Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Büddenstedt, Stadt Helmstedt

Ergebnisbericht

2020

Gebiet „Büddenstedt“, Stadt Helmstedt

Ergebnisbericht

Abgeschlossen: Mai 2020

Auftraggeber	**Stadt Helmstedt** Markt 1 28359 Bremen Tel.: 05351 – 17 52 10 Ansprechpartner: Andreas Bittner
Auftragnehmer	**BauBeCon Sanierungsträger GmbH** Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen Tel.: 0421 – 329 01 33 Bearbeitung: Miriam Mewes Katja Schmidt Malena Schnakenberg

Hinweise:

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen; entsprechende Textstellen gelten gleichwertig für beide Geschlechter.

Alle Fotos (wenn nicht gesondert gekennzeichnet): BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen 1
1.1 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB 3
2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes 4
2.1 Lage im Raum und Abgrenzung 4
2.2 Siedlungsentwicklung und Charakter des Quartiers „Büddenstedt“ 8
3 Städtebauliche Bestandsanalyse 9
3.1 Nutzungen und Funktionen 9
3.2 Rechtsverbindliche Bauleitpläne 13
3.3 Denkmalschutz 14
3.4 Erschließungsstruktur 15
3.5 Gebäudestrukturen 21
4 SWOT-Analyse 23
5 Städtebauliche Missstände 24
5.1 Substanzmängel 25
5.1.1 Sanierungszustand der Gebäude 25
5.1.2 Sanierungszustand des öffentlichen Straßenraums und der Freiflächen 27
5.2 Funktionsmängel 30
5.2.1 Leerstände 30
5.2.2 Untergenutzte Freiflächen 31
5.2.3 Nahversorgung im Quartier 35
5.2.4 Anbindung an Helmstedt 35
5.2.5 Lärmschutz 36
5.3 Fazit 37
6 Sanierungsziele 38
7 Erneuerungskonzept 39
7.1 Handlungsfeld Wohnen 39
7.2 Handlungsfeld Städtebau und räumliche Entwicklung 40
7.3 Handlungsfeld Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen 40

7.4 Handlungsfeld Umwelt und Verkehr 40

7.5 Handlungsfeld Zentrum für Kultur, Soziales und Nahversorgung 41

7.6 Handlungsfeld Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit 41

8 Kosten-und Finanzierungsübersicht 43

9 Bürger- und Akteursbeteiligung 45

10 Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes 49

11 Verfahren nach dem besonderem Städtebaurecht 51

12 Umsetzung des Verfahrens und Ausblick 53

13 Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger 53

14 Abbildungsverzeichnis 55

15 Quellenverzeichnis 57

16 Anhang 58

1 Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen

Angeschoben von klimatischen Zielsetzungen des Bundes und der Allgegenwärtigkeit der Auswirkungen des Klimawandels werden Stadtquartiere und einzelne Gebäude bereits vielfach unter energetischen Gesichtspunkten modernisiert bzw. saniert. Sowohl in den Städtebaufördergebieten in der Innenstadt als auch bei städtischen Gebäuden und den Gebäuden der Wohnungsbaugesellschaften ist dies im Zuge der Modernisierung- und Instandsetzung ein angestrebter Standard. In reinen Wohnbauvierteln hingegen, die nach 1945 außerhalb der Altstadt entstanden sind, kommen Förderungen in der Regel nur sporadisch zum Einsatz.

Das für die Stadt Helmstedt erarbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK, 2019) gibt die Schaffung von drei Untersuchungsquartieren mit Fokus auf Klimaschutz und Energieeffizienz vor, von denen „Büddenstedt“ eines darstellt.

Ein Aspekt aus dem ISEK hat große Bedeutung auch für die Entwicklung „Büddenstedt“: Bestandserhalt und Nachverdichtung haben Vorrang vor Neuausweisung von Bauflächen.

Dazu passt die Strategieempfehlung des Klimaschutz-Teilkonzeptes der Stadt Helmstedt aus dem Jahr 2015. Das Konzept stellt eine Flächenmanagementstrategie in den Mittelpunkt, welche die Innenentwicklung fördern und die Außenentwicklung begrenzen soll. Zudem sollen bestehende Wohnquartiere in der Innenstadt gestärkt und eine Durchgrünung der Stadt erreicht werden.

In diesem Sinne werden im ISEK als Handlungsfelder der Stadtentwicklung unter anderem die Marktsituation, die Sanierung, der Leerstand sowie die Wohnraumbedarfe untersucht. Diese Diskrepanz zwischen hoher Nachfrage einerseits und Leerstand andererseits erklärt sich zum Teil durch den baulichen Zustand der Wohnungen, wodurch diese dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Weitere Gründe für Leerstände liegen in der Größe und dem Grundriss der Wohneinheiten, der Ausstattung, dem Modernisierungsgrad, der Lage im Stadtgebiet und/oder den Mietpreisen. Im Zuge des demographischen Wandels werden zunehmend kleinere und möglichst barrierefreie Wohnungen nachgefragt. Darüber hinaus entsprechen viele Wohnungen nicht den heutigen Standards u.a. bezüglich der energetischen Effizienz und den Anforderungen an Barrierefreiheit.

Bis zum Jahr 2035 wird in Helmstedt mit einer Zunahme von bis zu 400 Haushalten gerechnet (vgl. Wohnraumversorgungskonzept). Gleichzeitig wird auf die rund 800 Wohnungen verwiesen, die im Bestand gegeben, aber aus den oben erläuterten Gründen nicht verfügbar sind,

also auf dem Markt fehlen. Da sich der Großteil dieser Wohneinheiten in der Altstadt befindet, besteht hier ein großer Handlungsdruck.

Die Stadt Helmstedt hat sich dem folgend zur Aufgabe gemacht, den energetischen Standard der Gebäudesubstanz in den von Wohnnutzung geprägten Stadtgebieten außerhalb der Altstadt zu verbessern. Unter Nutzung der Daten des Geographischen Informationssystems hat die Stadt Helmstedt Quartiere herausgefiltert, in denen aufgrund des demographischen Wandels ein Generationenwechsel stattfindet bzw. stattfinden wird. Gebäude stehen vermehrt zum Verkauf oder werden an die nächste Generation vererbt. In Folge dessen wird ein erhöhter Umbau- und Erneuerungsbedarf erzeugt. Hier besteht nunmehr die Möglichkeit in einer flächendeckenden Weise den energetischen Aspekt gezielt in diesen Wohnungsbestand zu implementieren. Aus diesem Grund sind diese Quartiere prädestiniert für eine quartiersbezogene energetische Sanierung mit Pioniercharakter für eine gesamtstädtische Ausrichtung auf klimafreundliche Stadtentwicklung.

Zur Ermittlung der Untersuchungsgebiete wurden folgende Filter gesetzt:
Filter 1: Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser
Filter 2: Baujahr überwiegend vor 1970
Filter 3: Überdurchschnittlicher Anteil an Bewohnern über 65 Jahre
Filter 4: Bauzustand mittel und schlecht

Folgende Quartiere sind entsprechend dieser Vorgehensweise ermittelt worden: Büddenstedt, Elzwegviertel und Gartenstadt/Warneckenberg.

Aufgrund des ermittelten Handlungsbedarfs wurde von der Stadt Helmstedt am 19.03.2019 die Erstellung des Integrierten Energetischen Entwicklungskonzepts (IEQK) für das Quartier „Büddenstedt“ beschlossen. Gefördert wird die Erstellung des Konzeptes über das KFW-Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“. Mit der Beauftragung und der Erarbeitung des (IEQK) setzt die Stadt Helmstedt schon einen ISEK-Maßnahmenvorschlag um.

Ziel der Erarbeitung des Quartierskonzeptes „Büddenstedt“ ist es, eine Übersicht über Potenziale und Hemmnisse für die Optimierung des energetischen Zustands des Baubestandes zu schaffen. Dies geschieht nicht ausschließlich aus rein technischer Sicht, sondern mit besonderem Fokus auf der Bewohnerschaft als Gruppe der Schlüsselakteure. Die Betrachtung der Quartiersebene eignet sich in besonderem Maß um einen differenzierten Blick auf die individuellen Möglichkeiten und Befindlichkeiten der Schlüsselakteure zu gewinnen und Quartiersziele gleichzeitig mit den gesamtstädtischen Planungen und Vorhaben zu verknüpfen.

Neben der Unterstützung durch das KFW-Programm 432 zur energetischen Stadtsanierung auf Quartiersebene prüft die Stadt die Möglichkeit, das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen. Eigentümer von Privatgrundstücken in den drei Quartieren sollen so in die Lage versetzt werden, den Werterhalt ihrer Immobilie mit einer dauerhaften Energieeinsparung zu verbinden. Dabei sollen die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h und 10f im Sanierungsgebiet die Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterstützen und das erarbeitete IEQK Informationen zu Fördermöglichkeiten aufzeigen.

Sollten sich in dem Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände aufzeigen, die für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes hinreichend sind, ist die Stadt dazu bereit, die notwendigen Verfahrensschritte zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes einzuleiten.

1.1 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in der Stadt Helmstedt ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt.

Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensschritt insgesamt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet,
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt,
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet,
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen,
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat die Stadt die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss des Rates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 28.11.2019 eingeleitet. Der Beschluss wurde durch Aushang im Schaukasten am Rathaus im Dezember

2019 und Januar 2020 (18.12.2019 - 03.01.2020) ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wurde hingewiesen. Die räumliche Abgrenzung des in diesem Rahmen festgelegten Untersuchungsgebietes ist Kapitel 2.1 zu entnehmen.

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

2.1 Lage im Raum und Abgrenzung

Die Stadt Helmstedt befindet sich im Osten des Landes Niedersachsen und ist Hauptort und Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises. Im Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen wurde Helmstedt als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt Helmstedt umschließt eine Gesamtfläche von ca. 66,54 km mit ca. 26.500 Einwohnern.

Die östliche Gemeindegrenze ist gleichzeitig die Landesgrenze zwischen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Zu Zeiten der deutschen Teilung befand sich die Stadt Helmstedt unmittelbar an der innerdeutschen Grenze. Im Westen grenzt der Landkreis an die Städte Wolfsburg und Braunschweig und die Landkreise Gifhorn und Wolfenbüttel.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Wolfsburg, deren Stadtzentrum sich etwa 31 km nordwestlich von Helmstedt befindet. Die Oberzentren Braunschweig und Magdeburg liegen etwa 38 km bzw. 45 km entfernt.

Abbildung 1: Lage von Helmstedt in der Region

Quelle: OpenStreetMap o.J.

Abbildung 2: Ortsteile der Stadt Helmstedt

Quelle: Stadt Helmstedt 2018

Zur Stadt Helmstedt gehören neben der Kernstadt die Ortsteile Barmke, Emmerstedt, Büddenstedt und Offleben mit Hohnsleben und Reinsdorf sowie die Ortslage Bad Helmstedt.

Das Quartier „Büddenstedt“ ist ein südlich außerhalb des Stadtgebietes liegender Ortsteil Helmstedts.

