



WOLFENBÜTTEL *

Bürgerinformationsveranstaltung

Baugebietsentwicklung am Södeweg



WOLFENBÜTTEL
Endlich zuhause!

Beteiligte



WOLFENBÜTTEL *

Fachplaner

- * Städtebauliche Planung
BÜRO WRS
Architekten & Stadtplaner, Hamburg
- * Verkehrsgutachten
BÜRO PGT
Umwelt & Verkehr GmbH, Hannover
- * Artenschutz
Planungsgemeinschaft
LaReG GbR, Braunschweig

Stadtverwaltung Wolfenbüttel



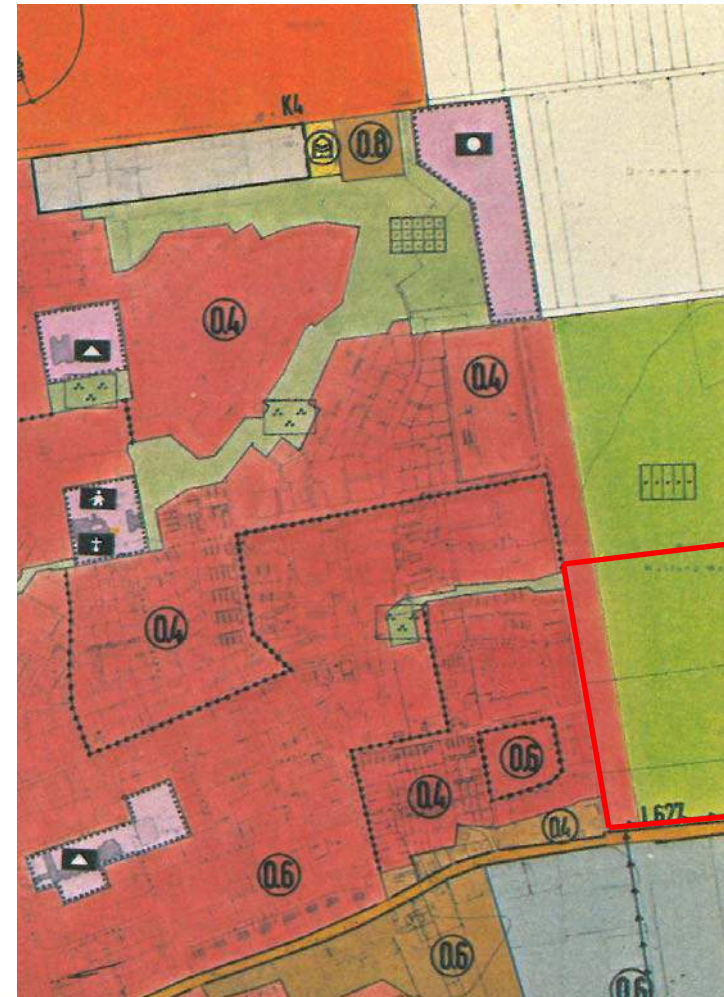
09.04.2016

Baugebietsentwicklung am Södeweg

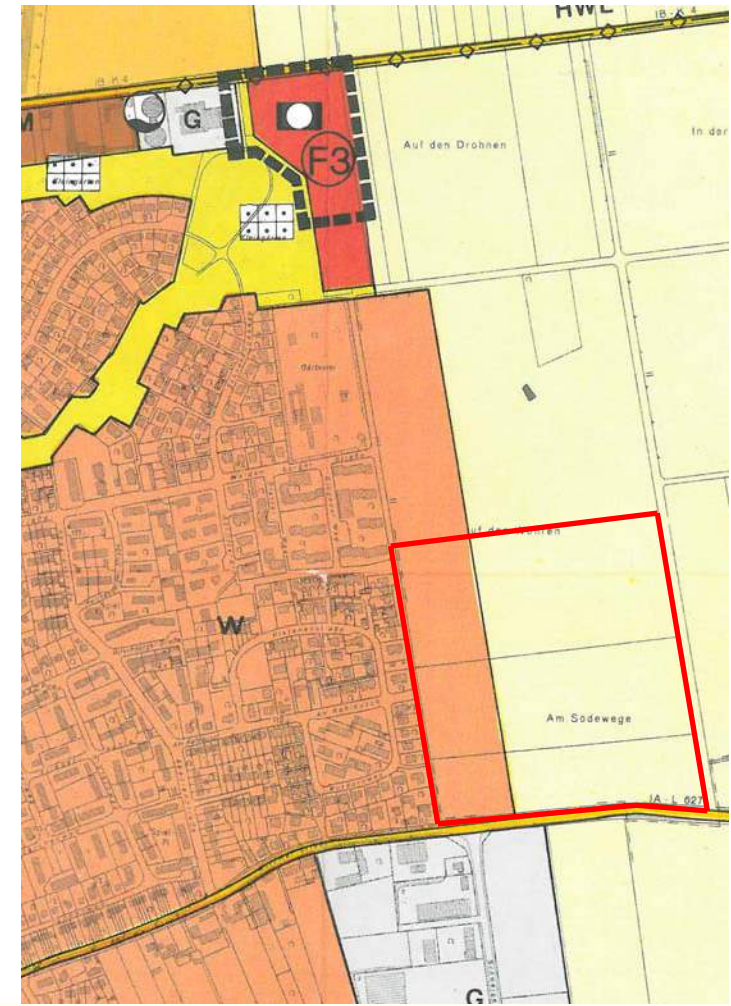
Bürgerinformation



Flächennutzungsplan 1981

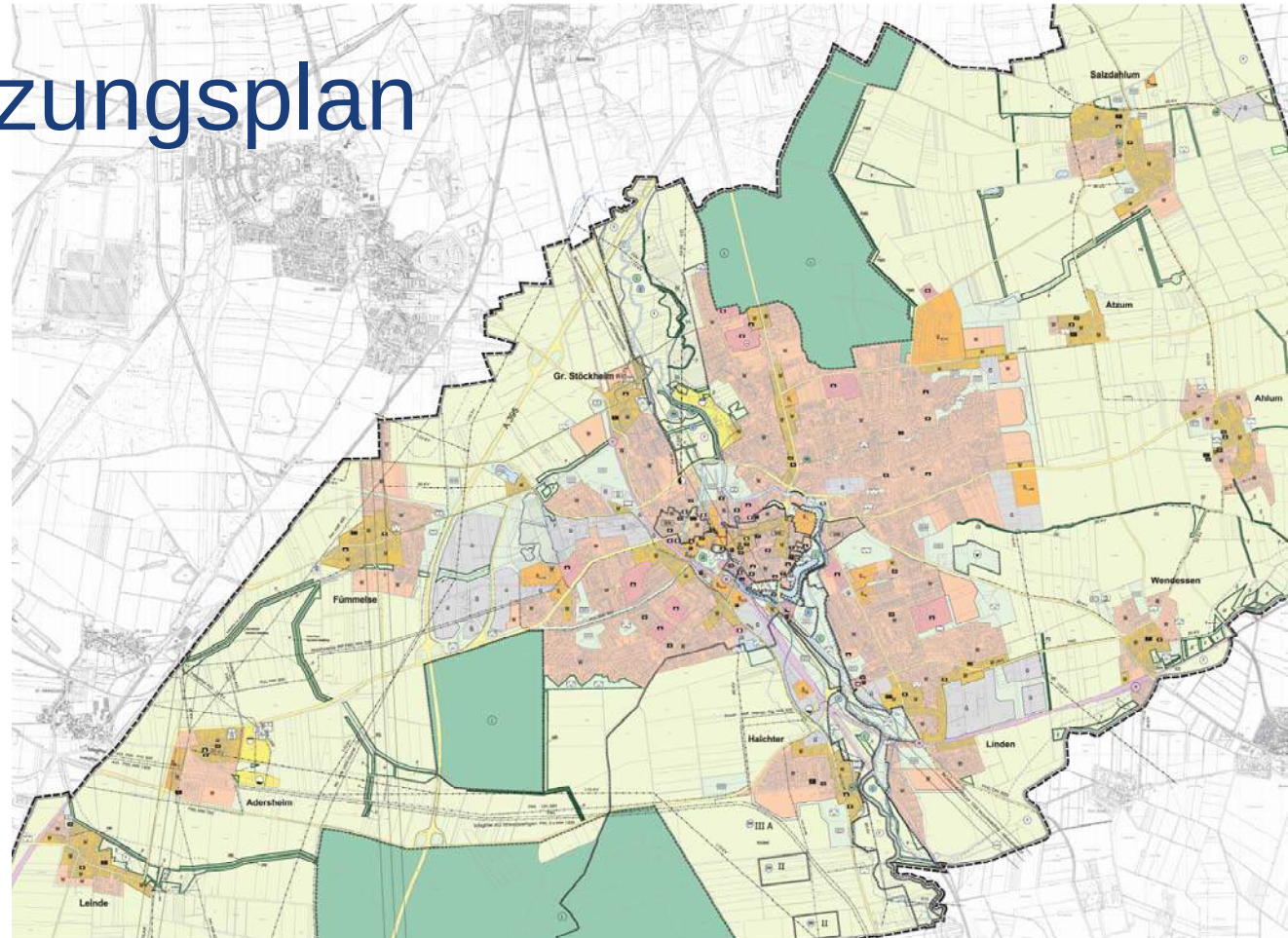


Flächennutzungsplan 1986





Flächennutzungsplan FNP 2020

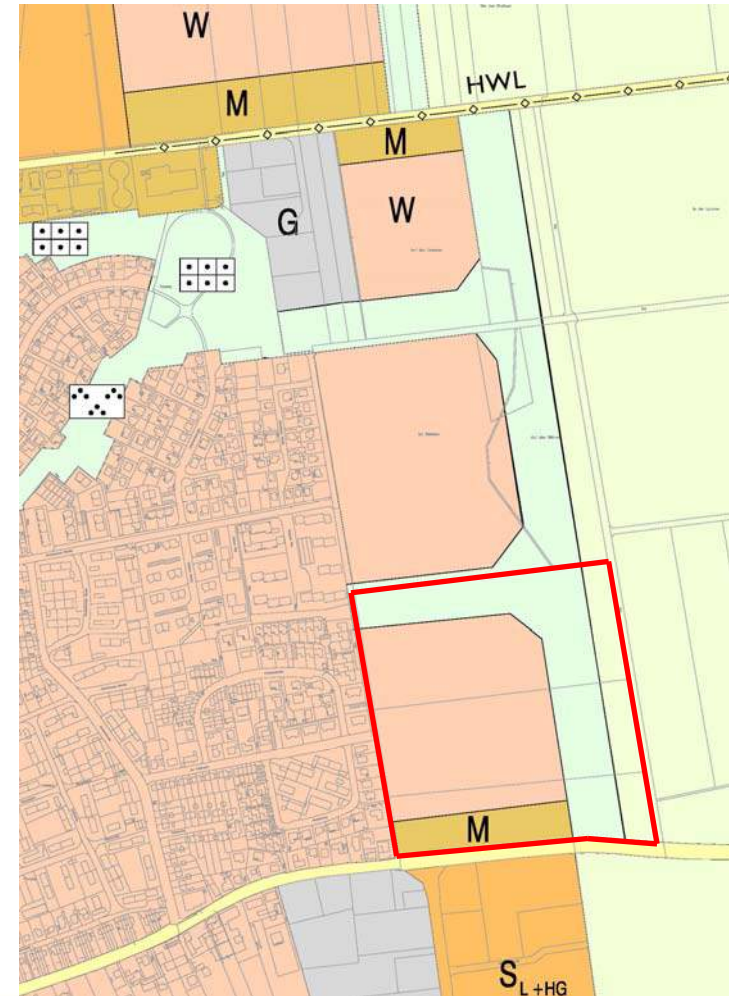


[FNP2020.pdf](#)





Flächennutzungsplan **FNP2020** aus dem Jahr 2008





Klima



Klimaökologisches Ausgleichspotential Kaltlufthaushalt (Kerngebiet)

Legende:

Kaltluftlieferung der Einzugsgebiete (Massenstrom)



Strömungsrichtung und -geschwindigkeit der autochthonen Luftaustauschprozesse



Karten:

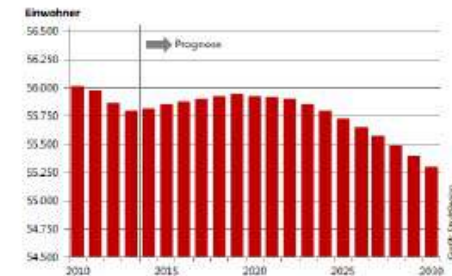
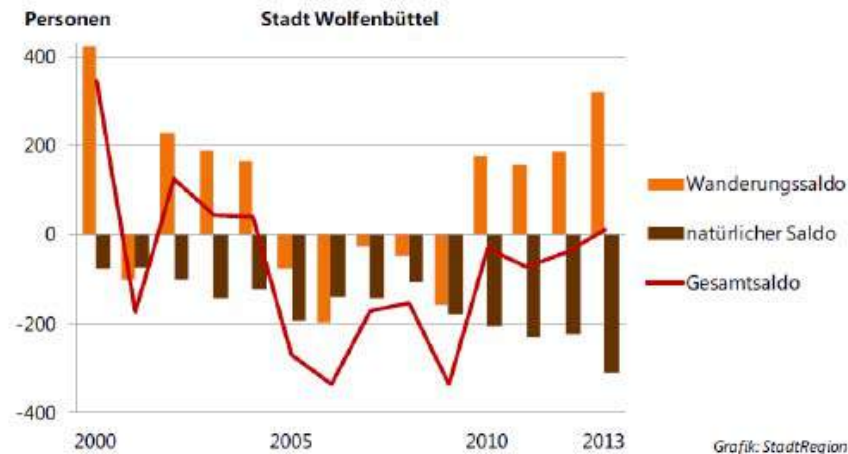
