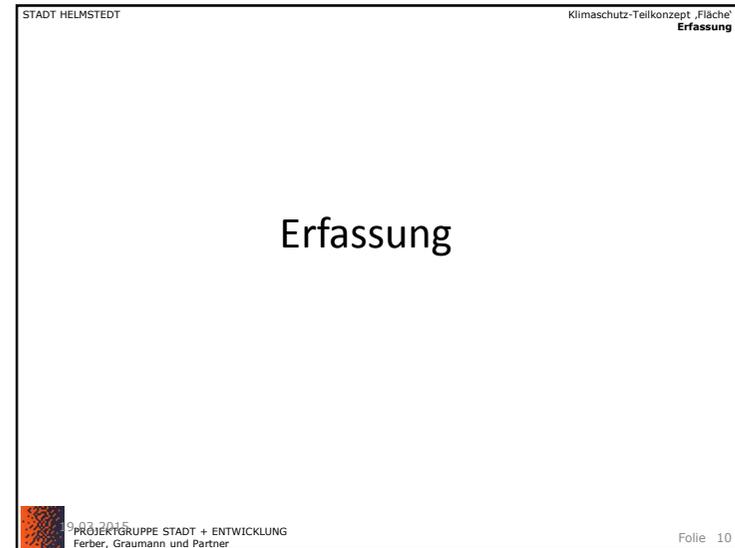
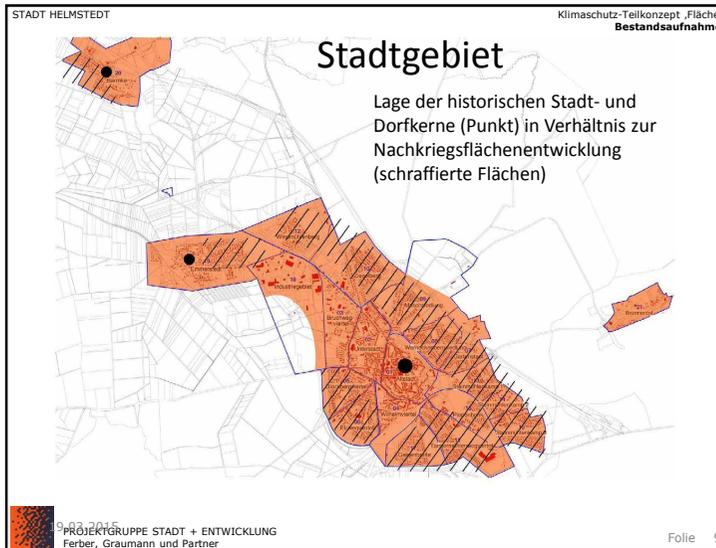
Tabelle 2, Quelle: Bertelsmann Stiftung, wegweiser-kommune.de, 2015

... davon in Planung (Reserve?) 92,9

...weitere Reserven? ?

Zuwachs ↔ Abnahme

9.03.2015 PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner Folie 8



STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Erfassung

Bestandsaufnahme Helmstedt 1

Kategorie	Bauzustand	Bauart	Anzahl Wohnungen (Klingelknöpfe)/Leerstand		
Brache	BR	Gut	1		
	Baulücke	BL	Mittel	2	
		Schlecht	3		
		Ruinös	4		
Bautyp	E	Bauart (nur Gebiete 01, 02, 19 und 20)	Anzahl Wohnungen (Klingelknöpfe)/Leerstand		
	D			1	1/1
	M			2	2/1
	R			Fachwerkhaus	.*
	G			Steinbau (Gründerzeit)	.*
N					
Geschosse	Ein	I			
	Zwei	II			

9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner

Folie 12

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“
Erfassung

Bestandsaufnahme Helmstedt 2

Straßenname	Haus-Nr.	Haus-Nr. Zus.	Kategorie Brache oder Baulücke	Flurstück	Bezirk
Baublocknummer	Gebietstyp	Baualter	Baualtersklasse	Bautyp	Gebäude Geschossigkeit
Bauzustand	Bauart	Nutzungstyp	Denkmalgeschützt	WE Anzahl	WE frei
EWO Anzahl Gesamt	EWO Durchschnittsalter	Eingabe abgeschlossen	Erfassungsdatum	Handle	Fläche

9.03.2015 PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner Folie 13

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“

Auswertung: Ausgangslage

9.03.2015 PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner Folie 14

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“
Auswertung

Ausgangslage Konzept

Auf Grund eines ermittelten quantitativen Flächenüberangebots, das sich insbesondere zusammensetzt aus freien Flächen im

