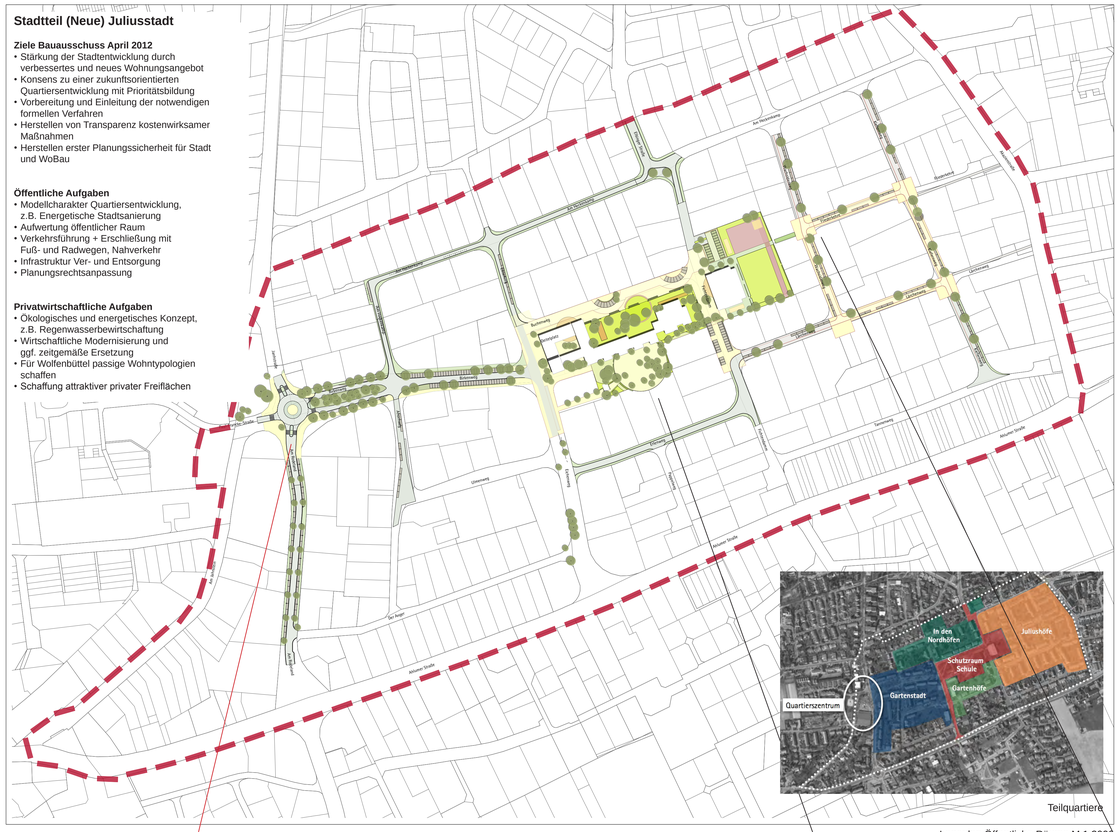
Stadtteil (Neue) Juliusstadt

Ziele Bauausschuss April 2012
- Stärkung der Stadtentwicklung durch verbessertes und neues Wohnungsangebot
- Konsens zu einer zukunftsorientierten Quartiersentwicklung mit Prioritätsbildung
- Vorbereitung und Einleitung der notwendigen formellen Verfahren
- Herstellen von Transparenz kostenwirksamer Maßnahmen
- Herstellen erster Planungssicherheit für Stadt und WoBau

Öffentliche Aufgaben
- Modellcharakter Quartiersentwicklung, z.B. Energetische Stadtsanierung
- Aufwertung öffentlicher Raum
- Verkehrsführung + Erschließung mit Fuß- und Radwegen, Nahverkehr
- Infrastruktur Ver- und Entsorgung
- Planungsrechtsanpassung

Privatwirtschaftliche Aufgaben
- Ökologisches und energetisches Konzept, z.B. Regenwasserbewirtschaftung
- Wirtschaftliche Modernisierung und ggf. zeitgemäße Ersetzung
- Für Wolfenbüttel passige Wohntypologien schaffen
- Schaffung attraktiver privater Freiflächen