„Büddenstedts“ nördliche Abgrenzung wird durch die Schulstraße markiert. Im Westen begrenzen die Bergstraße mit der anstehenden Bebauung und die L640 das Quartier. Die Gartenstraße mit der angrenzenden Bebauung bildet den südlichen Abschluss. Im Osten reicht das Quartier bis an den ehemaligen Tagebau heran. Darüber hinaus ist das Quartier Westendorf westlich der Landstraße L640 Teil des Untersuchungsgebietes.

Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Quelle: Stadt Helmstedt o.J.

2.2 Siedlungsentwicklung und Charakter des Quartiers „Büddenstedt“

Das Untersuchungsgebiet „Büddenstedt“ befindet sich ca. 7,5 km südlich außerhalb des Stadtgebietes. Das Wohnviertel umfasst auf einer Fläche von 64,8 ha 593 Gebäude. Darunter sind hauptsächlich Einzel- bzw. Doppelhäuser und auch einige Reihenhäuser. Andere Gebäudetypen werden – abgesehen von den öffentlichen Gebäuden - aufgrund der in Kapitel 1 beschriebenen Auswahlkriterien nicht in das Untersuchungsgebiet eingeschlossen, weshalb sich ein sehr homogenes Bild ergibt.

Die historische eigenständige Ortschaft Büddenstedt stand auf reichhaltigen Braunkohleflözen und musste aufgrund dessen ab 1935 der Kohlegewinnung durch den Tagebau Treue weichen. Ab 1935 wurde daher unweit der alten Dorfstelle durch die Braunschweigischen Kohlenbergwerke (BKB) die Siedlung Büddenstedt errichtet. Sie entstand nach Plänen des Magdeburger Architekten Paul Schaeffer-Heyrothsberge. Allerdings siedelten sich dort nicht nur die Einwohner von Büddenstedt, sondern auch Bewohner anderer Dörfer an. Erst 1947 verließen die letzten Einwohner das alte Dorf Büddenstedt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg profitierte die Region wirtschaftlich von den Braunschweigischen Kohlenbergwerken (BKB), weil sich deren Braunkohlekraftwerk Offleben und später Buschhaus sowie mehrere Tagebaue zum Teil auf dem Gemeindegebiet befanden. Der relative Wohlstand erlaubte die Errichtung großzügiger öffentlicher Einrichtungen in Büddenstedt, wie die der Erich-Kästner-Schule mit Sportanlagen und beheiztem Schwimmbad. Die Bevölkerungszahl stieg schnell an, zum Teil auch infolge des Zuzugs von Vertriebenen z.B. aus dem Sudetenland.

Mit dem Versiegen der Kohlevorkommen ging in den 1990er Jahren auch die gute wirtschaftliche Lage der Gemeinde zu Ende, was durch den Wegfall der Zonenrandförderung noch verschärft wurde. Am 9. August 2002 wurde das Kraftwerk Offleben stillgelegt, wodurch zahlreiche Arbeitsplätze verloren gingen, was wiederum schwindende Steuereinnahmen für die Gemeinde zur Folge hatte.

Deshalb wurden kommunale Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität eingeleitet mit dem Ziel ist, die Gemeinde Büddenstedt von einer reinen „Industriegemeinde“ zu einer Wohngemeinde im „Grünen“ zu wandeln.

Im Jahre 2017 fusionierte dann die Gemeinde Büddenstedt mit der Stadt Helmstedt. Büddenstedt erhielt den Status eines Ortsteiles von Helmstedt.

Aufgrund dieses geschichtlichen Hintergrundes entstand in Büddenstedt eine relativ planhafte, homogene Bebauung. Ein Großteil der Gebäude sind Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, die den

entsprechenden Epochen der verschiedenen Siedlungserweiterungen nach 1935 zu zuordnen sind. Die älteren Gebäude, welche als geschlossene Reihen um öffentliche Plätze angeordnet wurden oder vielfach als Einheitsmodelle auf der Basis von BKB- Hausentwicklungen entstanden sind, befinden sich im Zentrum der Ortslage, im Norden sowie im Straßenzug Westendorf. Nach Süden schließen sich die Siedlungserweiterungen der 1970er bis 80er Jahre an. Die letzte Erweiterung ab dem Ende der 90er Jahre stellt das Gebiet im Bereich des Straßenzuges Im Kleibergsfeld dar. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt 64,8 ha und umfasst 593 Wohngebäude. An öffentlichen Gebäuden wurde lediglich die alte Schule dem Untersuchungsgebiet zugeteilt, da die übrigen öffentlichen Gebäude nicht den Auswahlkriterien für die Untersuchungsquartiere, wie in. Kap. 1 dargestellt, entsprachen.

Zurzeit findet in den Gründerbereichen ein Generationenwechsel statt, was bedeutet, dass die erste Bewohnergeneration der Siedlung die Gebäude allmählich an eine nachfolgende Nutzergeneration übergibt. Durch sich ändernde Ansprüche an den Wohnraum und damit einhergehende Umbaumaßnahmen entsteht mit dieser Übergabesituation ein Interventionsmoment, den energetischen Aspekt in Form von Beratung, Betreuung und Förderung nachhaltig in den Fokus zu stellen.

Das Quartier ist von großen Feld- und Waldflächen umgeben, welche jedoch nicht mehr zum Untersuchungsgebiet gehören. Hier werden zukünftig Potentiale durch die geplante Weiterentwicklung der östlichen Seenlandschaften vom Tagebau zum Bade- und Freizeitsee hinsichtlich Tourismus und Aufenthaltsqualität entwickelt.

Städtebaulich prägend ist der Straßengrundriss im Quartier: an mehreren Stellen weiten sich die Straßen zu Plätzen auf, die teils versiegelt teils grün sind. Zu den zentralen Plätzen zählen insbesondere der Rathausplatz, der Platz in der Bahnhofstraße und der Martin-Luther-Platz. Die größte Grünfläche ist der Berliner Platz im Nordwesten des Gebietes.

3 Städtebauliche Bestandsanalyse

3.1 Nutzungen und Funktionen

Das Untersuchungsgebiet ist laut Flächennutzungsplan für unterschiedliche Nutzungen vorgesehen, denen die Wohnnutzung klar dominiert. Im nördlichen Bereich sind zum einen Dorfgebiete am Allenackerfeld und zum anderen Flächen des Gemeinbedarfs und Grünflächen an der Schulstraße und am Sportplatz ausgewiesen. Obwohl die Parkanlagen und Sportplätze sowie Gemeinbedarfsflächen außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, zählen sie dennoch aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum Einflussgebiet.

Der Bereich des Rathausplatzes als Zentrum Büddenstedts und des Untersuchungsgebiets ist im Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. Auch Flächen des Gemeinbedarfs mit der Post, der St. Barbara Kirche, dem Rathausgebäude und der Glückauf KiTa befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Rathausplatzes; außerdem ein Spielplatz neben der KiTa. Eine weitere Kirche (Martin-Luther-Kirche) und eine angrenzende Spielfläche sind südlich des Rathausplatzes am Martin-Luther-Platz zu finden. Das durch die L640 räumlich getrennte Westendorf ist als Mischgebiet und in geringen Anteilen als Dorfgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan weist im Wendekreis der Erschließungsstraße Westendorf eine Grünfläche mit Spielplatz und Parkanlage aus. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist keine gewerblich-industrielle Nutzung vorhanden. An der südlichen Grenze der Königsberger Straße liegt ein Gewerbegebiet angrenzend an das Untersuchungsgebiet.

Laut Flächennutzungsplan weist Büddenstedt neben Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Nutzungen vereinzelt Grünnutzungen auf. Im nördlichen Bereich von Westendorf außerhalb des Untersuchungsgebietes ist eine große zusammenhängende Grünfläche ortsbildprägend, in der ein Friedhof und eine freie Parkfläche ausgewiesen sind. Außerdem ist am westlichen Randbereich als eine Art Bindeglied zwischen Westendorf und dem Gebiet östlich der L640 eine zweite größere zusammenhängende Parklandschaft vorzufinden. Neben diesen beiden Flächen befinden sich im Untersuchungsgebiet laut FNP lediglich vereinzelt kleinere öffentliche Grünflächen.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Büddenstedt

Quelle: Stadt Helmstedt 2019

Abbildung 5: Legende des Flächennutzungsplans, Auszug

Quelle: Stadt Helmstedt 2019

Eine nähere nutzungsbezogene Betrachtung der vorhandenen Gebäude zeigt, dass neben der dominierenden Wohnnutzung vereinzelt zusätzliche Funktionen wie z.B. Dienstleistungen in den Wohngebäuden untergebracht sind. Dies ist vor allem am Rathausplatz und am Martin-Luther-Platz und vereinzelt in der Bahnhofsstraße und der Wulferdorfer Straße der Fall. In der Bahnhofstraße ist ein Zweiradservice, am Rathausplatz ein Hotel, ein Restaurant, ein Klempner, eine Gemeinschaft für an Demenz erkrankte Menschen, in der Wulfersdorfer Straße der Dorfverein „Glück-Auf“, eine Versicherung und eine Sparkasse und am Martin-Luther-Platz ein Paketshop, die Polizei sowie eine Schlachterei zu finden.

3.2 Rechtsverbindliche Bauleitpläne

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung dar und bildet die Art der Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet ab.

Die Bebauungspläne legen dagegen die konkrete Art der baulichen Nutzung fest und regeln das Maß der baulichen Nutzung.

Für das Untersuchungsgebiet liegen annähernd flächendeckend rechtsverbindliche Bebauungspläne vor.

Abbildung 6: Übersicht der Bebauungspläne

Quelle: Stadt Helmstedt 2019

3.3 Denkmalschutz

In dem Untersuchungsgebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden, sodass aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich keine Faktoren berücksichtigt werden müssen.

3.4 Erschließungsstruktur

Durch seine besondere Lage außerhalb des Stadtgebietes, ist der Ortsteil Büddenstedt nur über wenige Straßen erreichbar. Mit motorisierten Verkehrsmitteln wird Büddenstedt hauptsächlich über die von Norden nach Süden verlaufende L640 und die von Osten nach Westen verlaufende Wulfersdorfer Straße erschlossen.

Die L640 führt Richtung Nordwesten zur B244, welche Büddenstedt mit Helmstedt und der A2 verbindet und somit den Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Wulfersdorfer Straße führt vom westlichen bis zum östlichen Rand durch das Untersuchungsgebiet und verbindet die weiteren Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes als Querachse miteinander. Sie stellt zusammen mit der südlicher gelegenen Wilhelm-Raabe-Straße und Gartenstraße die einzigen Erschließungsstraßen zwischen dem Untersuchungsgebiet und der L640 dar, wodurch in diesen Bereichen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vorzufinden ist. Das westliche Teilgebiet Westendorf ist lediglich durch eine Zufahrtsstraße (Am Friedhof) von der L640 erreichbar.

ÖPNV Angebot

Das Angebot im Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) basiert innerhalb der Stadt Helmstedt und insofern auch zwischen der Kernstadt und Büddenstedt auf einem Linienbusangebot. Regional verkehren Buslinien und schienengebundener Verkehr auf der Achse Magdeburg - Braunschweig.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt zurzeit mit zwei Linien: Linie 395 zwischen Schöningen, Büddenstedt und Offleben und Linie 397 zwischen Helmstedt, Büddenstedt, Schöningen und Gevensleben. Die Taktung dieser Verbindungen ist relativ niedrig.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier Bushaltestellen. Eine liegt direkt an der L640 im Bereich der Wulfersdorfer Straße, eine an der nördlichen Grenze an der Schule, eine im Zentrum vor dem Rathaus und eine im südlichen Bereich am Ende der Dr.-Heinrich-Jasper Straße.