[Kern Geb Kaltluftprod](#)
[Kern Geb Klimafunktion](#)
[Kern Geb Klimaoek Belast](#)
[Prozess Luftaustausch](#)
[Themenkarte Klima FNP2020.pdf](#)





Bevölkerungsprognose

Annahmen Bevölkerungsprognose Stadt Wolfenbüttel 2030 (Status-Quo)



Beauftragt im
1. Quartal 2014

Vorstellung der
Prognoseergebnisse
Februar 2015

- vorerst Fortsetzung der Wanderungsgewinne
- mittel- und längerfristig Zunahme der natürlichen Verluste

Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Prognose StadtRegion

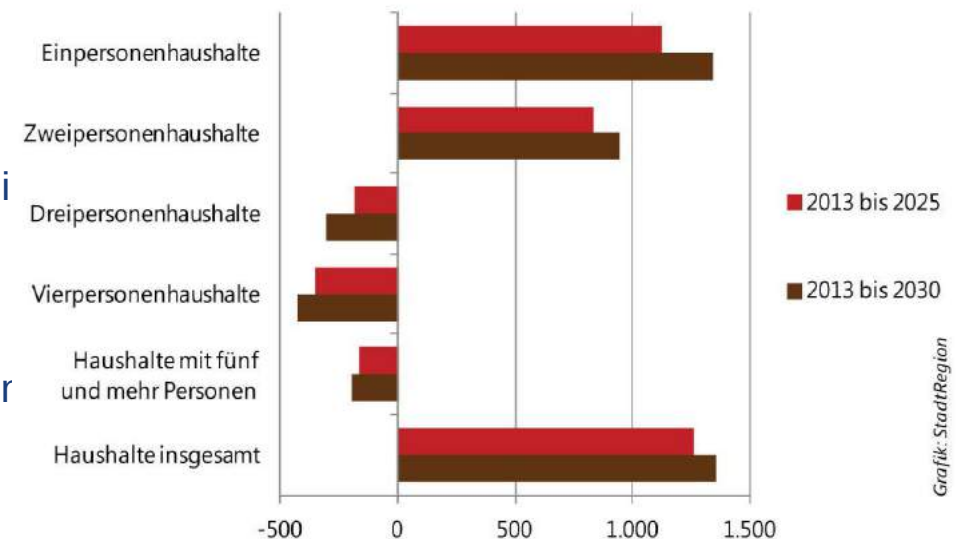
STADTREGION





- * auch in Zukunft weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung, auch wenn keine neuen wohnungswirtschaftlichen Programme entwickelt würden.
- * Vor dem Hintergrund der absehbar abnehmenden Haushaltsgrößen wird es dabei noch zu Zuwächsen des Wohnungsbedarfs kommen.
- * Aktuell hoher Zuzugsdruck aus der Region, unabhängig von der Zahl der aufzunehmender Flüchtlinge.
- * hohe Attraktivität und Freizeitwerte
- * gute Infrastruktur und Verkehrsanbindungen
- * Daseinsvorsorge durch wirtschaftl. Stabilität