Lageplan Öffentliche Räume M 1:2000

Öffentliche Maßnahmen

Das Quartier und die Teilquartiere - Bestand und Ergänzung

Gartenstadt Q1
Das Teilquartier Gartenstadt soll schrittweise umgebaut und erneuert werden. Das gewachsene Bild kann Identitätsträger für das Quartier werden. Dort, wo Bausubstanz sich als nicht umbaufähig für die heutigen Wohnanforderungen bezüglich Schall, Energieeffizienz, Belichtung und Raumhöhe sowie Brandschutz erweisen wird, soll eine Neuinterpretation des „Gartenstadt"-Charakters untersucht werden. Freie Bauflächen werden mit ergänzenden neuen Wohnangeboten besetzt. Ziel ist, eine Wohnsituation mit verbesserten Außenbezügen, gemeinschaftlichen Wohnplätzen, einer durchfließenden Grünanlage sowie einem deutlich verbesserten und landschaftsarchitektonisch eingebundenen privaten Stellplatzangebot zu schaffen. Im Rahmen einer Erneuerung wird das öffentliche Parkplatzangebot überprüft werden. Der durchfließende Grünraum soll als Grundcharakter erhalten und aufgewertet werden. Daher wird eine besondere Stellplatzorganisation verfolgt, die die Grünanlage nicht zerteilt, sondern sich locker gegliedert einfügt. Dies wird in der Rahmenplanung beispielhaft aufgezeigt.

In den Nordhöfen Q2
Lage zwischen Heckenkamp und Buchenweg:
Die Gebäudezeilen am Heckenkamp sollen baulich aufgewertet werden (z.B. Balkonvorbauten und Fassadensanierung).
Im Inneren soll ein durchgrünter Eingangshof entstehen, der die privaten Einstellplätze aufnimmt und in einen durchgestalteten Freiraum attraktiv einbindet. Heute stellt sich der innere Bereich als untergenutzter Grünbereich dar, der nicht mit den Wohnräumen im Zusammenhang steht. Stellplätze sind nicht vorhanden. Es geht um eine neue, gemeinsame Adresse der Gebäudegruppe. Am Heckenkamp befinden sich zwei Lagen der WoBau, die sich gut für den Ausbau zu qualitätsvollen Mieteigenheimen und anderen anspruchsvollen Wohnformen eignen. Langfristig wird für den Bereich eine deutliche Aufwertung des Angebots und eine Arrondierung bzw. Verdichtung angestrebt. Insbesondere auch die bessere Nutzung des Freiraums und die Integration von Stellplätzen ist eine wichtige Aufgabe. Die Lagen und die vorhandene Bausubstanz sollen in der Weiterführung einer näheren Prüfung unterzogen werden.

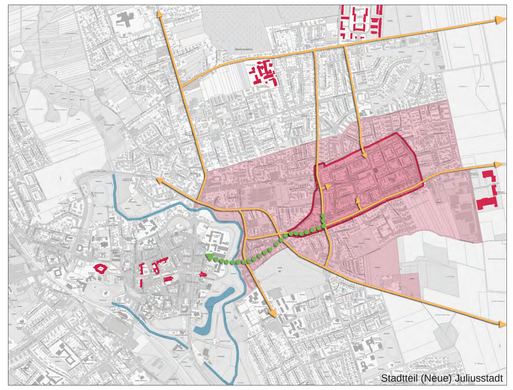
Q3 Gartenhöfe: Freiraum integriert Stadtraum
Der Schulgarten und die Freiflächen der Wohngebäude verschmelzen gestalterisch zu einem „Gartenraum": kreisförmig angeordnete private Einstellplätze mit einem lockeren Durchwegungsprinzip und Kreissegmenten als Pflanzflächen oder Wiesen zur Regenwasserbewirtschaftung sind Teil eines starken Grünraums. Die privaten Einstellplätze sind den Hauseingängen zugeordnet, die Freifläche wird hochwertig gestaltet und sinnvoll genutzt.