Die Linie 397 zwischen Helmstedt und Gevensleben passiert die Haltestellen im Untersuchungsgebiet an Wochentagen im Stunden-Takt, samstags alle 1-2-Stunden und sonntags

lediglich morgens, mittags und abends. Die Linie 395, welche die südöstlich gelegenen Nachbarorte Schöningen und Offleben mit Büddenstedt verbindet, fährt wochentags alle 1-2 Stunden abhängig von der Tages- und Schul- oder Ferienzeit. Samstags werden die Orte alle zwei Stunden befahren und sonntags gar nicht. Weiter gibt es von beiden Linien die Möglichkeit in den Abendstunden stündlich ein Anruf-Sammel-Taxi zu bestellen.

Insbesondere in Bezug auf die eingeschränkte Anbindung in den Abendstunden und am Wochenende ist die ÖPNV-Verfügbarkeit in dem Untersuchungsgebiet als ausbaufähig bis mangelhaft zu beurteilen. Vor allem Bewohner, die ganz auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind, haben dann nur eingeschränkte Mobilitätsmöglichkeiten über das Quartier hinaus.

Nur wenige Bereiche im Quartier sind mehr als 500 Meter von der nächsten Bushaltestelle entfernt sind. Somit ist eine gute Erreichbarkeit der Bushaltestellen im gesamten Untersuchungsgebiet, insbesondere für körperlich eingeschränkte Menschen, zu großen Teilen gewährleistet.

Die Anbindung an den Schienenverkehr der Bahn und somit an das überregionale Verkehrsnetz ist über die Linie 397 zum Helmstedter Bahnhof gegeben.

Abbildung 7: Linienplan Landkreis Helmstedt

Quelle: KVG Braunschweig o.J.

Radverkehrsnetz

Für die Stadt Helmstedt wurde im April 2015 der Arbeitskreis „Fahrradfreundliches Helmstedt“ mit dem Ziel gegründet, die Infrastruktur der Radwege im Stadtgebiet zu verbessern und das Radfahren stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung zu rücken, um dadurch den Anteil des Radverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen zu steigern. Diese Ziele leisten einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz und sind im Sinne des Nationalen Radverkehrsplan der Bundesregierung anzusehen. Möglichkeiten zur Förderung des Radverkehrs stehen mit dem Nationalen Radverkehrsplan und der „Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzkonzepten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative“ (Kommunalrichtlinie) zur Verfügung.

Der Arbeitskreis entwickelte auf Grundlage des nicht umgesetzten Radwegekonzeptes aus dem Jahre 1996 ein neues Konzept, welches auf dem früheren aufbaut und dieses mit den heutigen Anforderungen unter Berücksichtigung veränderter gesetzlicher Vorgaben weiterentwickelt.

Folgende Schwerpunkte sind in dem Radverkehrskonzept ausgewiesen:

- Weiterentwicklung vorhandener Vorüberlegungen zum Radverkehrsnetz für den Alltags- und auch den Freizeitradverkehr unter Berücksichtigung des schon bestehenden Radverkehrskonzeptes der Stadt Helmstedt von 1996.
- Verbesserung der Radwegequalität und Radverkehrsführung.
- Aufzeigen von Ausbaumöglichkeiten für die begleitende Infrastruktur (Fahrradparken, Wegweisung), soweit erforderlich.
- Aufzeigen von Entwicklungen möglicher Serviceangebote (Fahrradverleih, Fahrradservice in Verbindung mit Einkaufszentren, Pannenautomat).
- Es beruht auf einer umsetzungsorientierten Herangehensweise. Es ist auf Weiterentwicklung und Realisierung in großen und kleinen Schritten ausgelegt.
- Entwicklung eines fahrradfreundlicheren Klimas. Fortschritte und Erfolge in der Radverkehrsförderung bieten die Möglichkeit, das Stadt-Image positiv zu besetzen und unter dem Aspekt von verbesserter Stadt- und Lebensqualität zu vermarkten.

Das Konzept berücksichtigt neben der Stadt Helmstedt mit den Ortsteilen Emmerstedt, Barmke und Bad Helmstedt auch die nach der Fusion im Jahr 2017 hinzugekommenen Ortsteile Offleben und Büddenstedt

Büddenstedt liegt ca. 7,5 km vom Stadtzentrum Helmstedts entfernt, welches als fahrradfreundliche Distanz deklariert wird, sodass alle zentralen Versorgungs- als auch Freizeiteinrichtungen gut erreichbar sind.

In dem Stadtgebiet von Helmstedt sind neun Radrouten zu finden, von denen drei angrenzend bzw. in der Nähe des Untersuchungsgebietes verlaufen: die Lappwaldsee-Route, die Eitzsee-Route und die Paläon-Route. Somit ist eine touristische Anbindung durch den Radverkehr an das Untersuchungsgebiet gewährleistet.

Abbildung 8: Übersicht Radtouren Helmstedt

Quelle: Radverkehrskonzept der Stadt Helmstedt o.J.

3.5 Gebäudestrukturen

Das Untersuchungsgebiet des Quartiers Büddenstedt umfasst insgesamt 593 Wohngebäude mit einer Wohngebäudefläche von 58.800m , welche sich auf eine Gesamtfläche von 64,8ha verteilen. Die Bebauung kann als homogen bezeichnet werden, da ein Großteil der Gebäude Einzel- bzw. Doppelhäuser aus den verschiedenen Epochen der Siedlungserweiterungen nach 1935 sind. Ältere Gebäude sind als geschlossene Reihe oder als Einheitsmodelle der BKB Hausentwicklungen beispielsweise um den Rathausplatz im Zentrum und vereinzelt im nördlichen und südlichen Teilbereich vorzufinden. Außerdem prägen Reihenhäuser in mehreren Straßenzügen das Stadtbild.

In Abbildung 9 sind die Gebäude, orientiert an der Gebäudetypologie des IWU (Institut Wohnen und Umwelt), in 4 Gruppen eingeteilt, inklusive Nichtwohngebäude (NiWo). Dabei wurden einige Wohngebäudetypen in ihrer Differenzierung nach Baualtersklassen (symbolisiert durch den letzten Buchstaben) zusammengefasst (Beispiel: Klasse F in Klasse E integriert). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Baualtersklassen der ermittelten Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet.

Gebäudetypologien	**Baualtersklassen**
EFH_C, RH_C, RH_C1, MFH_C	1919-1948
EFH_D, RH_D, MFH_D	1949-1978
RH_E, MFH_E	1958-1978
EFH_H	1979-1994
EFH_I	1995-2015
RH_L	1979-2016 und Folgejahre

Quelle: BauBeCon 2019

Abbildung 9: Gebäudetypologie „Büddenstedt“

Quelle: Enakon 2019

4 SWOT-Analyse

SWOT-Analyse

Stärken

- Familienfreundliches Wohngebiet im Grünen
- Umgeben von Feld-und Waldflächen
- Ausgebaute Freizeit-Radrouten
- KiTa und Spielplätze
- Historische Kirchen und Rathausgebäude
- Angrenzende Parkanlagen, Sportplätze und Schulen
- Nähe zu den Oberzentren Wolfsburg, Braunschweig und Magdeburg

Schwächen

- Sanierungs- und Modernisierungsstau bedingt einen mangelhaften energetischen Standard der Gebäudesubstanz
- Unzureichende Barrierefreiheit
- tlw. Straßenschäden und schmal bemessene Fußgängerwege
- Fehlende Aufenthaltsqualität der Plätze und Grünflächen
- Geringe Berücksichtigung des Radverkehrs
- Leerstände (v.a. im Bereich der Plätze)
- Mangelnde Nahversorgung
- Eingeschränkte ÖPNV Anbindung (v.a. in den Abendstunden und am Wochenende)

Chancen

- Erhöhung der Energieeffizienz der Wohngebäude
- Reduzierung des CO -Ausstoßes
- Schaffung nachfragegerechter, moderner und barrierefreier Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen
- Aufwertung der Wohnumfeldqualitäten
- Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten
- Attraktivierung der Fußverbindungen
- Ausbau des Radverkehrsnetzes
- Qualifizierung der öffentlichen und gemeinschaftlichen motorisierten Anbindung an Helmstedt
- Angebote im Bereich der Bildung, Freizeit, Kultur und Gastronomie
- Entwicklung von Naherholungsflächen am Lapwaldsee zur Attraktivierung und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten für Tourismus und Anwohnerschaft

Risiken

- Angebots-, Nachfrage- und Attraktivitätsverlust des Quartiers
- Gefahr weiteren Sanierungsstaus und Bevölkerungsverluste
- Zunehmender Leerstand in den Wohnblöcken

5 Städtebauliche Missstände

Die wesentliche Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen besteht darin, Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu ermitteln. Hierfür sollen die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet begutachtet werden.

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Missstände: 1) substanzielle baulich-städtebauliche und 2) funktionale Missstände. Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen […] Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

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

2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
   a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
   b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
   c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“.[1]

Die Bestimmung und Lokalisierung der städtebaulichen Missstände erfolgt auf Grundlage der vorangegangenen Bestandserhebung und -analyse, die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten entsprechend § 136 Abs. 3 BauGB.

[1] vgl. § 136, Abs. 3 BauGB vom 11.06.2013 m.W.v. 20.09.2013

Bei der Bestandserfassung wird der Sanierungsbedarf mit besonderem Augenmerk auf funktionale und substanzielle Missstände im Bereich der Gebäude, der Straßen und der Freiräume aufgenommen. Bei einer Begehung und augenscheinlichen Betrachtung lassen sich städtebauliche Missstände im Bereich

- des energetischen Standards der Gebäudesubstanz
- des barrierefreien Straßen- und Gehwegeausbaus
- des Gebäudeleerstands
- der Aufenthaltsqualität vorhandener Grünflächen und Plätze
- der Nahversorgungssituation im Quartier
- der Anbindung an das Kerngebiet Helmstedts (ohne MIV)

feststellen.

5.1 Substanzmängel

5.1.1 Sanierungszustand der Gebäude

Die Gebäude werden in erster Linie unter dem Aspekt des Zustandes des Daches, der Fassade und der Fenster durch eine augenscheinliche Betrachtung bewertet. Folgende Bilder illustrieren einen Einblick über unsanierte Gebäude im Untersuchungsgebiet, welche als städtebaulicher Missstand aufgenommen werden (siehe Abbildung 42.). Diese Wohngebäude weisen demnach einen hohen Sanierungsbedarf in allen sichtbaren relevanten Komponenten wie dem Dach, der Außenfassade und den Fenstern auf. Eine hohe Anzahl der Dächer ist sanierungsbedürftig. Zudem weisen die Fenster im überwiegenden Anteil des Gebäudebestands noch Einfachverglasung auf, was ein erhebliches energetisches Defizit darstellt. Viele Bestandsgebäude wirken vernachlässigt und weisen Instandsetzungsbedarf u.a. bei den Fassaden sowie einen allgemeinen Sanierungsstau auf, wodurch sie das Stadtbild stören. Auffallend ist zudem die hohe Anzahl an Wohngebäuden, die nicht barrierefrei zugänglich und somit für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen schlecht zu nutzen sind. Angesichts des hohen Anteils älterer Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahren, besteht insofern hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Barrierefreiheit; hier im Besonderen hinsichtlich der Zugänglichkeit der Eingangsbereiche sowie der Innenräume, z. B Wohnzuschnitte und Sanitärbereiche.