**Abbildung 27: Haushaltsentwicklung nach Größe Stadt Wolfenbüttel
2013 bis 2025 und 2030**



Datengrundlage: Meldedaten Stadt Wolfenbüttel; Zensus 2011, Prognose StadtRegion

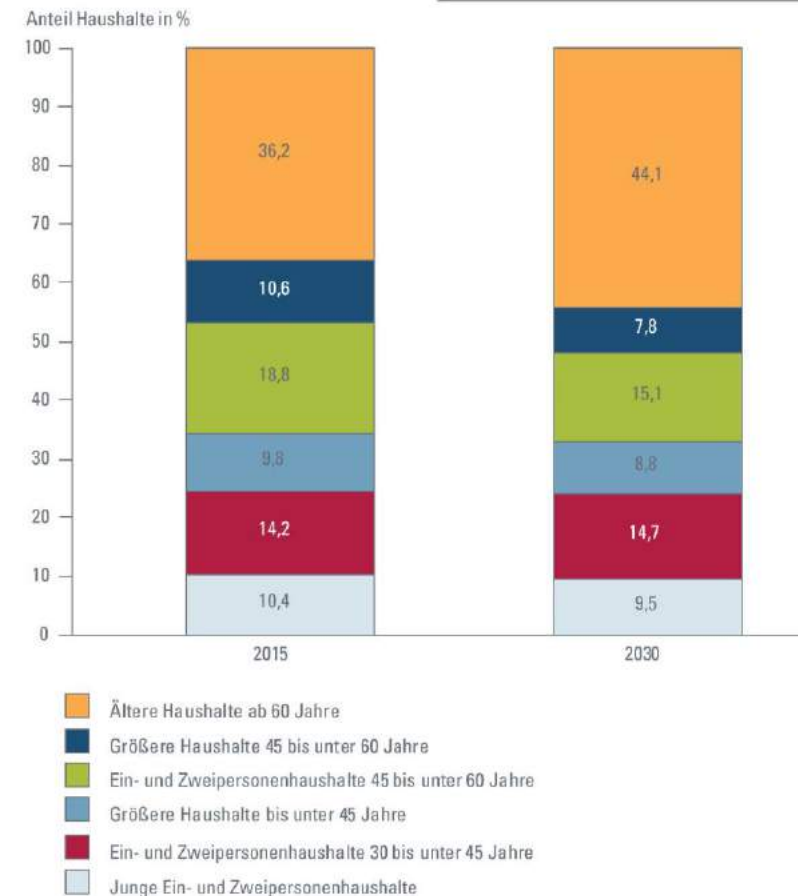


Wohnungswirtschaft Bundestrend

Ursachen für Haushaltsverkleinerungen:

- * Alterung
- * Zahl der Einwohner und Zahl der Haushalte entwickeln sich nicht parallel
- * Auszug erwachsener Kinder aus Familien
- * Trend zu kleineren Familiengrößen
- * Trend zur Singularisierung
- * Konsequenz: Zahl der Haushalte wächst auch bei stagnierender oder leicht sinkender Einwohnerzahl noch an

Verteilung der Haushaltstypen 2015 und 2030



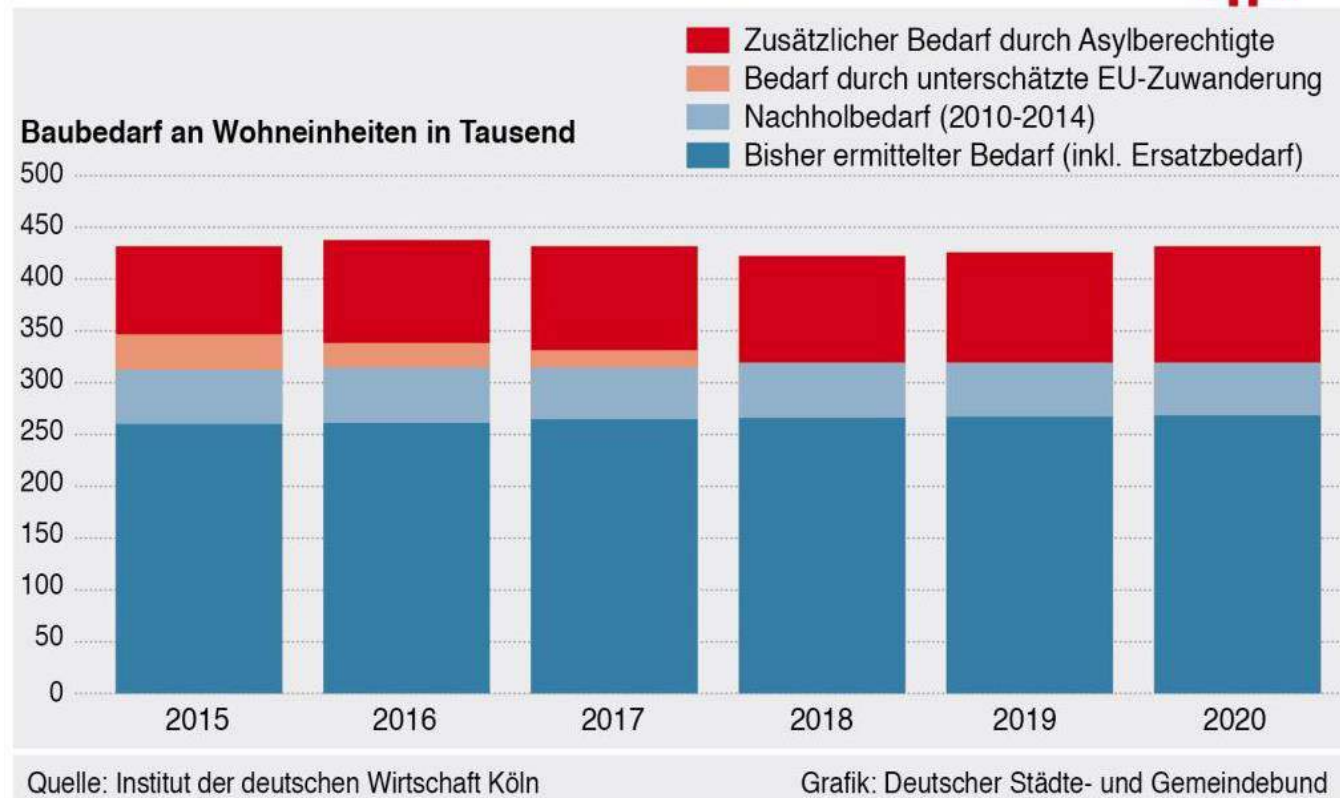
Datenbasis: BBSR-Haushaltsprognose 2035

© BBSR Bonn 2015





Wohnungsbedarf in Deutschland





Siedlungsflächenentwicklungskonzept

- * Es kommt zu Veränderungen in der Nachfragesituation auf Grund des demografischen Wandels (⇒ Verschiebung vom EFH zu kleineren Wohneinheiten / Geschosswohnungsbau).
- * Aktuell jedoch nach wie vor hohe Anfrage von Baugebietsentwicklung in Wolfenbüttel
- * Die Verwaltung hat auf dieser Grundlage in Zusammenarbeit mit der Politik ein Siedlungsflächenentwicklungskonzept erstellt und dieses im Anschluss vom Rat beschließen lassen (Ratsbeschluss am 14.10.2015)





Maßnahmen

- * Umsetzung bestehender Baupläne vorrangig vorantreiben
- * Rahmenplanung Södeweg
- * Erstellung einer „Baulückenbörse“ (Online-Portal)
- * Erarbeitung eines Förderprogramms „Jung kauf Alt“ zur verstärkten Aktivierung von älteren Bestandsimmobilien
- * Geschosswohnungsbau Ottmerstraße





Wohnungswirtschaftliches Großprogramm

- * Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, der angespannten Wohnungsmarktlage und einer enormen Baulandnachfrage hat die Verwaltung den Gremien die Umsetzung eines wohnungswirtschaftlichen Großprogramm empfohlen
- * Ratsbeschluss 16.12.2015
- * Finanzielles Engagement der Stadt in Höhe von rund 20 Millionen Euro





Maßnahmen u.a.:

- * kurzfristige Schaffung weiteren Baulands für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern
- * Sanierung der Samsonschule zur langfristigen Nutzung als Wohnanlage einschließlich Entwicklung westlich angrenzender Flächen
- * Neubau und Modernisierung in der Ahlumer Siedlung
- * Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt als Wohnquartier





Fazit & Ausblick

- * Die von der Verwaltung getätigten Schritte wurden eingeleitet um den aktuellen Entwicklungen und damit einhergehenden Problemen entgegenstehen zu können und langfristig den Bedarfen der Bevölkerung gerecht werden zu können.
- * Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation werden sich die prognostizierten Einwohnerzahlen nach oben korrigieren und die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird weiterhin angespannt bleiben.
- * Der Wohnraumknappheit muss daher kurz-, mittel- und langfristig entgegengewirkt werden.