Juliushöfe Q4: Aufwertung des Bestands
Die Bausubstanz in diesem Teilquartier wird schrittweise aufgewertet. Die Wohnungsgrößen lassen hier u.a. auch die gezielte Förderung von Familienwohnen zu. Es werden grundsätzlich alle Balkonsituationen betrachtet und qualifiziert. Ein klares Farbkonzept von beispielsweise gebrochen weißen Fassaden mit signalroten Akzenten (Brüstungselemente, Farbfelder) und Balkonvorbauten schaffen ein heiteres Gesamtbild. Die Juliushöfe leben von den großzügigen grünen Innenhöfen, die erhalten und qualifiziert werden sollen. Die Grünflächen werden durch einfache Eingriffe geordnet und differenziert. Es entsteht in der Verzahnung von öffentlichen und privaten Freiflächen eine jeweils unterschiedliche Ausgestaltung der Zugangs- und der Wohnseiten. Dabei sollen die öffentlichen Flächen als solche eindeutig erkennbar sein. Das Stellplatzkonzept nimmt darauf Rücksicht, indem die privaten Einstellplätze jeweils auf den Hauseingangsflanken angeordnet werden. So entsteht ein Gestaltungsrhythmus rings um die Höfe und ein fließender Übergang von „Innen und Außen". Die optionale Zukunftsbebauung der offenen Ecksituation der Juliushöfe wird als grundsätzlicher Zukunftsvorschlag in die Rahmenplanung aufgenommen. Das Planungsrecht wäre hierfür anzupassen.

Stadtteil (Neue) Juliusstadt

Die Stadt Wolfenbüttel und die Wolfenbütteler Wohnungsbaugesellschaft haben gemeinsam einen Rahmenplan zur Entwicklung des Kernbereichs der Ahlumer Siedlung zu einem Stadtquartier 2010 angestoßen und 2011 bis 2013 durchgeführt. Mit dem Rahmenplan soll der Grundstein für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung in dem Kernbereich Ahlumer Siedlung als Teil der Juliusstadt gelegt werden.

Die besondere Gunst der Lage mit der kurzen Entfernung zur Innenstadt (15 Gehminuten) und der gleichzeitigen Nähe zu benachbarten Landschafts- und Erholungsräumen weisen dem Quartier ein besonderes Potential zu.
Die heutige Ahlumer Siedlung ist ein Wohnquartier, in dem etwa 1,750 Menschen leben; es umfasst eine Fläche von rd. 35 ha.
Der Mehrfamilienhausbestand im Quartier befindet sich zu fast 100% in der Hand der Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH (WoBau). Im Zentrum des Quartiers befindet sich eine der großen Grundschulen Wolfenbüttels. Ein Nahversorger ist fußläufig erreichbar und eine evangelische (St. Thomas) sowie eine katholische Kirche (St. Ansgar) - beide mit angegliedertem Kindergarten - sind ebenfalls vorhanden. Nördlich des Quartiers befinden sich in ca. 1 km Entfernung die beiden Standorte der Fachhochschule Ostfalia.



Innenstadt und Quartier

Anbindung nach außen

- Verbesserte Verknüpfung zur Innenstadt durch zwei Überquerungen, südlich und nördlich des Kreisels Am Rodeland
- Rad- und Fußweg zur Innenstadt qualifizieren durch die Aufwertung des Wegs und Straße Am Jahnstein, weiterführend zum Juliusmarkt und zur Wallstraße bzw. Stadtgraben
- Über die Öffnung aus der Paul-Francke-Str. Richtung Innenstadt, weiterführend über die Räubergasse zur westlichen Okerquerung Am Herzogtore bzw. nach Norden Richtung FH und Staatsforst
- Qualifizierung und Herstellung einer barrierefreien Anbindung der Akazienstr. und darüber hinaus der Straße Am Rahlbusch zur Anbindung des Landschaftsraums Richtung Ahlum
- Prüfung einer Aufwertung der Elbingerstraße als direkte Verbindung zur FH/ Am Exer
- Verbesserte und barrierefreie Anbindung der Ahlumerstraße

Verkehrsplan

Ziele

Verkehrsführung und Anforderungen an die Vernetzung/Stadt
- keine Erzeugung neuer Durchgangsverkehre im Quartier
- Orientierbarkeit verbessern
- Aufenthaltsqualitäten ermöglichen durch gestaltete Straßenräume statt reinen Verkehrsfunktionsflächen
- Sicheres Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer
- Verbesserte Anbindung des Quartiers an Rad-und Fußgängernetze zur Innenstadt und an attraktive Erholungsräume
- Differenziertes und ausreichendes Stellplatzkonzept