- a) **Gebäudebestand** mit:
BR: 11,0 ha, BL: 39,5 ha (Grundfläche); WE (Anzahl): ca 13.100 und
- b) **„Planungsbestand“ (Baurecht) in B-Plänen** mit:
insg. 72 baulich erschlossenen („Dorfbreite III“ und „Am schwarzen Berg“) und insg. 121 Grundstücken noch nicht erschlossenen Grundstücken (Gebiete „Ziegelberg-Süd“, „Im Rottlande“) und einem
- a) **„Planungsbestand“ im vorbereitenden Bauleitplan (F-Plan)** mit zusätzlich geschätzten insg. 1.044 Grundstücken (Gebiete „St. Annenberg“ und „Im Rottlande“)

sowie einem geschätzten Bevölkerungsrückgang von - 10,6 % (bis 2030) und einem dem o.g. Trend derzeit nicht entgegenwirkenden Zuwanderungssaldo wird **ein 5-Pfeiler-Konzept vorgeschlagen.**

9.03.2015 PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner Folie 15

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“
Maßnahmen

Maßnahmen-Konzept

9.03.2015 PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner Folie 16

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“
Maßnahmen

Konzept-Pfeiler 1

Die wertvollen historischen zentralen Innenstadtbereiche sollen revitalisiert, strategisch gestärkt und brachliegender Leerstand (Brachen und Baulücken) sowie untergenutzte Flächen baulich und/oder durch (private/öffentliche) Eingrünung wieder genutzt bzw. aufgewertet werden.

Folie 17

9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“
Maßnahmen

Vorschläge zu Pfeiler 1:

- Fachwerk-Initiative angehen bzw. intensivieren
- Brachen- und Baulückenrevitalisierung u. a. durch ausgewählte Wohnungssegmente und ergänzende Funktionen/Nutzungen akzelerieren
- Aufwertung durch Grün/Freifläche an einzelnen Stellen, wie z. B. auf Baulücken oder rückgebauten Brachen
- Stadthäuser z. B. auf Baulücken realisieren
- Professorenhäuser-Thema durch intensives Stadtmarketing weiter verfolgen/herausstellen

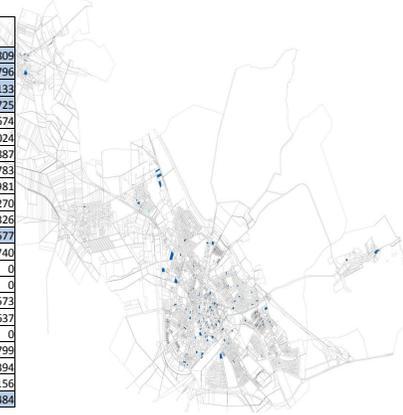
Folie 18

9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“
Maßnahmen

Grund: Ergebnis der Erfassung (BR)

	Brachen (Anzahl)	Brachen (Fläche)
1) Altstadt	65	17809
2) Unterstadt	12	5796
3) Bruchwegviertel	6	24133
4) Wilhelmviertel	10	9725
5) Glockbergviertel	3	2674
6) Elzwegviertel	6	3024
7) Gartenstadt	3	1887
8) Warneckenbergsiedlung	6	4783
9) Maschsiedlung	5	4981
10) Ziegelberg	2	1270
11) Tangermühlenwegviertel	3	2326
12) Windmühlenberg	6	14677
13) Steinmühlencamp 1	10	5740
14) Steinmühlencamp 2	0	0
15) Steinmühlencamp 3	0	0
16) Piepenbrink	1	673
17) Galgenbreite	1	4637
18) Industriegebiet	0	0
19) Emmerstedt	1	799
20) Barmke	6	2394
21) Brunmental	2	5156
Summe	148	112.484



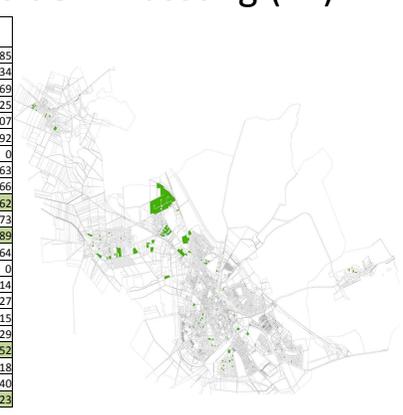
Folie 19

9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“
Maßnahmen

Grund: Ergebnis der Erfassung (BL)