WOLFENBÜTTEL *

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Baugebietsentwicklung
am Södeweg

PGT Umwelt und Verkehr GmbH



09.04.2016

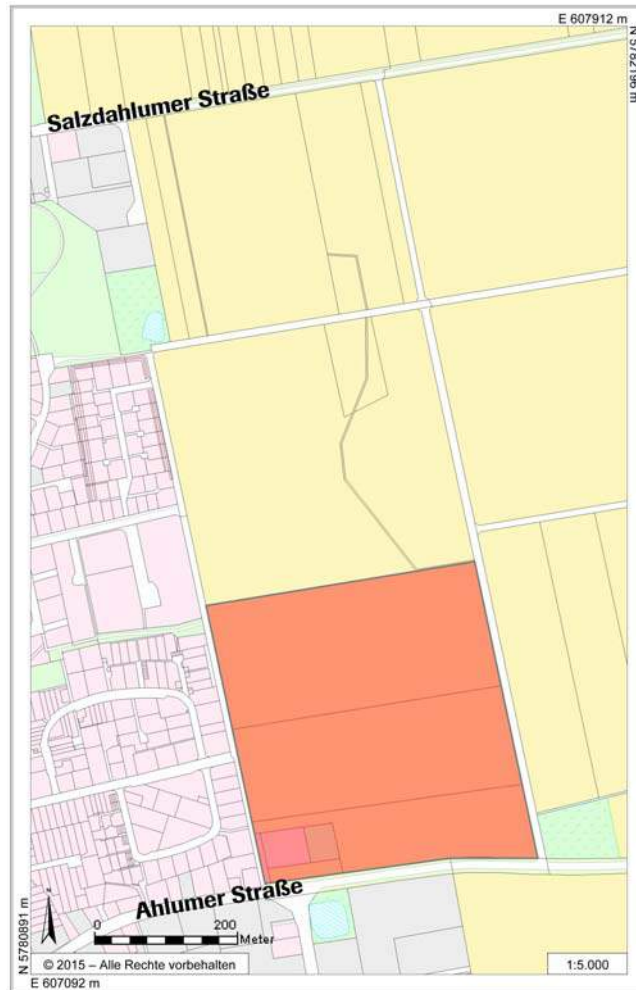
Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation

Kartierungsgebiet



WOLFENBÜTTEL *



09.04.2016

Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation



WOLFENBÜTTEL *

Verkehrsuntersuchung Stadtgebiet Ost

Baugebietsentwicklung
am Södeweg

PGT Umwelt und Verkehr GmbH



09.04.2016

Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation

Vorgehen



WOLFENBÜTTEL *

Vorgehen

Analyse

Prognose

Erschließungsvarianten



09.04.2016

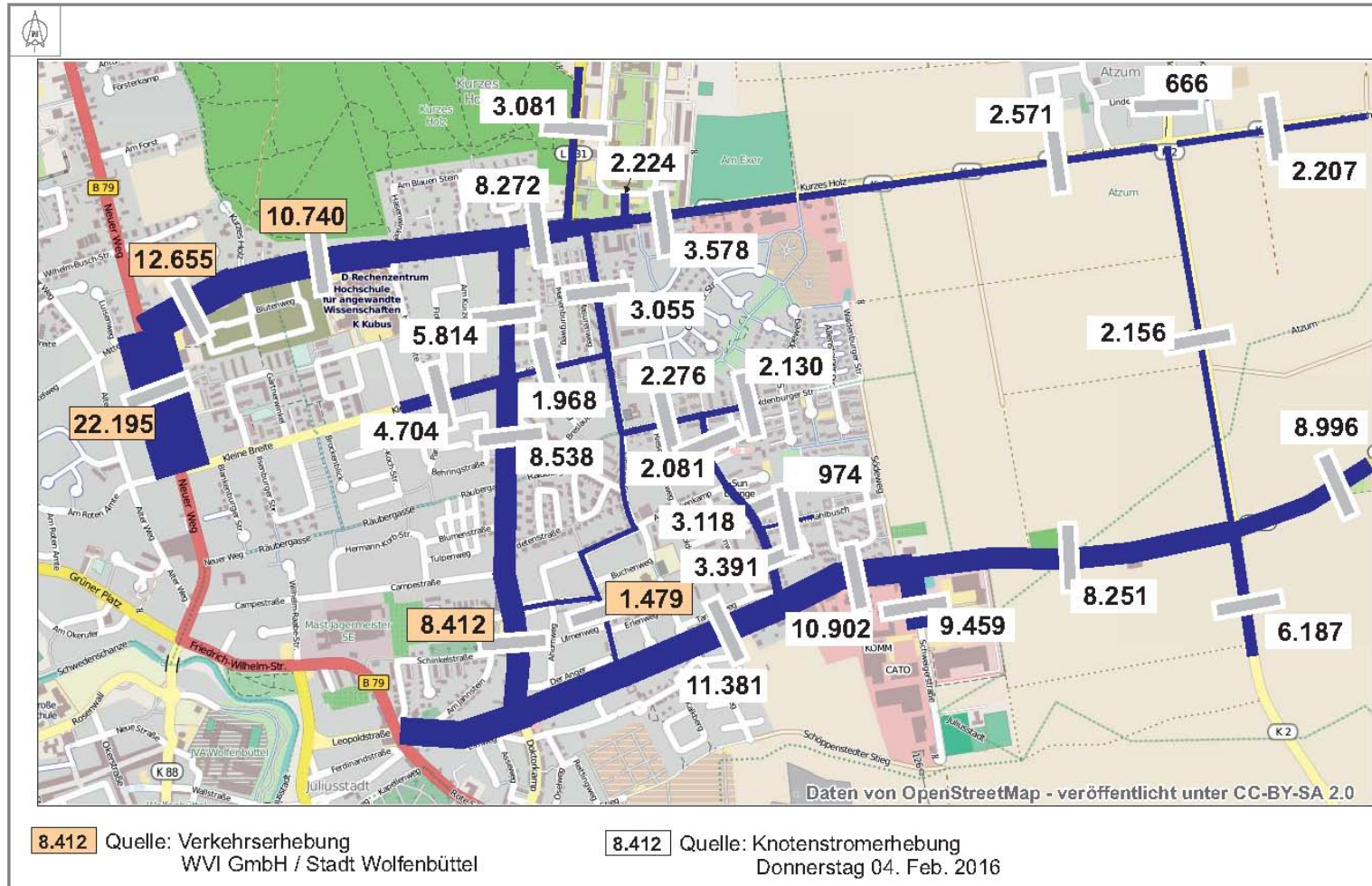
Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation

Querschnittsbelastungen DTVw – Analyse 2016 [Kfz/ 24h]



WOLFENBÜTTEL *



09.04.2016

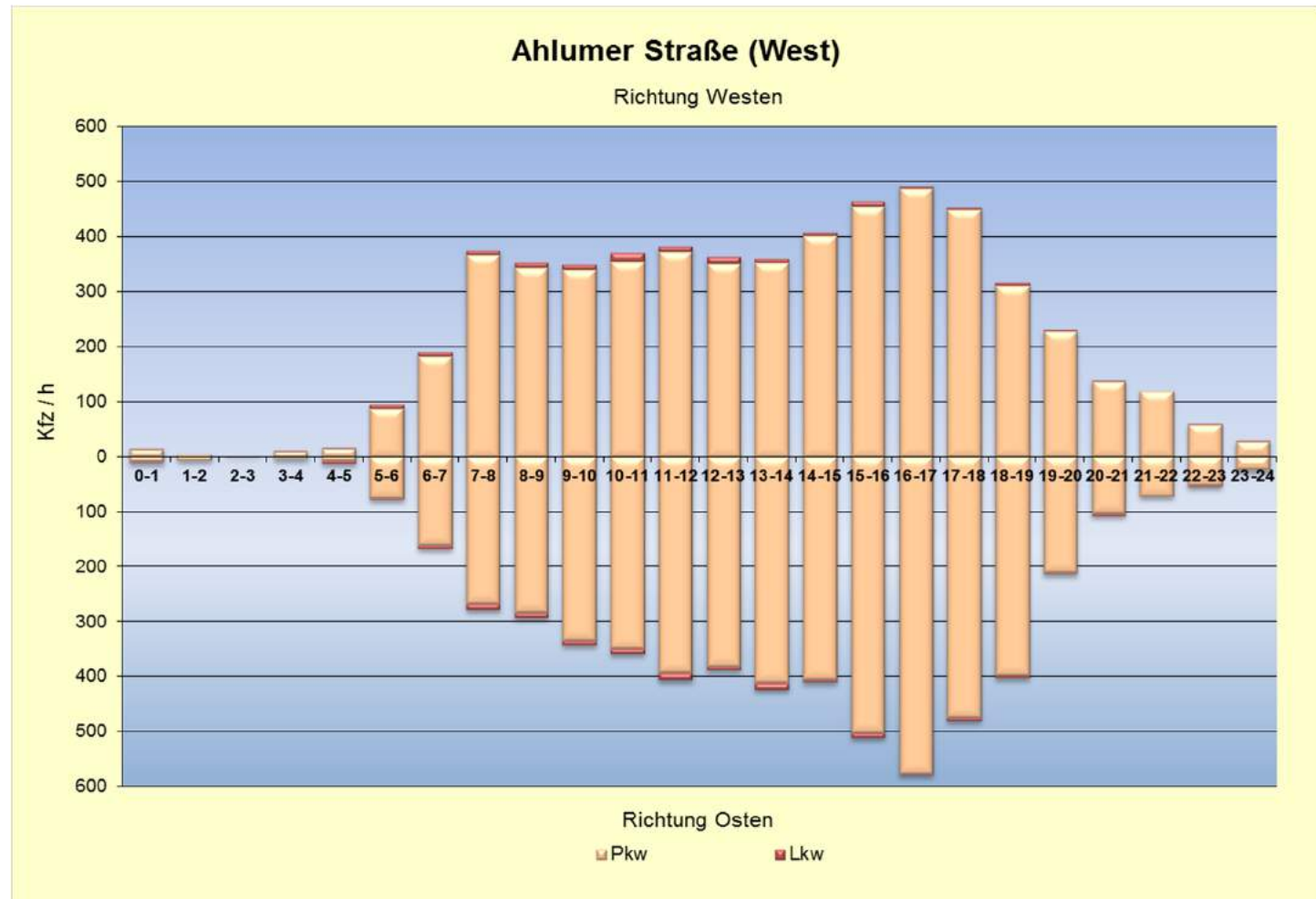
Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation

Tagesganglinie Ahlumer Straße (L 627) (West)



WOLFENBÜTTEL *



09.04.2016

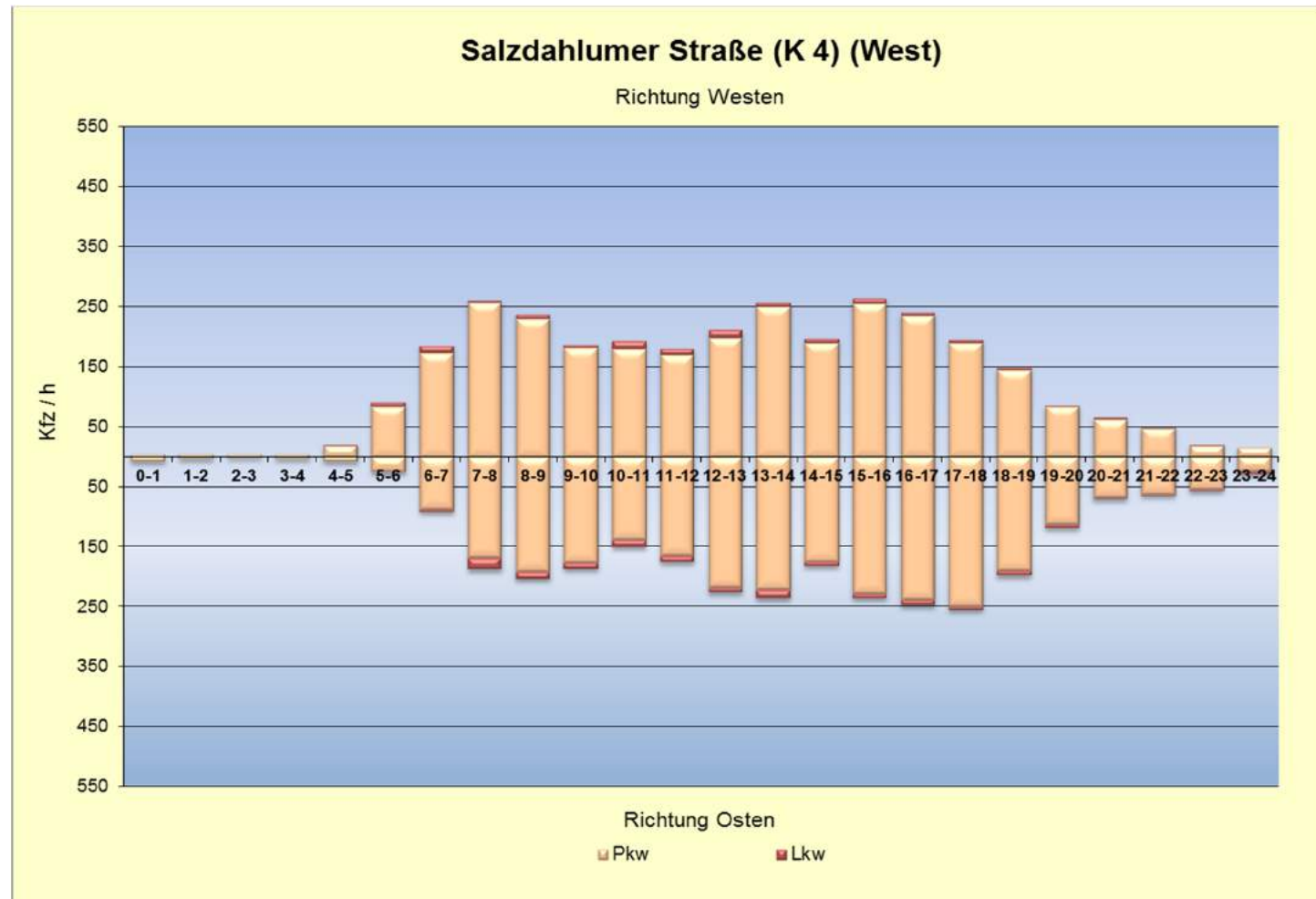
Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation

Tagesganglinie Salzdahlumer Straße (K 4)



WOLFENBÜTTEL *



09.04.2016

Baugebietenentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation

Vorgehen



WOLFENBÜTTEL *

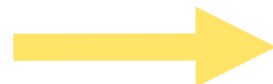
Vorgehen



Analyse



Prognose



Erschließungsvarianten



09.04.2016

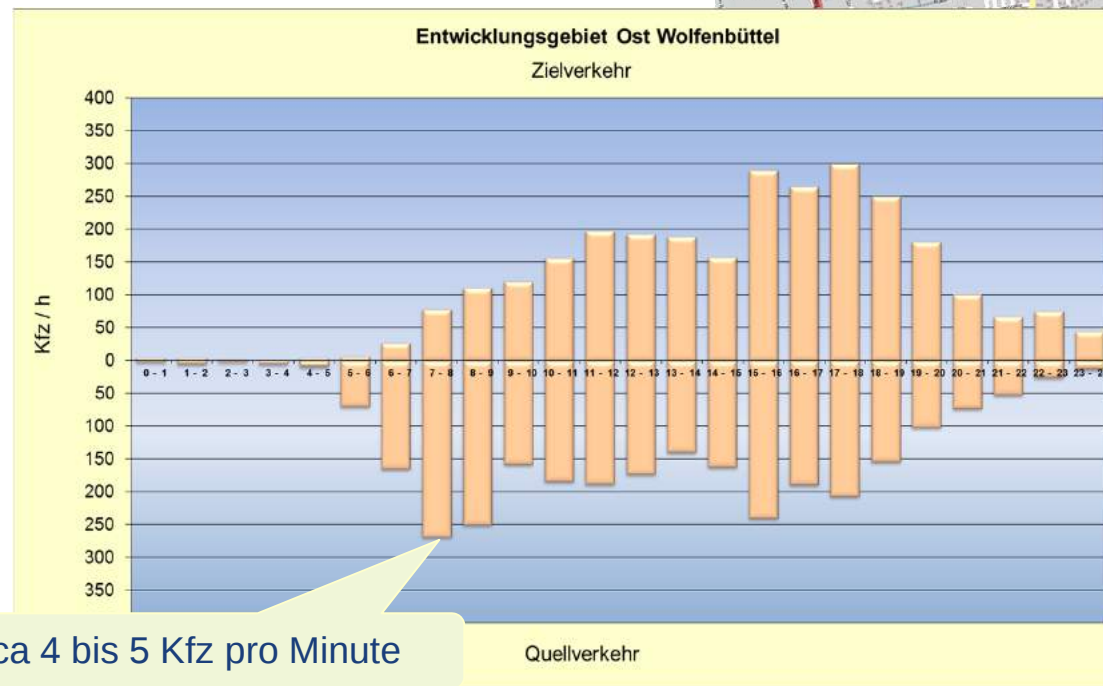
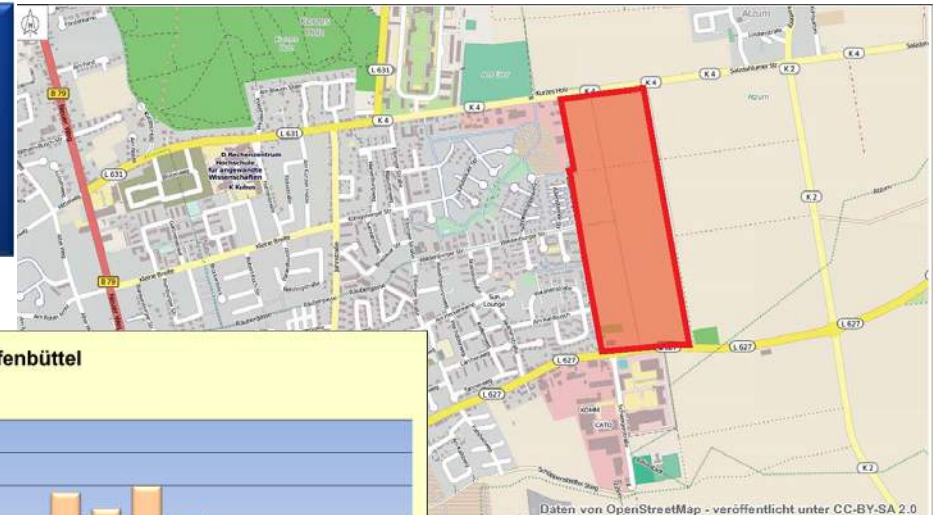
Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation

Verkehrserzeugung - Gesamtgebiet



Wohnen ca. 740 bis 865 WE
 Einwohner ca. 2.250 bis 2.750 EW
 Kfz – Anteil 67 %
 Aufkommen ca. 4.950 bis 5.675 Kfz/24 h



09.04.2016

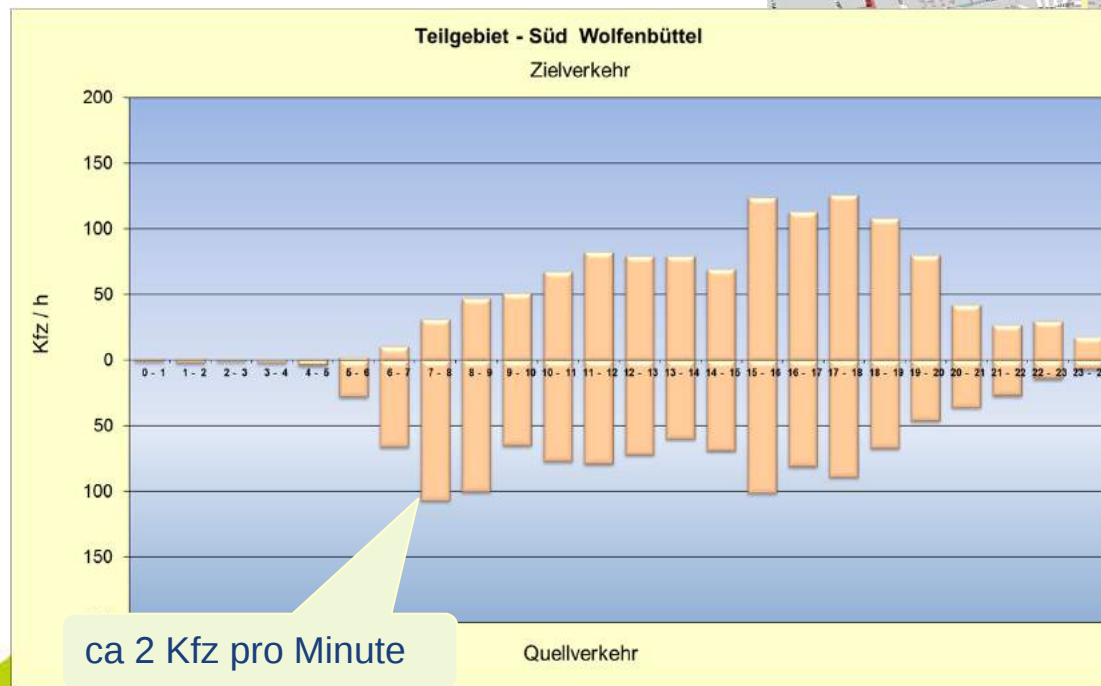
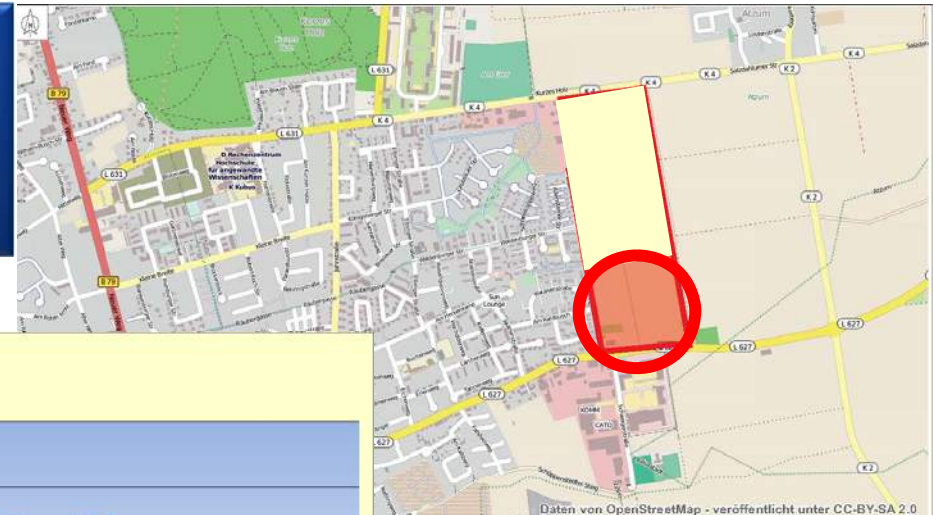
Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation

Verkehrserzeugung – Teilgebiet - Süd



Wohnen ca. 271 bis 291 WE
Einwohner ca. 800 bis 850 EW
Kfz – Anteil 67 %
Aufkommen ca. 1.775 bis 1.825 Kfz/24 h



09.04.2016

Baugebietsentwicklung am Södeweg

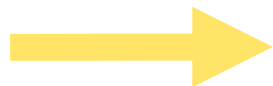
Bürgerinformation

Vorgehen

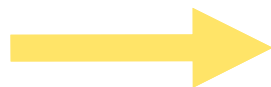


WOLFENBÜTTEL *

Vorgehen



Analyse



Prognose



Erschließungsvarianten



09.04.2016

Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation



Erschließungsvarianten



Anforderungen



Verkehrliche Auswirkungen



Bewertung





Erschließungsvarianten



Anforderungen



Verkehrliche Auswirkungen



Bewertung





Anforderung an die Haupteerschließung

- gute Befahrbarkeit für den Linienbus
- Querschnittsgestaltung für Busbegegnung ausgelegt
- kein optischer Durchschuss (Geschwindigkeitsdämpfung)
- ausreichende Anzahl von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum





WOLFENBÜTTEL *

ÖPNV – Teilerschließung südlicher BA

Anforderung an den ÖPNV Erschließung Teilgebiet SÜD

- keine gebietsinterne ÖPNV-Erschließung
- Neu-/Ausbau der Haltestelle Schweigerstraße / Ahlumer Straße
- attraktive Fußwegeanbindung erforderlich