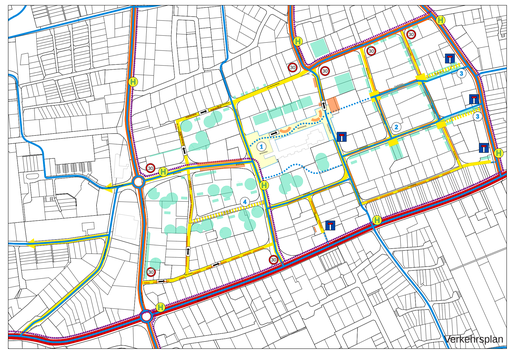
30km/h-Zone
Die heute schon in Teilen existierende 30km/h-Zone wird auf den Quartiersbereich mit Ausnahme des östlichen Heckenkamps ausgedehnt. Diese Maßnahme kann grundsätzlich unabhängig von übrigen Maßnahmen erfolgen.
In die 30km/h-Zone eingelagert sind Bereiche besonderer Regelung und/ oder Gestaltung. Diese Stadträume sollen insbesondere für die Identitätsbildung des Quartiers entwickelt werden.

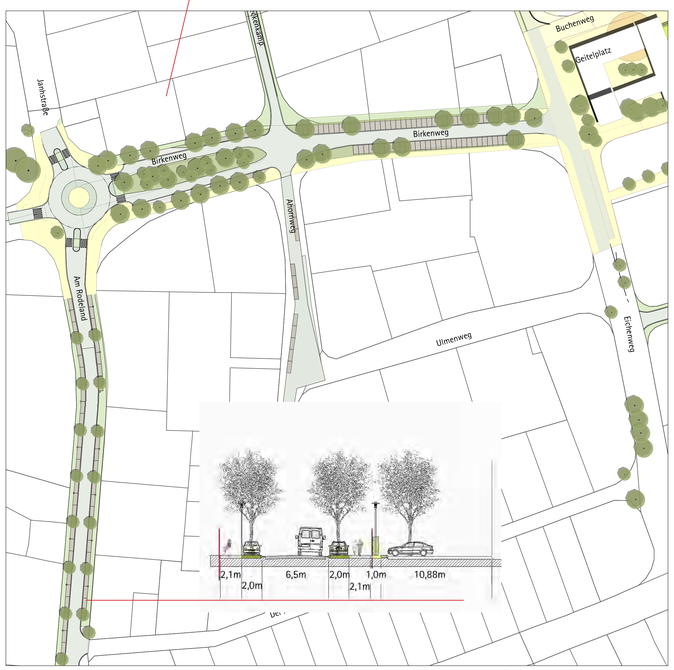
Fuß- und Radwegeverbindungen
Quartiersintern
Zwischen Lärchenweg und Eichenweg wird durch die Freianlage, die südlich an den Schulgarten anschließt, ein voraussichtlich privater Weg der WoBau geschaffen, der den künftig auch ggf. für die Quartiersbewohner nutzbaren Schulgarten/ Schulhof südlich der Schule erschließt.
Über den Sportplatz in Fortsetzung Fliederkehre wird ein Weg in Ost-Westrichtung geöffnet, insbesondere als geeignete Abkürzung für Schulkinder. Diese Wegeverbindung ist abhängig von den Möglichkeiten der Schule geöffnet, wird abends jedoch geschlossen.

ÖPNV / Busverkehr
Grundlage der künftigen ÖPNV Anbindung ist das weiterentwickelte Stadtbuskonzept mit verbesserten Taktzeiten und Koordination der Übergänge (siehe Stadtbuskonzept Stadt WF).

Einbahnstraßen/ Aufhebung
Das Einbahnstraßensystem in heutiger Fassung wurde ursprünglich eingerichtet wegen der hohen Belastung durch den ruhenden Verkehr. Ein Verzicht ist bei Nachweis von alternativem und erhöhtem privaten Stellplatzangebot in dem Quartier realisierbar.