	Baulücken (Anzahl)	Baulücken (Fläche)
1) Altstadt	3	1085
2) Unterstadt	11	5834
3) Bruchwegviertel	2	269
4) Wilhelmviertel	7	5125
5) Glockbergviertel	5	2807
6) Elzwegviertel	2	2192
7) Gartenstadt	0	0
8) Warneckenbergsiedlung	5	2463
9) Maschsiedlung	3	1266
10) Ziegelberg	20	60262
11) Tangermühlenwegviertel	7	1773
12) Windmühlenberg	57	205089
13) Steinmühlencamp 1	3	4264
14) Steinmühlencamp 2	0	0
15) Steinmühlencamp 3	2	814
16) Piepenbrink	2	3227
17) Galgenbreite	12	12215
18) Industriegebiet	7	27029
19) Emmerstedt	21	42052
20) Barmke	14	13618
21) Brunmental	3	3940
Summe	186	395323



Folie 20

9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche Maßnahmen“

Historische Altstadt :

- Gebiet 01 (ohne Gebiete 02, Teile 03 und 04) -

- 65 Brachen
- 3 Baulücken
- 13 Objekte in „schlechtem“ (Kat. 3) bis „ruinösem“ Zustand (Kat. 4); hiervon sind 9 Objekte Brachen
- jede 4. Wohnung steht leer (496 von 2.153 WE)
- jedes 3. Objekt hat 1 leerstehende WE (282 von 799)
- 25 – 50 % Wohnungsleerstand betrifft jedes 6. Objekt (140 / von 799 Objekte; 1-2 WE von 3-4 WE)

9.03.2015 Folie 21
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
 Ferber, Graumann und Partner

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche Maßnahmen“

Konzept-Pfeiler 2

Weitere neue Entwicklung nach Außen soll grundsätzlich in Frage gestellt bzw. kritisch geprüft und hier unnötige Flächenreserven reduziert werden.

9.03.2015 Folie 22
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
 Ferber, Graumann und Partner

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche Maßnahmen“

Vorschläge zu Pfeiler 2:

1. St. Annenberg: erst einmal „auf Eis legen“ (Menge!)
2. Am schwarzen Berg: weiter forcieren (ist erschlossen)
3. Im Rottlande, Emmerstedt: F-Plan-Wohnbaufläche auf B-Plan-Umgriff reduzieren zuzüglich ggf. kleiner Fläche
4. Ziegelberg-Süd: voller Umfang (liegt zentrumsnahe)
5. Dorfbreite III, Barmke: wie Rottlande
6. Überarbeitung des F-Plans: empfohlen, ggf. Teilbeschlüsse (s.o.)

Weitere Gründe sind:

- Eine Positionierung für Innenentwicklung,
- Planungssicherheit für Eigentümer und für Investoren, die sich engagieren möchten sowie eine
- „Marktbalance.“

9.03.2015 Folie 23
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
 Ferber, Graumann und Partner

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche Maßnahmen“

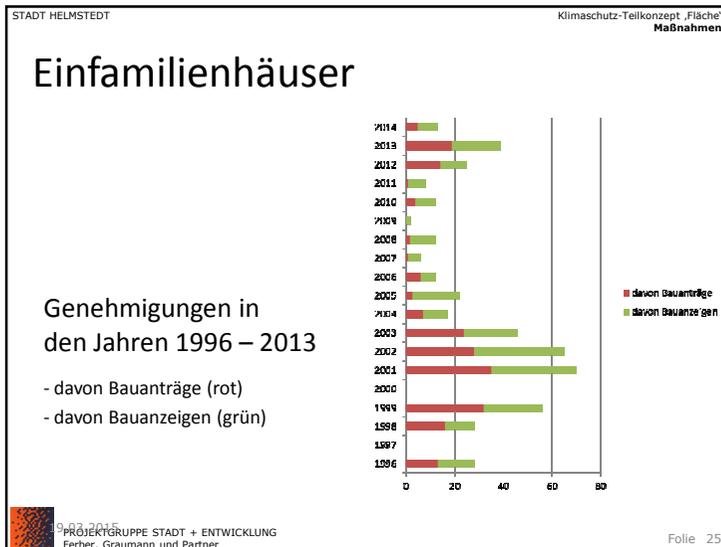
Übersicht der Wohnbaugebiete

Tabellen 1 und 2: Planungsangaben der Baugebiete/-flächen (oben) und der Vor-Ort-Erfassungsergebnisse (unten)