Erschließungsvarianten



Anforderungen



Verkehrliche Auswirkungen



Bewertung

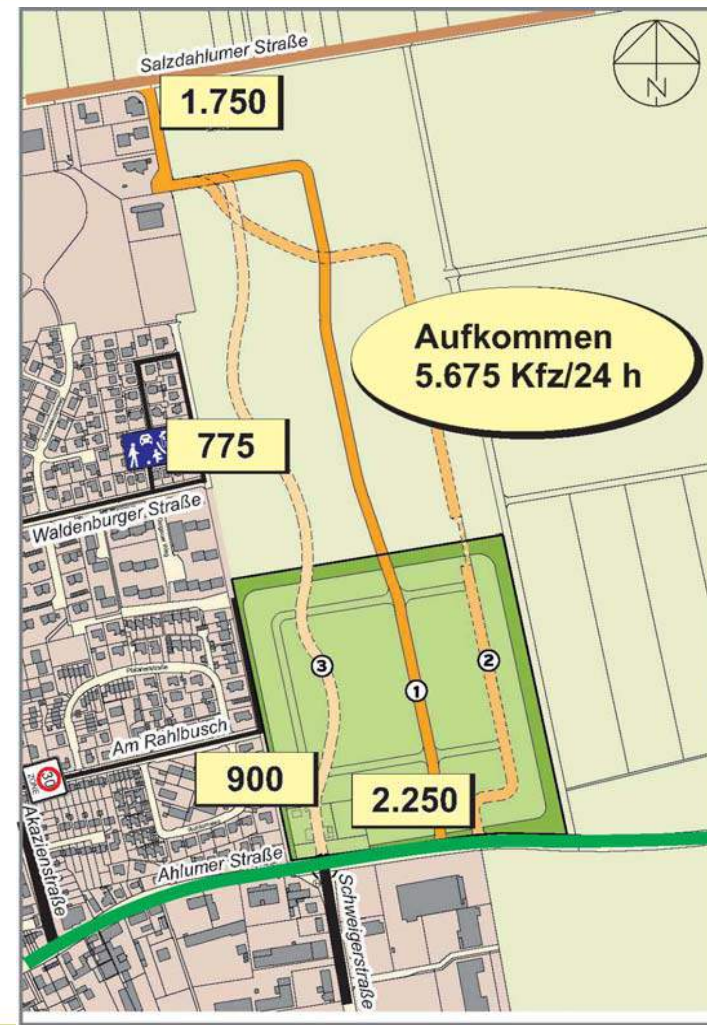


Kennwerte und Verkehrsmengen



WOLFENBÜTTEL *

300	GWB
2,3	EW/WE
295	RH/DH
3,2	EW/WE
270	EFH
3,5	EW/WE
865	WE
2.575	EW
5.675	Kfz/24 h



09.04.2016

Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation

ÖPNV-Erschließung und Verkehrsmenge Teilgebiet Süd



WOLFENBÜTTEL *

116	GWB
2,3	EW/WE
84	RH/DH
3,2	EW/WE
91	EFH
3,5	EW/WE
291	WE
850	EW
1.875	Kfz/24 h



09.04.2016

Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation



Erschließungsvarianten



Anforderungen



Verkehrliche Auswirkungen



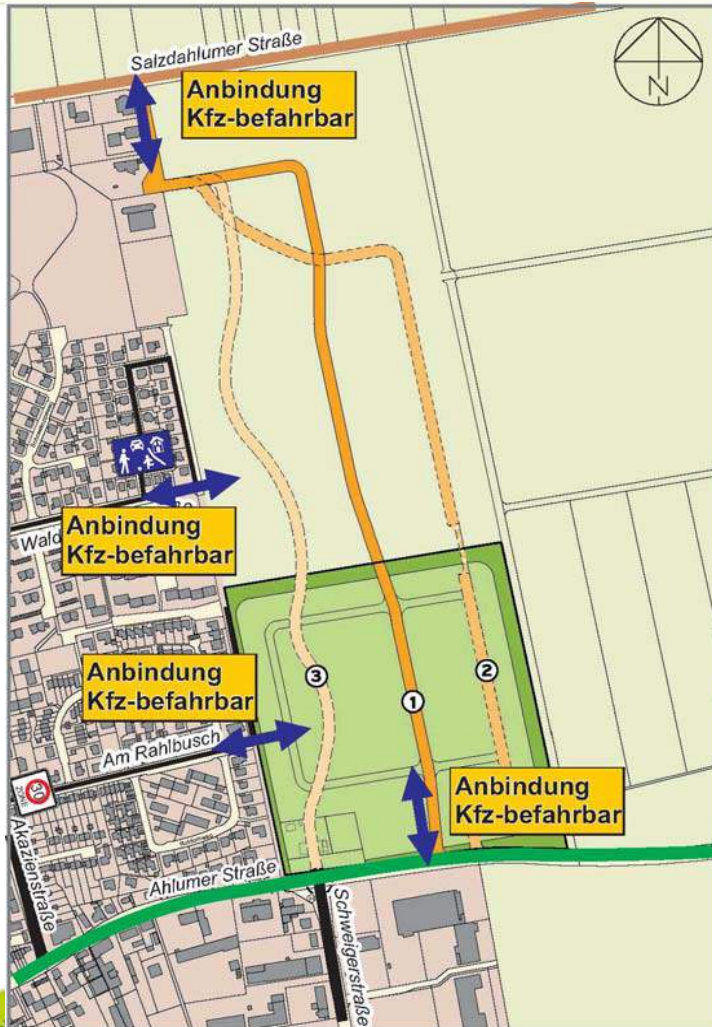
Bewertung



Bewertung Erschließungs- alternative 1



WOLFENBÜTTEL *



Vorteile

- gute Verteilung des Verkehrs
- Führung der Busse in Alternativen möglich
- verbesserte Anbindung der bestehenden Wohngebiet zur Schweigerstraße (Einkauf)

Nachteile

- zusätzliche Verkehrsbelastung Am Rahlbusch / Waldenburger Str
- Fremdverkehr in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet möglich



Bewertung Erschließungs- alternative 2



WOLFENBÜTTEL *



Vorteile

- Führung der Busse in Alternativen möglich
- verbesserte Anbindung der bestehenden Wohngebiet zur Schweigerstraße (Einkauf)
- kein Fremdverkehr in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet

Nachteile

- Erreichbarkeit der Teilgebiete erschwert
- zusätzliche Verkehrsbelastung Am Rahlbusch / Waldenburger Str
- umwegige Erreichbarkeit der Schweigerstraße (Einkauf) aus dem nördlichen Teilgebiet



Bewertung Erschließungs- alternative 3



WOLFENBÜTTEL *



Vorteile

- keine zusätzliche Verkehrsbelastung Am Rahlbusch / Waldenburger Str

Nachteile

- Fremdverkehr in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet möglich
- Kfz-Erschließung ausschließlich über Ahlumer Str / Salzdalumer Str



Bewertung Erschließungs- alternative 4



WOLFENBÜTTEL *



Vorteile

- keine zusätzliche Verkehrsbelastung Am Rahlbusch / Waldenburger Str

Nachteile

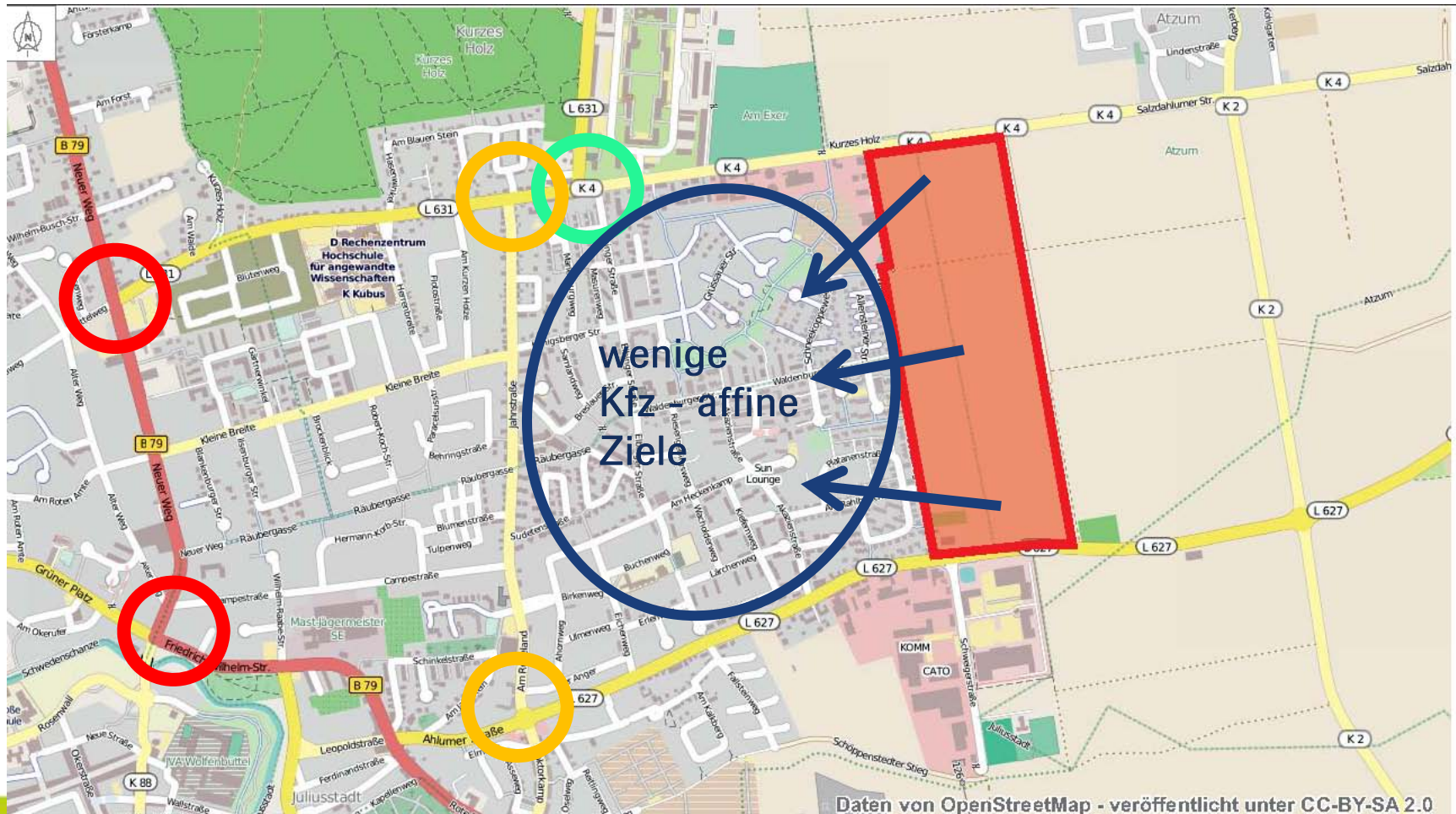
- sehr hohe Verkehrsmengen an der südlichen Anbindung
- Erreichbarkeit der Teilgebiete erschwert
- Kfz-Erschließung ausschließlich über Ahlumer Str / Salzdalumer Str
- umwegige Erreichbarkeit der Schweigerstraße (Einkauf) aus dem nördlichen Teilgebiet