Abbildung 10: Westendorf 17

Abbildung 11: Westendorf 37

Abbildung 12: Allenackerfeld 15

Abbildung 13: Schulstraße 68

Abbildung 14: Sankt Barbara Straße 23

Abbildung 15: Gartenstraße 40

Abbildung 16: Oststraße 27

Abbildung 17: Birkenstraße 8

Abbildung 18: Birkenstraße 9

Abbildung 19: Westendorf 1

Quelle: BauBeCon 2019

5.1.2 Sanierungszustand des öffentlichen Straßenraums und der Freiflächen

Schlecht ausgebaute Straßen mit einem hohen Sanierungsbedarf beeinträchtigen neben dem Erscheinungsbild auch die Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen. Nicht abgesenkte Bordsteine schränken die Barrierefreiheit ein und nicht vorhandene oder schmal bemessene Fußwege stellen eine Gefahr u. a. für Kinder und Senioren dar. Die Straßenbeleuchtung ist lichttechnisch ausreichend und bereits vollständig auf energiesparende und wartungsarme LED-Leuchtmittel umgestellt und erfordert keine weiteren Maßnahmen.

Im Untersuchungsgebiet ist ein insgesamt guter Sanierungszustand der Straßen und Wege festzustellen, wobei dennoch einige Substanzmängel erfasst wurden. Größtenteils sind Fußwege vorhanden, wobei diese teilweise recht schmal bemessen sind, wie z.B. in Westendorf. In wenigen Straßenzügen wie im Bereich Westendorf, Schulstraße oder Bahnhofstraße sind Straßenschäden vorzufinden. So weist der Wendekreis am nördlichen Ende der Bahnhofsstraße am Fuß des ehemaligen Bahnhofsgebäudes Risse und etliche Auffüllungen im Asphalt sowie einen sanierungsbedürftigen mit Kopfstein bepflasterten Fußweg auf, auf den sich das straßenseitige Abstandsgrün langsam ausbreitet. Der Rathausplatz als zentraler Platz ist in einem moderaten Zustand; allerdings weist der Belag einen Instandsetzung- und Säuberungsbedarf auf und der Brunnen ist nicht mehr in Betrieb. Der hohe Versiegelungsgrad des Platzes mindert die Regenwasserversickerungskapazitäten. Der Straßenraum im Bereich des Martin-Luther-Platzes weist Risse und einige Auffüllungen auf, welche die Befahrbarkeit insbesondere für den Radverkehr einschränken. Der Bahnhofsplatz, Martin-Luther-Platz und Rathausplatz sind insgesamt nur wenig gestaltet und weisen ein großes Gestaltungspotenzial auf.

Abbildung 20: Westendorf Straßenschäden

Abbildung 21: Westendorf schmaler Fußweg

Abbildung 22: Bahnhofstraße Straßenschäden

Abbildung 23: Schulstraße Straßenschäden

Abbildung 24: Bahnhofstraße Fußweg

Abbildung 25: Rathausplatz

Abbildung 26: Martin-Lutherplatz

Abbildung 27: Martin-Lutherplatz 2

Quelle: BauBeCon 2019

5.2 Funktionsmängel

5.2.1 Leerstände

Leerstand stellt ein weiteres Kriterium für die Erfassung eines Quartiers in städtebaulicher Hinsicht dar. Leerstände können ein Indiz für ein weniger belebtes, unattraktives und vernachlässigtes Quartier sein, weshalb es in der Folge zu Abwanderungen kommt.

In dem Untersuchungsgebiet sind einige Gebäude- bzw. Wohnungsleerstände vorzufinden. In einigen Fällen kann ein kausaler Zusammenhang zwischen dem schlechten Sanierungszustand und leerstehenden Gebäuden hergestellt werden. Jedoch herrscht auch in den neugebauten Mehrfamilienhäusern der letzten Jahre, welche sich im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften befinden, Leerstand vor (Schulstraße 93 + 95), sodass nicht zwangsläufig von einer Korrelation zwischen Sanierungszustand und Leerstand ausgegangen werden kann.

Auffallend viel Leerstand lässt sich im Bereich des Rathausplatzes, aber auch am Platz der Bahnhofsstraße und am Martin-Luther-Platz identifizieren. Der Rathausplatz wird von vier Gebäuden und dem Rathaus gesäumt. Sowohl in dem Haus 3+3a, als auch 5+5a+5b und 6+7+7a kann Leerstand verzeichnet werden. In dem ehemaligen Rathausgebäude sind neue Nutzungen durch ein Hotel und ein griechisches Restaurant vorzufinden. Am Martin-Luther-Platz stehen unter anderem auch Wohnungen leer.

Abbildung 28: Fassade eines einstigen Bistros

Abbildung 29: Leerstand Rathausplatz 3+3a

Abbildung 30: Leerstand Rathausplatz 7

Abbildung 31: Rathausplatz 5+5a+5b

Quelle: BauBeCon 2019

Im Westen des Rathausplatzes in der Friedrich-Ebert-Straße setzt sich der Eindruck von zunehmend leerstehenden Gebäuden fort. Darüber hinaus sind leerstehende Häuser verstärkt am Martin-Lutherplatz und in den Mehrfamiliengebäuden in der Wulfersdorfer Straße, Allenackerfeld, Schulstraße und Dr.-Heinrich-Jasper-Straße vorzufinden. Auffällig ist eine höhere Leerstanddichte in den Mehrfamiliengebäuden im Vergleich zu Ein-oder Doppelhäusern, die nur vereinzelt in einigen Straßenzügen (z.B. Gartenstraße, Oststraße) leer stehen.

5.2.2 Untergenutzte Freiflächen

Das Erscheinungsbild eines Quartiers kann neben Gebäuden und Straßen auch durch brachliegende bzw. mindergenutzte Flächen beeinträchtigt werden. Solche Bereiche stellen mitunter wichtige Flächenpotenziale dar. Im Untersuchungsgebiet sind keine auffallenden Brachen

vorzufinden. Jedoch sind Flächen vorhanden, die nicht entsprechend ihres Potenzials genutzt werden.

Plätze, Grünflächen

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Grünflächen, z.B. am Berliner Platz, am Martin-Luther-Platz und am Rathausplatz und zwei der drei Spielplätze in den Wendekreisen in Westendorf und an der Bahnhofstraße weisen eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Dabei wird der spärlich ausgestattete Spielplatz im Wendekreis der Bahnhofstraße von dem hohen Bewuchs und den Müllcontainern beeinträchtigt. Auch der Spielplatz in Westendorf bietet Gestaltungspotenzial. Der Spielplatz neben der KiTa an der Wulfersdorfer Straße ist hingegen verhältnismäßig gut ausgestattet.

Insbesondere der Martin-Luther-Platz und der Rathausplatz, die wegen der dort angesiedelten Versorgungseinrichtungen einst eine Zentrumsfunktion für Büddenstedt einnahmen, sind nur wenig oder unattraktiv gestaltet und bieten daher keine Aufenthaltsqualität. Der hohe Versiegelungsgrad des Rathausplatzes mindert die Attraktivität des Platzes und durch fehlende Zonierung für mögliche Nutzungen, sind keine Anreize zum temporären Bespielen des Platzes gegeben. Die vorwiegende Nutzung als Parkfläche und ungestaltete Grünflächen des Martin-Luther-Platzes setzen ebenfalls keine Nutzungsanreize. Die Plätze scheinen auch tagsüber vorrangig als Durchgangsorte zu fungieren und werden nur temporär von ankommenden Schulkindern an der Haltestelle Rathausplatz auf dem Weg nach Hause genutzt. Der Berliner Platz ist eine zentrale Grünfläche, die ein enormes Gestaltungspotenzial bietet, aber aktuell lediglich als Rasenfläche mit leichtem Bewuchs zur Verfügung steht.

Abbildung 32: Rathausplatz, gepflasterte Fläche

Abbildung 33: Rathausplatz, Bank und ehem. Brunnen

Abbildung 34: Berliner Platz, Grünfläche mit geringer Nutzung

Abbildung 35: Spielplatz und Müllstelle im Wendekreis des Bahnhofsplatzes

Abbildung 36: Martin-Luther-Platz

Abbildung 37: Martin-Luther-Platz

Quelle: BauBeCon 2019

Halböffentliche Grünflächen

Zwischen den Zeilenbauten der Wohnungsbaugesellschaften sind große untergenutzte Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität vorzufinden, denen ein hohes Gestaltungspotenzial innewohnt. Im Bereich der Mehrfamiliengebäude an der Bahnhofsstraße ist das Abstandsgrün zwar gepflegt, lässt jedoch keine Nutzung erkennen. Insbesondere die Grünflächen, welche die Mehrfamiliengebäude am Allenackerfeld 1-3 umgeben, aber auch Teilbereiche des Abstandsgrüns um die Mehrfamiliengebäude der Wulfersdorfer Straße hinterlassen einen ungepflegten und teils überwucherten Eindruck. Die Nutzbarmachung und Gestaltung dieser halböffentlichen Grünflächen hätte einen positiven Effekt auf den Gesamteindruck des Quartiers.

Abbildung 38: Ungepflegtes Abstandsgrün Allenackerfeld 1-3

Abbildung 39: Ungepflegtes Abstandsgrün Wulfersdorfer Straße

Abbildung 40: Untergenutztes Abstandsgrün der MFH an der Bahnhofsstraße

Abbildung 41: Ungepflegtes Abstandsgrün Wulfersdorfer Straße

Quelle: BauBeCon 2019

5.2.3 Nahversorgung im Quartier

Die negative Entwicklung der Versorgungssituation in einem Quartier lässt sich anhand von leerstehenden bzw. fehlenden Versorgungseinrichtungen analysieren. Im Untersuchungsgebiet herrscht ein grundlegender Mangel an Versorgungeinrichtungen, die den täglichen Bedarf decken. In den Zentrumsbereichen am Rathausplatz und am Martin-Luther-Platz lassen sich ehemalige Versorgungseinrichtungen in leerstehenden Gebäuden erahnen und lediglich einige Gewerbetreibende, wie z.B. eine Schlachterei, ein Paketshop oder eine Bankfiliale finden. Dennoch fehlen beispielsweise notwendige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie eine Bäckerei, ein Supermarkt oder eine Drogerie. Insbesondere durch die räumliche Trennung vom Stadtgebiet Helmstedts und der dadurch eingeschränkten Erreichbarkeit der dortigen Versorgungseinrichtungen ist eine Grundversorgung nur sehr eingeschränkt möglich.