Gebietsname	Vorliegen eines B-Plans	Bauart	Größe der Brutto-wohnbaufläche (ha)	Anzahl geplanter Grundstücke
St. Annenberg	Nein	EFH/MFH	70	1.000
Am Schwarzenberg	Ja	EFH	4,6	56
Im Rottlande (Emmerstedt)	Ja	EFH	9,7	130
Ziegelberg-Süd, (1. u. 2. BA)	Ja	EFH	4,67	75
Dorfbreite III, (Barmke)	Ja	EFH	3,9	46
Gesamt	-	-	92,9	1.307

Wohngebietsname/ Grund-stücke	Bebaute / geplante Grundstücke (Auslastung)	Freie Grundstücke	Freie Bauflächen (ha)
St. Annenberg	0 / 1000 (0%)	1000	70
Am Schwarzenberg	14 / 56 (25%)	42 (mit Erschließung)	ca. 3,0
Im Rottlande (Emmerstedt)	0 / 130 (0%)	130	9,7
Ziegelberg-Süd (1. u. 2. BA)	30 / 75 (40%)	45 (B.A.1/10 mit Erschl.)	ca. 3,3
Dorfbreite III (Barmke)	26 / 46 (56,5%)	20 (mit Erschließung)	ca. 1,5
Gesamt	70 / 1307	107 (72 mit Erschließg.)	ca. 87,5

9.03.2015 Folie 24
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
 Ferber, Graumann und Partner



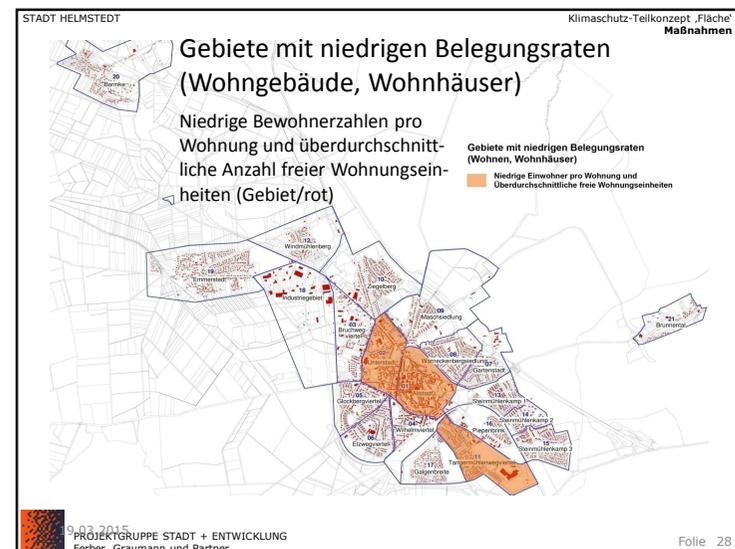
STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Maßnahmen

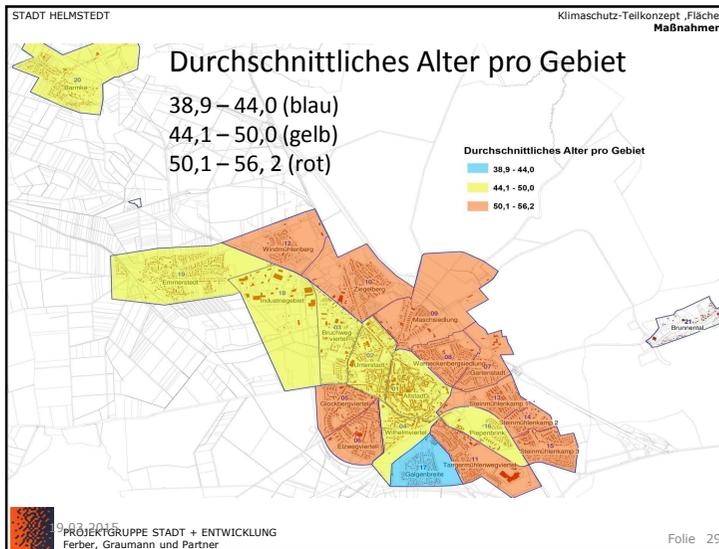
Konzept-Pfeiler 3

Die vorhandenen Stadtgebiete mit Wohnfunktion und die qualitätsvollen Wohnsiedlungen der 50er und 60er Jahre sollen auf zukünftige strukturelle Schwächen oder funktionalen Ergänzungsbedarf weiterhin beobachtet und ausgewertet (Monitoring) sowie durch ggf. geeignete frühzeitige Maßnahmen gestärkt werden um eventuell verstärkenden Trends entgegen zu wirken.