Einbahnstraßen werden erhalten in den Straßen:
- Heckenkamp bis Kreuzung Buchenweg
- Der Anger (abhängig von Ahornweg)
- Ahornweg (nicht bei Privatisierung Ulmenweg/ Ahornweg)
- Buchenweg





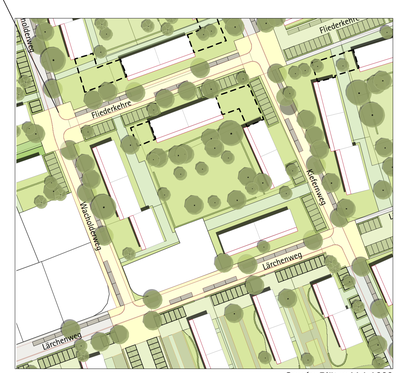
Neugestaltung am Rodeland und Birkenweg M 1:1000

Schutzraum Schule

Idee ist, einen „Schutzraum Schule" platzartig um die Grundschule herumzulegen. einen Raum, in dem in besonderem Maß auf die Kinder Rücksicht genommen werden soll. Dabei soll die Schule auch als Gestaltungsthema im Vordergrund stehen. Z.B. soll der heutige dunkle und schwer überblickbare Bereich zwischen Schule und Turnhalle freundlich und aufenthaltsgerecht gestaltet werden.
Der „Schutzraum Schule" soll als Verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Dieser entspricht der Option, das gesamte Schulumfeld in das Konzept einer schrittweisen Öffnung der Schule einzubeziehen.
Durch die Einrichtung privater Einstellplätze im inneren Bereich zwischen Heckenkamp und Buchenweg fallen Stellplätze im Buchenweg fort. Daraus resultiert eine deutlich vergrößerte Fläche, um den Verkehrsberuhigten Bereich in vorgeschlagener Form einrichten zu können. Insbesondere die Bring- und Abholprozesse sind in der künftigen Planung bezüglich ihrer Organisation zu berücksichtigen.

Langfristiges Ziel ist, eine gute Nachbarschaft zwischen Schule und Anwohnern zu entwickeln. Schulhöfe sollen ggf. flexibel zum Umfeld geöffnet und von Bewohnern genutzt werden können. Dies soll schrittweise entstehen und kann in Schritten erprobt werden.
Darüber hinaus könnte mit einem Familienzentrum eine sozial wirksame Funktion für das Quartier geschaffen werden. Möglich ist auch, dass die Schule künftig eine Ganztagesbeschulung anbieten könnte und damit zusätzliche Räumlichkeiten erforderlich würden. Diese könnten auch anderen Nutzergruppen im Quartier zugute kommen. Schon heute praktiziert die Schule bewusst die Mehrfachnutzung, indem die Sporthalle anderen Nutzern zur Verfügung gestellt wird. Schulleitung und Schulamt begrüßen ausdrücklich auch die Erprobung fortschrittlicher Modelle zur Verankerung im Stadtquartier.

Schutzraum Schule M 1:1000



Carrée-Plätze M 1:1000

Nutzungskonzept

Das Quartierszentrum
Der Bereich Birkenweg/ Am Rodeland mit Thomaskirche und Kindergarten sowie der Nahversorgung und dem Spielplatz soll als Gelenk zur Stadt gestärkt werden. Wünschenswert ist die Aufwertung des Supermarkts, z. B. als Klimagerechter Supermarkt. Der städtische Anschluss Am Jahnstein als die wichtige Fußwege- und Radverbindung in die Innenstadt ist zentrales Ziel.
In längerfristiger Perspektive wäre die bauliche Verdichtung auf dem Grundstück der Nahversorgung als städtebaulicher Pol, als städtischer Baustein mit einem diversifizierten Angebot wünschenswert. Zu berücksichtigen ist der bereits bestehende zentrale Versorgungsbereich gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Wolfenbüttel an der Danziger Straße.

Fläche und Nutzungen Geitelplatz
Die Fläche des Geitelplatzes ist zukünftig entweder Teil des „Schutzraums Schule" als Freiraum oder alternativ ideal als Fläche für die Bebauung einer optionalen Schulerweiterung geeignet.

Rahmenplan Quartiersentwicklung in der Juliusstadt - Kernbereich Ahlumer Siedlung | Öffentliche Maßnahmen

Okt. 2012

Stadt Wolfenbüttel

Stahm Architekten