5.2.4 Anbindung an Helmstedt

Aufgrund seiner Historie als Arbeiterviertel für den angrenzenden Braunkohletagebau, seiner Lage im unmittelbaren Grenzgebiet zwischen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt und der topografischen Einbettung liegt Büddenstedt verhältnismäßig abgeschottet und ist mit dem motorisierten Verkehr nur über die Landstraße L640 erschlossen. Durch die niedrige Frequenz der zwei Buslinien (siehe Kapitel 3.4), die Büddenstedt an vier Haltestellen anfahren, ist das Quartier über den ÖPNV vergleichsweise schlecht an das nächstgelegene Nahversorgungs- und Arbeitszentrum, den Ortskern von Helmstedt, angebunden. Auch die 2006 stillgelegte historische Strecke zwischen Helmstedt und Jerxheim mit dem Büddenstedter Bahnhof im nördlichen Teilbereich des Quartiers entfällt als Alternative zum motorisierten Personenindividualverkehr. Lediglich die Fahrradfreizeitroute „Lappwaldsee-Route“ stellt durch die akzeptable Distanz von ca. 7,5 km bis ins Helmstedter Zentrum eine alternative Route zur viel befahrenen Landstraße L640 dar. Im Hinblick auf die Ausschilderung der Radrouten zur besseren Orientierung im Quartier und um Anreize zu schaffen, sind Verbesserungen notwendig.

Die niedrige Taktung der Buslinien und die fehlenden Alternativen für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung, für welche eine Strecke von 7,5 km auf dem Fahrrad nicht leistbar ist, macht den eigenen Pkw für die Bewohner Büddenstedts unverzichtbar. In der heutigen Zeit werden Alternativen zum eigenen Pkw einerseits angesichts steigender Kraftstoffpreise und andererseits angesichts der Dringlichkeit klimafreundliche Fortbewegungsmittel zu nutzen immer wichtiger.

Dass die Bewohner Büddenstedts aufgrund der in Kapitel 4.2.3 festgestellten Unterversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und der untergeordneten Rolle Büddenstedts als Arbeitsstandort (siehe Kapitel 3.1) täglich auf ihren eigenen Pkw angewiesen sind, ist als enormer Standortnachteil zu sehen.

5.2.5 Lärmschutz

Die Grundstücke, die im Beschallbereich der Bahntrasse westlich Büddenstedts bzw. der Landstraße 640 liegen, sind nicht ausreichend vor Verkehrsimmissionen geschützt. Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der L640 kommt es zu Nutzungskonflikten im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung.

5.3 Fazit

Abbildung 42: Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

Quelle: eigene Darstellung BauBeCon 2019

6 Sanierungsziele

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ist, bezogen auf die Sanierungsziele, noch keine konkrete Planung erforderlich. Ein verbindliches Sanierungskonzept ist nicht zu entwickeln, denn eine zu starke Konkretisierung ist insoweit unzweckmäßig, als sich im Laufe der späteren Sanierung viele Detailplanungen in Abstimmung mit den Beteiligten ändern können.

Die Sanierungsziele sind im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als sie für die Beurteilung der Voraussetzungen für die förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Sanierungsziele als auch Sanierungszwecke und damit zumindest ein allgemeines Sanierungskonzept voraus.

Im Hinblick auf die bisherigen Entwicklungen im Quartier „Büddenstedt“, soll durch die Festsetzung als Sanierungsgebiet insbesondere die energetische Sanierung der Gebäude als zentrales Ziel verfolgt werden. Die diesbezüglichen Missstände wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ausführlich herausgearbeitet und in Kapitel 5 dokumentiert.

Aufgrund der dargestellten Missstände sollte das Ziel des weiteren Entwicklungsprozesses die Qualifizierung der Wohnfunktion sein. Neben der substanziellen Stärkung, gilt es energetische Standardanpassungen sowie Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen. Weiterhin sind die funktionalen Defizite in den Blick zu nehmen, um wenigstens die vorhandene geringe Vielfalt an Nutzungen zu erhalten, z. B. Arztpraxen, Gemeinbedarf.

Zusammen mit den übrigen Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen lassen sich daraus folgende zentrale Teilziele definieren:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse im Untersuchungsgebiet
- Erhöhung der Energieeffizienz der Wohngebäude
- Reduzierung des CO_2 Ausstoßes im Untersuchungsgebietes
- Maßnahmen zur Umweltentlastung
- Maßnahmen der Gebäudesanierung – insbesondere im Hinblick auf die energetische Ertüchtigung der Gebäude (z.B. Austausch alter Fenster, Dach-, Fassaden-, Kellerdämmung)
- Verbesserung der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Erneuerung der Heiztechnik, Umstellung der Beleuchtung)
- Reduzierung der Barrieren bei der Zugänglichkeit der Wohngebäude
- Schaffung von nachfragegerechtem, barrierefreiem Wohnraum

- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Bereichen, z. B. Geh- und Radwegen
- Ausbau der Fuß- und Radwegeinfrastruktur (Sanierung, Wegeführung, Lückenanschuss)
- Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiräume

7 Erneuerungskonzept

Abgeleitet aus der städtebaulichen Bestandsanalyse, den daraus festgestellten Substanz- als auch Funktionsmängeln und den zugrundeliegenden Sanierungszielen lassen sich sechs Handlungsfelder für das Untersuchungsgebiet festhalten.

7.1 Handlungsfeld Wohnen

Das Handlungsfeld „Wohnen“ beinhaltet die energetische Sanierung des Gebäudebestandes zur Steigerung der Energieeffizienz im Untersuchungsgebiet. Darunter fällt beispielsweise die Wärmedämmung von Außenwänden oder eine Wärmeschutzverglasung. Überdies bieten sich Maßnahmen zur Effizienzsteigerung von bestehenden Heizungen oder auch die Umstellung von Öl auf Gas im großen Umfang an, da das Untersuchungsgebiet einen hohen Anteil an Ölheizungen aufweist. Hinsichtlich einer nachfrageorientierten Anpassung an moderne Wohnverhältnisse und –zuschnitte bietet sich in zahlreichen Gebäuden im Zuge der Dachsanierung und -dämmung der Ausbau der Dachgeschosse an.

Auf der anderen Seite soll eine barrierefreie Gestaltung der Gebäude fokussiert werden, um eine bedarfsgerechte Nutzung für alle zu schaffen. Ein besonderes Augenmerk soll hierbei auf die Gestaltung von Eingangsbereichen und Bädern sowie auf die Installation von Aufzugsanlagen gelegt werden.

Zudem kann die Nachfrage nach Einbruchschutzmaßnahmen erfahrungsgemäß insbesondere innerhalb der Bevölkerungsgruppe ab 65 Jahren eine Möglichkeit für die parallele Umsetzung des energetischen Austausches von Eingangstüren sowie Fenstern darstellen.

7.2 Handlungsfeld Städtebau und räumliche Entwicklung

Das Handlungsfeld „Städtebau und räumliche Entwicklung“ beinhaltet die Instandsetzung der Gehwege, des Straßenraums und der Straßenoberflächen. Dabei soll neben einem gepflegteren Erscheinungsbild insbesondere eine barrierefreie Nutzung für alle fokussiert werden.

Folgende Punkte im Straßenraum sind beispielhaft als sanierungsbedürftig bzw. ausbaufähig festzuhalten:

- Fußgängerwege in Westendorf
- Straßenzüge in Westendorf, Schulstraße, Bahnhofstraße

7.3 Handlungsfeld Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen

Im Handlungsfeld „Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen“ geht es um Funktions-und Nutzungskonzepte der untergenutzten Grünflächen und Plätze. Darunter fallen im Untersuchungsgebiet vor allem der Rathausplatz und der Martin-Luther-Platz, welche entwickelt und belebt werden sollen, da ihnen eine zentrale Funktion für Büddenstedt zugeschrieben wird. Zusätzlich sind vereinzelte Spielflächen und Grünflächen mit Nutzungspotenzial angeführt. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes können sich neue Bewohnergruppen im Quartier niederlassen, wodurch eine Möglichkeit geschaffen wird gegen den vorherrschenden Leerstand vorzugehen. Dies ist im Sinne des Teilsanierungsziels der Verbesserung der Wohnverhältnisse anzusehen.

7.4 Handlungsfeld Umwelt und Verkehr

Im Handlungsfeld Umwelt und Verkehr geht es um den nachhaltigen Umgang mit der abgelegenen Lage von Büddenstedt, der festgestellten Unterversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und der vergleichsweise schlechten Anbindung an das nächstgelegene Nahversorgungs- und Arbeitszentrum Helmstedt. Bei diesen städtebaulichen Missständen muss im Sinne sowohl der Verbesserung der Wohnverhältnisse als auch der grundlegenden Umweltentlastung angesetzt werden.

Mögliche Ansatzpunkte zur Qualifizierung der öffentlichen und gemeinschaftlichen motorisierten Anbindung an Helmstedt sind:

- Einführung von Car-Sharing Angeboten
- Vergünstigter Bürgerbus
- Ausbau des bestehenden Anruf-Sammeltaxi

Zur Qualifizierung der Fahrradinfrastruktur wird folgendes festgehalten:

- Schaffung von Angeboten des E-Bike-Sharing (möglicherweise Kooperation mit bestehendem Zweiradservice)
- Verbesserung der Anbindung an bestehende Radrouten (Lappwaldsee-Route, Eitzsee-Route und Paläon-Route) durch aussagekräftige Beschilderung

7.5 Handlungsfeld Zentrum für Kultur, Soziales und Nahversorgung

Insbesondere die Nahversorgung, aber auch die kulturellen und sozialen Angebote im Untersuchungsgebiet sind, wie in der vorliegenden Bestandsanalyse festgestellt, eindeutig ausbaufähig.

Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation wird beispielhaft festgehalten:

- Ansiedlung von Einzelhandel durch das Setzen von Anreizen
- Gemeinschaftliche Nahversorgungsangebote stärken, z.B. eine Tauschbörse von Lebensmitteln

Außerdem sollen Angebote im Bereich der Bildung, Freizeit, Kultur und Gastronomie gestärkt werden, um insbesondere Familien und auch junge Menschen anzusprechen und dem hohen Leerstand entgegen zu wirken sowie für die vorhandenen Bewohner einen Anreiz zum Bleiben zu setzen.

Folgende Maßnahmen sind festzuhalten:

- Einbindung der Kirchen
- Schaffung von Volkshochschulangeboten
- Etablierung eines Nachbarschaftscafés
- Fahrradwerkstatt

Weiter können die Schaffung von Begegnungs-und Austauschräumen zwischen Jung und Alt sowie auch konkrete familienfreundliche Angebote wie Jugendfreizeitangebote in den Ferien Möglichkeiten zur Attraktivierung des Quartiers, zum Leerstandsmanagement als auch zur Umnutzung von Freiflächen im Untersuchungsgebiet darstellen.

7.6 Handlungsfeld Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit

Insgesamt und übergeordnet wird eine Imageverbesserung und positive öffentliche Darstellung von Büddenstedt durch die genannten Handlungsfelder angestrebt.