9.03.2015 PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner Folie 26

- STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Maßnahmen
- ## Vorschläge zu Pfeiler 3:
- Diversifizierung innerhalb des Wohnungssegments im Siedlungsbestand, räumlicher Nähe oder im Stadtzentrum / Altstadt, wie z. B. auf Brachflächen oder Baulücken (Ziel u. a. Altersstruktur; Altersdurchschnitt)
 - Vorhandene Siedlungen/-swohngebäude auf Möglichkeit zu städtebaulich vertretbarer, baulich-maßvoller Anpassung für eine erweiterte Nutzungsqualifikation prüfen, wie z. B. durch Anbauten an kleine Siedlungswohnhäuser (z.B. für Büroraum, Kinder-, Betreuer- oder Gästezimmer o. ä. Bedarf).
 - Ergänzung einzelner Nah- /Versorgungsfunktionen in den Quartieren, die sich insbesondere an derzeitiger Bevölkerungs-/Altersstruktur orientiert und diese (vor Ort) „stabilisieren“ kann
- 9.03.2015 PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG Ferber, Graumann und Partner Folie 27





STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Maßnahmen

Konzept-Pfeiler 4

Um Innenentwicklung zu stärken sollen insbesondere die stadtstrategisch bedeutsamen Stellen und Flächen identifiziert werden und gezielt für neue Entwicklungen vorbereitet werden.

These:

Hierfür strategisch bedeutende Punkte können auch am Stadtrand oder im aktuellen Außenbereich ausgemacht werden, ein Innenentwicklungsprozesses kann akzelerieren oder auch von geplanten imagerächtigen Vorhaben an anderen Stellen im Stadtgebiet „profitieren“, wenn er zeitgleich gestaltet und koordiniert geführt wird.

9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner

Folie 30

- STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Maßnahmen
- ## Vorschläge zu Pfeiler 4:
- Gebietsarrondierung zum Harbker See hin
 - Themenstandorte entwickeln, wie Standorte oder Areale für z. B. Klimagerechte Siedlung oder energiesparende Häuser, moderne Holzbau-Architekturen, u.s.w.
 - Baulückenschließungen insbesondere an zentralen Standorten durch u. a. zeitgenössisch-anspruchsvoller Architektur
- 9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner
- Folie 31

STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche“ Maßnahmen

Konzept-Pfeiler 5 „Grün-Landschaft“

Die wertvollen und gliedernden Grünanteile im Stadtgebiet sollen vorrangig erhalten werden, da sie auch aus klimatisch qualitativen Aspekten wichtiger werden (Klimaveränderung).

9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner

Folie 32



STADT HELMSTEDT Klimaschutz-Teilkonzept „Fläche Maßnahmen“

Pfeiler 5 – Grün

Klimatisch wirkende Bestandteile der Stadtlandschaft

Bestandteil	Vorschlag
1. Großer zusammenhängender Waldbestand an östlicher Stadtkante/Autobahn	1. -
2. Neu entstehender See Harbke	2. Verträgliche Neubauarrondierung
3. Bebauungsränder mit Grünschnitten zur offenen Landschaft hin	3. Weitestgehender Erhalt von Schnitten, insbesondere Frischluftschnitten zum See hin
4. Gebiete mit den städtebaulich/baulich qualitätsvollen Siedlungen und gliedernden Grünanteilen	4. Erhalten der siedlungstypischen und für die vorhandene Bebauung wertvollen Grünstrukturen
5. Dörfer (Barmke, Emmerstedt) mit offenen Siedlungsrändern und nicht bebauten Freiflächen (Streu-/Wiesen)	5. Dsgl. für die beiden dörflichen Kerne
6. Historische Innenstadt mit Baulücken und Brachen, teilw. wenig Grünanteil	6. Maß der/ausreichende Durchgrünung prüfen, ggf. Maßnahmen für weiteres Grün auf vorhandene Baulücken und Brachen
7. nicht voll ausgelastete Gartenkolonien	7. Auslastung prüfen, z. B. für Teil-/Verfügbarkeit wie für bauliche Nutzung erschlossener Bereiche

9.03.2015
PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG
Ferber, Graumann und Partner

Folie 34