Das Untersuchungsgebiet kann beispielsweise unter folgenden Imagetiteln entwickelt werden:

- Image als familienfreundliches Quartier
- Image als Quartier mit kurzen Wegen ins Grüne
- Image zur Perspektive Lappwaldsee: Leben und Entspannen am See
- Image als Quartier mit kurzen Wegen zum Einkaufen

8 Kosten-und Finanzierungsübersicht

Es wird für „Büddenstedt“ NICHT mit der Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm gerechnet, daher werden KEINE Finanzierungsmittel vom Bund und vom Land Niedersachsen abgerufen. Aus diesem Grund liegen alle Entscheidungen über tatsächlich durchzuführende Maßnahmen und entstehende Kosten bei der Stadt, bzw. bei den privaten Eigentümern, und es besteht KEINE Notwendigkeit, eine verbindliche Kosten- und Finanzierungsplanung zu beschließen. Die aufgeführten Maßnahmen und Budgets stellen insofern nur Vorschläge dar.

Ein Beschluss des vorliegenden Endberichts stellt deshalb keine verbindliche Bestätigung der aufgeführten Maßnahmen und Maßnahmenkosten dar, sondern lediglich die Anerkennung des Maßnahmenkatalogs als Sammlung von plausiblen Vorschlägen.

Die Maßnahmen, die in der Kostenübersicht dargestellt sind, wurden im Rahmen des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes „Büddenstedt“ entwickelt. Sie sind unterschieden in städtebauliche, gebäudebezogene und sonstige Maßnahmen. Darüber hinaus wurden Kostengruppen mit der Zuordnung zu privaten Investitionen, kommunalen Investitionen/Ausgaben und flankierenden Finanzierungen durch Förderprogramme gebildet. Es wird ausgegangen von einer 10-jährigen Laufzeit der Gesamtmaßnahme.

Vorgeschlagen wird, die ersten fünf Jahre intensiv durch ein gefördertes Energetisches Sanierungsmanagement zu betreuen, die übrigen fünf Jahre durch städtische Ressourcen.

Der größte Anteil der dargestellten Kosten entfällt mit ca. **18,6 Mio. Euro** (nach Abzug von Fördermitteln) auf private Investitionen für die Gebäudesanierung. Die vorgeschlagenen öffentlichen Ausgaben von ca. **0,57 Mio. Euro** (nach Abzug von Fördermitteln) beinhalten ein kommunales Förderbudget von **0,4 Mio. Euro**, kleinere Investitionen in die Infrastruktur sowie Personalkosten für die zielführende Betreuung der Sanierungsmaßnahme insgesamt. Das vorgeschlagene Gesamtkostenvolumen über alle Handlungsfelder von rd. **24,6 Mio. Euro** erreicht mit rd. 5,4 Mio. Euro eine theoretische Förderquote von knapp 22 %. (Alle Werte Euro brutto)

Abbildung 43: Kosten- und Finanzierungsübersicht, Zusammenfassung

Übersicht der optionalen Maßnahmenkosten über Laufzeit 10 Jahre		
Kostengruppen:	***pro Jahr:***	***Gesamtkosten:***
Summe Gesamtkosten	**2.449.600,00 €**	**24.496.000,00 €**
Summe Private Investitionen	1.862.750,00 €	18.627.500,00 €
Summe Kommunale Investitionen und Personalkosten	53.510,00 €	535.100,00 €
Summe Kosten durch andere Finanzierungen gedeckt	533.340,00 €	5.333.400,00 €

Quelle: BauBeCon 2020.

Abbildung 44: Vorschlag Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand: Februar 2020				Flankierende Förderungen / Finanzierungen:			Effektive Kosten:	
Nr.	**Handlungsfeld**	**Kostenträger**	**Gesamtkosten**	**KfW 432 (65 % Zuschuss)**	**KfW-Zuschüsse (430/431, 151/152 etc.) Volumen ausgemittelt**	**Anreizförderun-gen des Bundes Volumen ausgem.**	**Private / gewerbliche Investitionen**	**Kommunale Kosten / Investitionen**
1	**Städtebauliche Maßnahmen: Städtebau, Infrastruktur, Mobilität**							
1.1	Errichtung von 1 öffentlich zugänglichen Ladestation für Elektroautos	Gewerblich	50.000,00 €			30.000,00 €	20.000,00 €	
1.2	Einrichtung einer Gas-Tankmöglichkeit (nur anteilig, da Einzugsbereich > Quartier	Gewerblich	20.000,00 €				20.000,00 €	
1.3	Herrichtung von 4 Bushaltestellen	Öffentlich	20.000,00 €			12.000,00 €		8.000,00 €
1.4	Attraktivierung des Rad- und Fußverkehrs - Durch Verkehrsführung, Leitsystem, Fahrbahnmarkierung etc. OHNE Tiefbau	Öffentlich	150.000,00 €			105.000,00 €		45.000,00 €
	Summen		***240.000,00 €***				***40.000,00 €***	***53.000,00 €***
2	**Gebäudebezogene Maßnahmen: Energetische Sanierung, Wärme- und Stromerzeugung bzw. Versorgung**							
2.1	Energetische Teilsanierung der Gebäudehülle bei ca. 100 Gebäuden	Privat	13.500.000,00 €		2.700.000,00 €		10.800.000,00 €	
2.2	Umfassende Wärmedämmung (Fenster, Wände, Dach, Keller) bei ca. 120 Geb.	Privat	2.180.000,00 €		436.000,00 €		1.744.000,00 €	
2.3	Heizungsoptimierung bei allen Gebäuden	Privat	540.000,00 €			108.000,00 €	432.000,00 €	
2.4	Umstellung auf mind. Brennwerttechnik zur Wärmeerzeugung wo nötig	Privat	4.180.000,00 €			1.254.000,00 €	2.926.000,00 €	
2.5	Einsatz von Solarthermie zur Warmwasserbereitung bei ca. 210 Gebäuden	Privat	560.000,00 €		112.000,00 €		448.000,00 €	
2.6	Einsatz von Holzpelletheizung bei ca. 40 Gebäuden	Privat	790.000,00 €			276.500,00 €	513.500,00 €	
2.7	Einsatz von Photovoltaikanlagen bei ca. 270 Gebäuden	Privat	1.860.000,00 €			186.000,00 €	1.674.000,00 €	
2.8	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit / Einbruchschutz wo nötig	Privat	500.000,00 €		50.000,00 €		450.000,00 €	
	Summen		***24.110.000,00 €***				***18.987.500,00 €***	
3	**Betreuung / Beförderung des Sanierungsgebietes: Öffentlichkeitsarbeit, Akteursbeteiligung, Maßnahmenbegleitung, ÖPNV**							
3.1	Sanierungsmanagement 3 Jahre	Öffentlich	40.000,00 €	26.000,00 €				14.000,00 €
3.2	Sanierungsmanagement Verlängerungsphase + 2 Jahre	Öffentlich	66.000,00 €	42.900,00 €				23.100,00 €
3.3	Nach Ablauf 3.1/3.2: einfache Betreuung des Quartiers über übrige 5 Jahre	Öffentlich	40.000,00 €					40.000,00 €
3.4	Etablierung eines Arbeitskreises für altengerechtes Wohnen	Öffentlich	5.000,00 €					5.000,00 €
3.5	Vorschlag: Kommunale Anreizförderung "Elzweg saniert - Helmstedt hilft" und "jung kauft alt" altersbedingter Immobilienverkauf (Laufzeit 10 Jahre)	Öffentlich	400.000,00 €				-400.000,00 €	400.000,00 €
	Summen		***146.000,00 €***					***482.100,00 €***
	Summen alle Handlungsfelder		***24.496.000,00 €***				***18.627.500,00 €***	***535.100,00 €***

Quelle: BauBeCon 2020

9 Bürger- und Akteursbeteiligung

Im Zuge der Erarbeitung der VU und des IEQK „Büddenstedt“ fanden zwei öffentliche Veranstaltungen statt, in deren Verlauf über die (Zwischen-)Ergebnisse der Untersuchungen, über sanierungsrechtliche Rahmenbedingungen sowie über den zeitlichen Ablauf informiert wurde. Überdies fanden weitere öffentlichkeitswirksame Maßnahmen statt um die Eigentümer und die Bewohner zu beteiligen:

Anschreiben und Fragebogen an die Eigentümer zur Auswahl geeigneter Quartiere

Die Stadt Helmstedt informierte die Eigentümer im Quartier „Büddenstedt“ frühzeitig per Anschreiben über die anstehende Durchführung Vorbereitender Untersuchungen und die Erarbeitung eines IEQK. Bei dieser Gelegenheit konnte die Stadt per Fragebogen zugleich einige Daten des Gebäudebestands erheben, um die Ausweisung eines Sanierungsgebietes vorzubereiten. Insbesondere die energetischen Aspekte waren hierbei von Interesse. Durch die hohe Rückläuferquote vonseiten der Eigentümer, kann von einer guten Annahme der Beteiligungsmöglichkeit der Bürger gesprochen werden

Abbildung 45: Fragebogen an die Eigentümer

Stadt Helmstedt
z.Hd. Herrn Bittner
Markt 1
38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
27. Jan. 2018
Dst.

Fragebogen - Energetische Stadtsanierung

Das Gebäude wird:

- ☐ selbst genutzt
- ☐ vermietet
- ☐ beides

In den nächsten 5 Jahren sind energetische Verbesserungen in den Bereichen beabsichtigt:

- ☐ Dach/Dachdämmung
- ☐ Fassadendämmung
- ☐ Fenster
- ☐ Heizkessel
- ☐ Keine

Sofern sie keine energetischen Verbesserungen in Erwägung ziehen, was sind die Gründe für diese Entscheidung?

- ☐ Gebäude/Wohnung bereits modernisiert
- ☐ Andere Gründe

Quelle: Stadt Helmstedt 2018.

Öffentlichkeitsarbeit: „Klimahummel“-Westen

Für die städtebauliche und energetische Bestandsaufnahme und um eine möglichst vollständige Datenerfassung zu gewährleisten, haben Mitarbeiter der Stadt Helmstedt sowie der BauBeCon Sanierungsträger GmbH und der Enakon Wolfenbüttel GmbH die Gebäude und die Gebietsstruktur vor Ort in Augenschein genommen und in jeden Briefkasten einen Fragebogen geworfen. Die Wurfsendung enthielt auch die Einladung zu der Informationsveranstaltung zur Erarbeitung des Integrierten Energetischen Konzeptes (IEQK).

Der Fragebogen konnte bei der Veranstaltung oder im Rathaus abgegeben und per E-Mail oder Fax an die Stadt Helmstedt gesendet werden. Er diente einerseits der Datenerhebung für die Erarbeitung der städtebaulichen Bestandserfassung und des IEQK, andererseits dem Erfragen der Bürgerinteressen bezüglich Beratung, Förderung, Unterstützung und von bestehenden Sanierungswünschen.

Mit dem selbst entworfenen Logo der „Helmstedter Klima-Hummel“ wollte das Datenerfassungsteam in den genannten Quartieren für die Menschen gut erkennbar sein und mögliche Hemmschwellen von vornherein abbauen.

Diverse lokale Presseberichte griffen das Thema auf und riefen zur Teilnahme an der Auftaktveranstaltung auf.

Abbildung 46: Mitarbeiter der Stadt

Abbildung 47: Mitarbeiter der Stadt 2

Quelle: Stadt Helmstedt 2019.

Abbildung 48: Wurfzettel-Fragebogen

IEQK

Fragebogen
Bestandserfassung
Büddenstedt

BauBeCon

An den FB 52

1. Zu Ihrer Immobilie

Straße und Hausnummer: _____

Nutzfläche (ungefähr): _____ m²

Sie heizen mit: ☐ Gas ☐ Öl ☐ _____ Baujahr Heizung (Brenner): _____

Schon erfolgte Sanierungen (z.B. Dachdämmung, Heizung, Fenster, Fassade...):

2. Wohnzufriedenheit

Fühlen Sie sich in Ihrer Immobilie und dem direkten Umfeld wohl?

Ja ☐ Bedingt ☐ Nein ☐

Was schätzen Sie besonders? _____

Was stört Sie? _____

Was würden Sie gern ändern? (Z.B. Sanieren, umbauen, austauschen...)

Auftaktveranstaltung
25.06.2019 - 19:00 Uhr
Rathaussaal Büddenstedt

Integriertes Energetisches Quartierskonzept

Einladung

STADT HELMSTEDT

Wir laden Sie herzlich zur Auftaktveranstaltung der Konzepterstellung "Energetisches Sanierungsgebiet - Büddenstedt" ein!

Die Stadt Helmstedt möchte Sie bei energetischen Sanierungsarbeiten an Ihrem Wohngebäude beraten und unterstützen.
Unser Ziel ist es, vitale Stadtquartiere für die Zukunft zu gestalten - mit Ihnen und für Sie.

Wir bitten Sie im Vorfeld, umseitigen Fragebogen auszufüllen!
Den ausgefüllten Fragebogen bitten wir bei der Auftaktveranstaltung, im Rathaus oder per Mail an andreas.bittner@stadt-helmstedt.de abzugeben.
Bitte auch ausfüllen, wenn Sie keine Baumaßnahmen planen.
Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Bei der Auftaktveranstaltung wollen wir Sie direkt in Ihrem Wohnviertel über Energie- und Klimabilanz, Kosten, Nutzen und Machbarkeit für Einzelgebäude und den gesamten Verfahrensprozess informieren.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen!
Stellen Sie Fragen! Äußern Sie Bedenken und Wünsche!
Energetische Stadtentwicklung funktioniert nur gemeinsam.

BauBeCon

Plangrundlage AP 5, (c) LGLN 2017

Auftaktveranstaltung
25.06.2019 - 19:00 Uhr
Rathaussaal Büddenstedt

Quelle: Stadt Helmstedt 2019.

<u>Bürgerversammlung zum Auftakt der Erarbeitung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes am 25. Juni 2019</u>

Am 25.Juni 2019 fand eine Bürgerversammlung zum Auftakt der Erarbeitung eines IEQK statt, welche von ca. 40 Teilnehmern besucht wurde. Sie diente zum einen als Informationsveranstaltung und zum anderen als Diskussionsrunde.

Anschließend nahmen viele Bürger die Möglichkeit wahr, einen bereits ausgefüllten Fragebogen bei der Veranstaltung einzureichen oder einen Fragebogen für eine spätere Einreichung mitzunehmen.

Bürgerversammlung nach Einleitungsbeschluss mit Präsentation und Diskussion am 04.02.2020; ca. 15 Teilnehmer

- Vorstellung des Untersuchungsgebietes
- Verknüpfung mit dem bestehenden Quartier „Büddenstedt“ für das parallel ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK) erarbeitet wird
- Information über Ablauf, Ziel und Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
- Erläuterung der unterschiedlichen Verfahrensweisen bei der Durchführung eines Sanierungsgebietes
- Erläuterung der Konsequenzen und Vorteile des für das Quartier „Büddenstedt“ angestrebten Verfahrens
- Fragen- und Diskussionsrunde
- Thermografie-Quartiersspaziergang

Der informative Teil wurde den Teilnehmern mit Bild- und Textmaterial ausführlich präsentiert. Dabei wurde der rechtliche Hintergrund der möglichen Verfahrensweisen beleuchtet und auf die sich ergebenden Rechte und Pflichten für die Akteure hingewiesen. Hier wurde besonders der angestrebte Verzicht der Stadt Helmstedt auf ordnungsrechtliche Einwirkungsmöglichkeiten betont und die Interessen der Akteure in den Vordergrund gestellt.

Die zweite Hälfte der Veranstaltung wurde als Frage- und Diskussionsforum gestaltet, welches rege Beteiligung fand. Einige vorgebrachte Vorbehalte, durch die kommunalen Maßnahmen könne möglicherweise Zwang auf den privaten Akteur ausgeübt werden, konnten ausgeräumt werden. Viele weitere Fragen waren klar umsetzungsorientiert und bezogen sich auf die konkreten Möglichkeiten für die jeweiligen Sanierungspläne, die beschriebenen Vorteile in Anspruch nehmen zu können und auf den zeitlichen Rahmen dafür.

Im dritten Teil der Veranstaltung wurden die Interessierten zu einem Thermografie-Quartiersspaziergang eingeladen. Ziel des Spazierganges waren Gebäude, die im Rahmen der Erarbeitung des IEQK beispielhaft für die Gebäude im Quartier ausgewählt worden waren. Mithilfe einer Wärmebildkamera wurden die energetischen Sanierungsbedarfe nachvollziehbar aufgezeigt sowie die Möglichkeiten der Sanierungsmaßnahmen und Finanzierungsmöglichkeiten angerissen.

Den Fragen und Diskussionen konnte eine gute Mitwirkungsbereitschaft der vorwiegend privaten Akteure im Quartier entnommen werden.

Quelle: BauBeCon 2020.

10 Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Für eine Sanierungsmaßnahme ist eine Übersicht über den räumlichen Bezugsrahmen gemäß § 141 BauGB aufzustellen. Dieser gilt dabei sowohl für den Nachweis der städtebaulichen Missstände als auch für die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Missstandsbeseitigung. Maßgebend sind die in den Vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Ziele und Maßnahmen, die sich an § 136 Abs. 3 BauGB orientieren. Dabei ist gemäß § 142 BauGB das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt. Die erforderlichen angrenzenden Bereiche, die gemäß § 142 BauGB eine zweckmäßige Durchführung bedingen, werden einbezogen.

Das Untersuchungsgebiet „Büddenstedt“ weist räumlich gestreut über das gesamte Untersuchungsgebiet Missstände an der Gebäudesubstanz auf.

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 64,8 ha. Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen. Das Sanierungsgebiet entspricht somit dem Untersuchungsgebiet.

Abbildung 49: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Büddenstedt"

Quelle: Stadt Helmstedt o.J.

11 Verfahren nach dem besonderem Städtebaurecht

Die Stadt Helmstedt hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll. Zu unterscheiden sind:

- das umfassende Sanierungsverfahren
- das vereinfachte Verfahren.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Kommune. Die Stadt hat nach §§ 152-156a BauGB die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Bei der Entscheidung der Stadt Helmstedt sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss. Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152-156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zweck der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und

- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, kann gemäß Nr. 203.5 VV-BauGB nur anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und aufgrund der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt werden. Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel - was im Fall der Sanierungsmaßnahme „Büddenstedt“ sowohl für Bau- als auch für Ordnungsmaßnahmen zur Verbesserung des privaten Gebäudebestandes sowie für die Schaffung sozialer Infrastruktur der Fall ist - sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Somit ist auch eine Erschwernis der Durchführung der Sanierungsmaßnahme von privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Weiterhin sind auch Grundstückserwerbe zur Neuordnung des Untersuchungsgebiets im Sinne einer Umstrukturierung des Gebietes kein grundlegendes Sanierungsziel. Eine Erschwernis durch erhöhte Kaufpreise ist ergo nicht zu erwarten.

Nur aufgrund der Tatsache, dass Bodenwertsteigerungen, die im Wesentlichen aus Maßnahmen i.S. von § 127 Abs. 2 BauGB resultieren, entstehen, begründet nicht die Anwendung des umfassenden Verfahrens. Die Stadt kann im vereinfachten Verfahren alternativ Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB oder nach dem Niedersächsischen Kommunal-Abgabe-Gesetz (NKAG) erzielen.

Anzumerken ist ferner, dass im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens neben der Ausgleichsbetragspflicht auch die Kaufpreisbegrenzung im Grundstückhandel auf den sog. Sanierungsunbeeinflussten Bodenwert entfällt. Zudem kann die Genehmigungsplicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 BauGB oder nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Ergebnisauswertung der Vorbereitenden Untersuchungen lässt sich somit begründen, dass das Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist. Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) nicht zur Anwendung. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, der Ausschluss der Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB und der vorgeschlagene Umgriff des Sanierungsgebietes begründen sich mit den anvisierten Zielen der Sanierung.

Aus den dargelegten Gründen wird somit eine Durchführung im vereinfachten Sanierungsverfahren empfohlen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§

152 ff zur Erreichung der Sanierungsziele für die Sanierungsmaßnahme „Büddenstedt“ sind deshalb nicht zwingend erforderlich.

12 Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

Die vorliegende Untersuchung hat städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Büddenstedt“ nachgewiesen.

Dem folgend wird empfohlen ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren auszuweisen, so dass mit den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h gemäß Einkommenssteuer-Gesetz (EStG) sowie der Handreichung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes (IEQK) als Leitfaden der Sanierungsmaßnahmen weitere Anreize für den Kauf und die Sanierung von Bestandsgebäuden gegeben werden können.

Die positiven Impulse aus der Öffentlichkeitsarbeit sind für die Sanierung des Untersuchungsgebiets „Büddenstedt“ zu nutzen. Die privaten Akteure im Untersuchungsgebiet sind auf die Möglichkeit ihrer erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß Einkommenssteuer-Gesetz (EStG) und auf potenzielle Zuschussmöglichkeiten hinzuweisen. Die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Sanierung und Modernisierung des privaten Wohnraumes und privater Freiflächen zählt zum Grundstein einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet „Büddenstedt“.

Darüber hinaus bietet das durch die Stadt Helmstedt angestrebte Sanierungsmanagement, welches im Rahmen der 2. Phase des KfW Programms 432 aufgelegt werden soll, einen zusätzlichen Anreiz um eine Sanierung energetisch sinnvoll und zügig durchzuführen.

13 Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen des Quartiers „Büddenstedt“ zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes wurden in der Zeit vom 11. Dezember 2019 bis zum 15. Januar 2020 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 15.01.2020 ca. 20 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und Anmerkungen bzw. Anregungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes „Büddenstedt“ gemacht.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren

Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt. Eine tabellarische Darstellung der Stellungnahmen findet sich im Anhang.

14 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage von Helmstedt in der Region 5
Abbildung 2: Ortsteile der Stadt Helmstedt 6
Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet 7
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Büddenstedt 11
Abbildung 5: Legende des Flächennutzungsplans, Auszug 12
Abbildung 6: Übersicht der Bebauungspläne 14
Abbildung 7: Linienplan der Stadt Helmstedt 17
Abbildung 8: Übersicht Radtouren Helmstedt 20
Abbildung 9: Gebäudetypologie „Büddenstedt“ 22
Abbildung 10: Westendorf 17 26
Abbildung 11: Westendorf 37 26
Abbildung 12: Allenackerfeld 15 26
Abbildung 13: Schulstraße 68 26
Abbildung 14: Sankt Barbara Straße 23 26
Abbildung 15: Gartenstraße 40 26
Abbildung 16: Oststraße 27 27
Abbildung 17: Birkenstraße 8 27
Abbildung 18: Birkenstraße 9 27
Abbildung 19: Westendorf 1 27
Abbildung 20: Westendorf Straßenschäden 28
Abbildung 21: Westendorf schmaler Fußweg 28
Abbildung 22: Bahnhofstraße Straßenschäden 29
Abbildung 23: Schulstraße Straßenschäden 29
Abbildung 24: Bahnhofstraße Fußweg 29
Abbildung 25: Rathausplatz 29
Abbildung 26: Martin-Lutherplatz 29
Abbildung 27: Martin-Lutherplatz 2 29
Abbildung 28: Fassade eines einstigen Bistros 31
Abbildung 29: Leerstand Rathausplatz 3+3a 31
Abbildung 30: Leerstand Rathausplatz 7 31
Abbildung 31: Rathausplatz 5+5a+5b 31
Abbildung 32: Rathausplatz, gepflasterte Fläche 33
Abbildung 33: Rathausplatz, Bank und ehem. Brunnen 33
Abbildung 34: Berliner Platz, Grünfläche mit geringer Nutzung 33
Abbildung 35: Spielplatz und Müllstelle im Wendekreis des Bahnhofsplatzes 33

Abbildung 36: Martin-Luther-Platz 33
Abbildung 37: Martin-Luther-Platz 33
Abbildung 38: Ungepflegtes Abstandsgrün Allenackerfeld 1-3.....34
Abbildung 39: Ungepflegtes Abstandsgrün Wulfersdorfer Straße 34
Abbildung 40: Untergenutztes Abstandsgrün der MFH an der Bahnhofsstraße 34
Abbildung 41: Ungepflegtes Abstandsgrün Wulfersdorfer Straße 34
Abbildung 42: Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet 37
Abbildung 43: Kosten- und Finanzierungsübersicht, Zusammenfassung.....43
Abbildung 44: Vorschlag Kosten- und Finanzierungsübersicht 44
Abbildung 45: Fragebogen an die Eigentümer.....45
Abbildung 46: Mitarbeiter der Stadt 46
Abbildung 47: Mitarbeiter der Stadt 2 46
Abbildung 48: Wurfzettel-Fragebogen 47
Abbildung 49: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Büddenstedt" 50

15 Quellenverzeichnis

KVG Braunschweig (o.J.): Liniennetzplan der Stadt Helmstedt. Online unter: https://www.kvg-braunschweig.de/ (abgerufen am 19.09.2019)

OpenStreetMap (o.J.): Geographische Lage der Stadt Helmstedt. Online unter: https://www.openstreetmap.org/#map=11/52.2175/11.0426 (abgerufen am 19.09.2019)

Stadt Helmstedt (2017): Radverkehrskonzept der Stadt Helmstedt. Online unter: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=2ahUKEwjLt9bmit3kAhUIJFAKHeF5BgsQFjABegQICBAC&url=http%3A%2F%2Fwww.stadt-helmstedt.de%2Findex.php%3Fid%3D163%26type%3D547%26tx_cronmmratsinfo_pi[view]%3Dvorlage%26tx_cronmmratsinfo_pi[vorlage]%3D4066%26tx_cronmmratsinfo_pi[top]%3D16819&usg=AOvVaw3556VWPPsWv0M1y563fTt5 (abgerufen am 19.09.2019)

16 Anhang

Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange - Neu Büddenstedt

Beteiligte Behörde/Institution	Stellungsnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katatasteramt Helmstedt	20.12.2019	Keine Anmerkungen
Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	19.12.2019	Keine Anmerkungen
Industrie-und Handelskammer Braunschweig	13.12.2019	Es gibt keine Beeinträchtigung gewerblicher Nutzungen in und am Rande des Sanierungsgebietes.
Helmstedter Revier	20.12.2019	Keine Anmerkungen
LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	19.12.2019	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen.
Landkreis Helmstedt - Geschäftsbereich Hochbau und Gebäudemanagement	06.01.2020	Hinweis des angrenzenden ehemaligen Schulgebäudes in der Schulstr. 17 für welches ein Verkauf angestrebt wird. Es sollte überprüft werden, ob die Fläche in den Bereich des Untersuchungsgebietes aufgenommen werden kann, um dem neuen privaten Eigentümer ggf. Fördermöglichkeiten zu eröffnen.
Deutsche Telekom Technik GmbH	07.01.2020	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Pläne sind über die Planauskunft zu erhalten. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien im Anpassungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind der Telekom durch den Ersatz dieser Anlagen enstehende Kosten nach § 170 Satz 4 i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr.5 und § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Planungen im Untersuchungsgebiet sind derzeit nicht konkret, sind aber jederzeit möglich.
Purena GmbH	14.01.2020	Nach derzeitigem Stand sind folgende Maßnahmen am Leitungsnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung geplant: Heinrich-Wassermann-Str. (2024), St.-Barbara-Str. (2025), Oststr. (2026), Stettiner Str. (2027). Bitte um weitere Berücksichtigung im Verfahren.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)	15.01.2020	Keine Anmerkungen

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	20.01.2020	Aus Sicht des Fachbereichs Bauwirtschaft wird wie folgt Stellung genommen: Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer Salzstockhochlage (Offlebener Sattel). Im Untergrund stehen wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Zechstein in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Im südlichen Randbereich der Planungsfläche ist uns ein Erdfall bekannt sowie weitere Erdfälle im Umfeld der Planungsfläche. Die Planungsfläche wird den Erdfallgefährdungskategorien 3 (nördlicher Planungsbereich) bis 6 (südlicher Randbereich der Planungsfläche) zugeordnet (gemäß Erlass des Nieder-sächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Ziel der konstruktiven Sicherungsmaßnahmen sollte sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm sowie wasserempfindlichen Ton aus dem Tertiär (Oligozän). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	14.01.2020	Es befinden sich relevante Gewerbebetriebe im markierten Bereich: Rasthof GbR, Bravios Deutschland, Terrakomp GmbH, EEW Energy from Waste, Hellmich Rohstoff GmbH, Mallmann Florsitik, Roy Winter, Windpark Helmstedt - Treue GmbH, Roehse-Ausbau GmbH & Co.KG, Helmstedter Revier GmbH, Uniper Kraftwerke GmbH. Es sind keine Planungen bekannt. Im Untersuchungsgebiet sollten die Gewerbelärmimmissionen der im Untersuchungsgebiet befindlichen und der benachbarten Betriebe berücksichtigt werden.
Regionalverband Großraum Braunschweig	08.01.2020	Das Untersuchungsgebiet wird von den Buslinien 395 und 397 erschlossen. Die Durchführung von Sanierungsarbeiten kann u.a. Auswirkungen auf die Erschließung von Haltestellen, die Führung von Linienwegen sowie den allgemeinen Betriebsablauf haben. Auf die Sicherstellung der Bedienung durch den ÖPNV ist hinzuwirken.
Abwasserentsorgung Helmstedt	13.01.2020	Keine Anmerkungen
Untere Denkmalschutzbehörde, Kreisarchäologie	16.01.2020	Im Untersuchungsgebiet sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt, die zeitlich von Neolithikum bis in das Mittelalter reichen. Sie sind in der Datenbank ADABweb erfasst. Es handelt sich u.a. um ein frühgeschichtliches Reihengräberfeld sowie neolithische und bronzezeitliche Siedlungsplätze und Gräber.
Polizeikommissariat Schöningen	14.01.2020	Im Bereich der Ortschaft Büddenstedt unterhält das Land keine Liegenschaften. Die Räume der Polizeistation sind angemietet. Eine Stellungnahme ist nicht möglich, da der Plan des Sanierungsgebietes offensichtlich die gesamte Ortschaft umfasst. Ohne Kenntnis was und in welcher Art und Weise überhaupt saniert werden soll ist dies nicht möglich.
TenneT TSO GmbH	08.01.2020	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmende 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.
Stadt Helmstedt, FB 55 Betriebshof	17.12.2019	Es befindet sich im Untersuchungsgebiet über das gesamte Gebiet verteilt: Grünflächen, Spielplätze, Lagerplätze, Bahnhof und Parkplätze.
Ev.-luth Landeskirche in Braunschweig	12.02.2020	Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Kirchenzentrum auf dem Martin-Luther Platz mit einer Größe von 5.107,52m .

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	06.01.2020	Die vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden begrüßt. Die örtliche Standortattraktivität sehen wir eng verbunden mit der Wohn- und Lebensqualität sowie den Versorgungs- und Arbeitsplatzbedingungen vor Ort. Folgende Handwerksbetriebe sind in der Handwerksrolle eingetragen und liegen im geplanten Sanierungsgebiet: Einbau von genormten Baufertigteilen Meik Bormann, Kraftfahrzeugtechniker Thomas Lüerß, Installateur und Heizungsbauer David Mayer, Meisterbäckerei, Friseur Beate Nawoj, Tischler Roehse-Ausbau GmbH & Co KG, Bestattungsgewerbe Jürgen Soos, Fleischer Gerd-Joachim Westphal, Maler und Lackierer Krzysztof Wiktor Lappo, Einbau von genormten Baufertigteilen Roy Winter, Kosmetiker Renate Wollrab. Darüber hinaus befinden sich weitere Betriebe am Rande des Geltungsbereiches. Als Interessenvertretung des Handwerks im Kammerbezirk Braunschweig-Lüneburg-Stade weisen wir darauf hin, dass dem Immissions- und Nachbarschutz zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eine besondere Bedeutung zukommt; insbesondere für eine Reihe traditioneller Gewerke, die betriebsbedingt mit Emissionen verbunden sind. Für bestehende Betriebe dürfen sich mit den geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine wirtschaftlichen Nachteile oder existenziellen Einschränkungen ergeben, zum Beispiel durch mit der Sanierung zusammenhängende Gestaltungsvorschriften oder Satzungen. Auch die Notwendigkeit betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen. Einer mit der Planung verbundenen Standortsicherung des örtlichen Handwerks sehen wir positiv entgegen. Die Betriebe sollten frühzeitig in die städtebaulichen Maßnahmen einbezogen und existenziell geschützt werden. Dringend empfehlenswert ist, geplante Vorhaben mit den Betriebsinhabern rechtzeitig abzustimmen. Das ortsansässige Handwerk übernimmt sicherlich gerne Aufgaben und Aufträge für die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Kreishandwerkerschaft könnte zur Unterstützung angefragt werden. Benachrichtigen Sie uns bitte hinsichtlich bauleitplanerischer Vorhaben wie Änderungen von Baugebieten oder Nutzungsarten, die im Zusammenhang mit bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen initiiert werden. Unsere mit diesem Schreiben verfassten Anregungen verstehen sich als Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen und zum grundsätzlichen Vorhaben der städtebaulichen Sanierung, nicht als Hinweise zu möglichen Bauleitplanungen.