Verteilung Ziel-/Quellverkehr



WOLFENBÜTTEL *



09.04.2016

Baugebietenentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation

Vorzugsvariante



WOLFENBÜTTEL *



Planungsgrundsätze

angepasstes Geschwindigkeitsniveau
von maximal 30 km/h

Attraktivierung Radverbindung zur
Innenstadt

gute ÖPNV-Erschließung

Kreisverkehr von Vorteil



09.04.2016

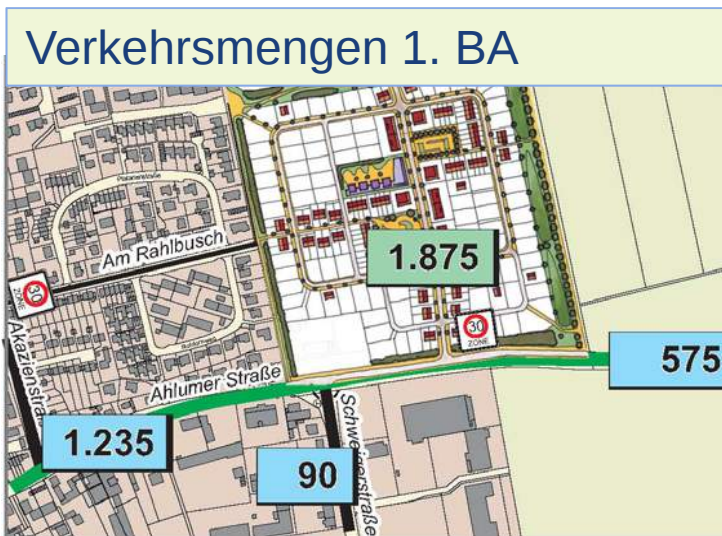
Baugebietsentwicklung am Södeweg

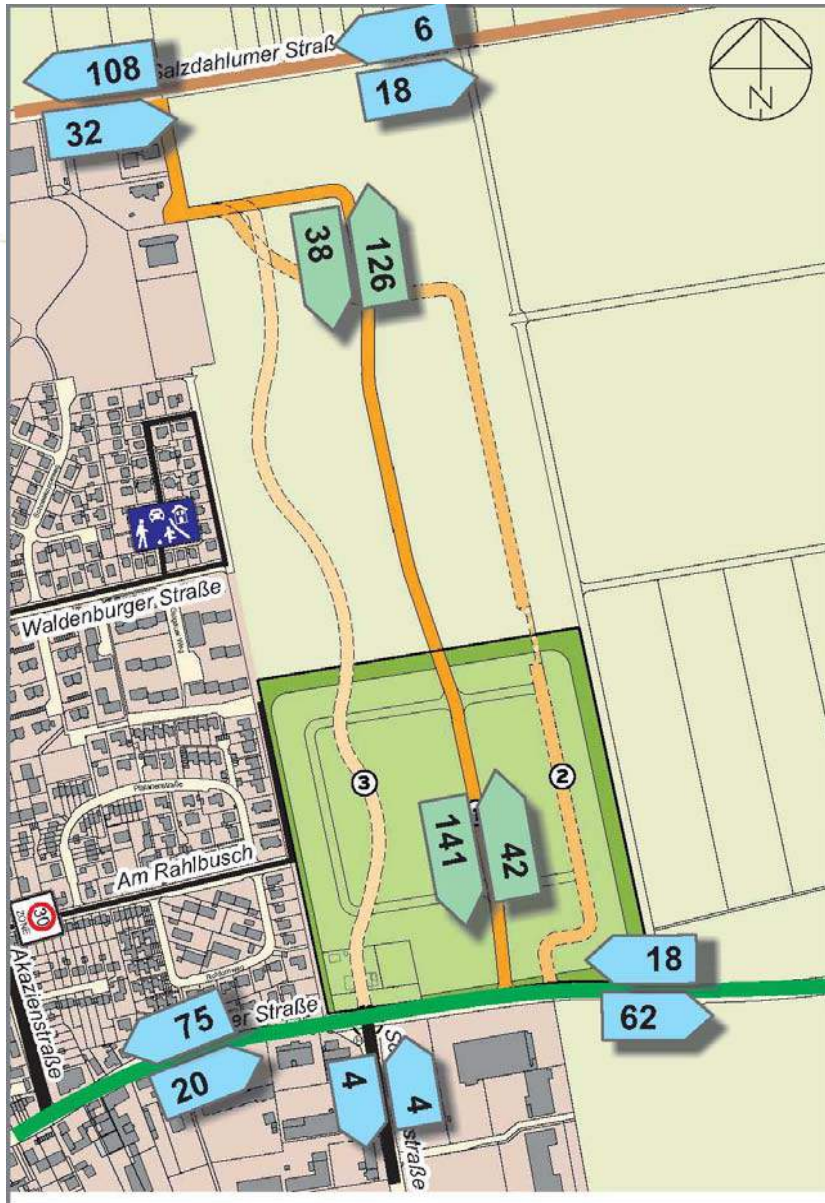
Bürgerinformation



Verkehrsmengen Vorzugsvariante

Zum Vergleich:
Verkehrsbelastung
Waldenburger Straße 2.100 Kfz/24 h





Verkehrsmengen Spitzenstunde morgens (Kfz/h)





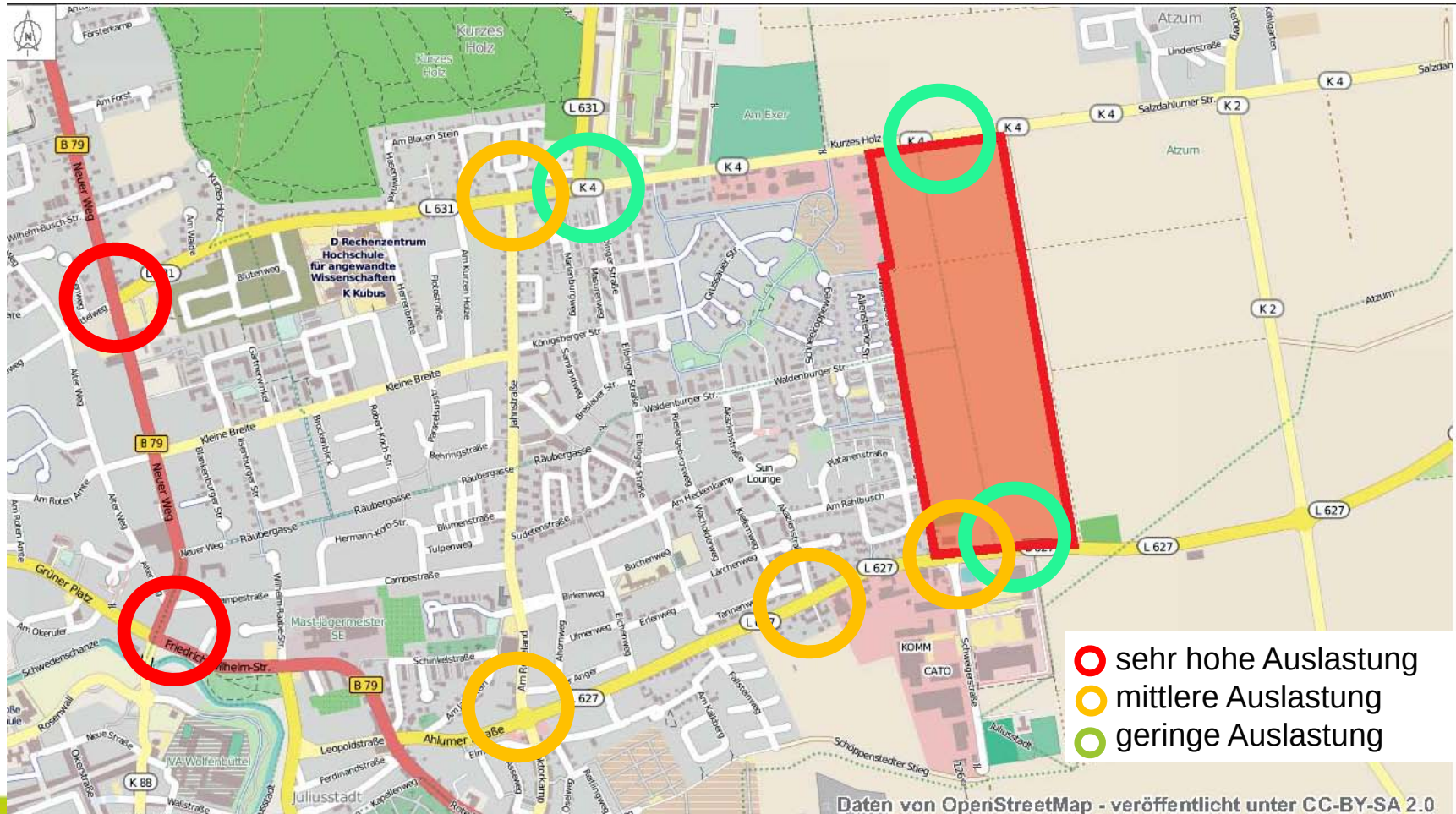
Verkehrsmengen Spitzenstunde nachmittags (Kfz/h)



Auslastung Knotenpunkte



WOLFENBÜTTEL *



09.04.2016

Baugebietenentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation



WOLFENBÜTTEL *

Städtebau

Bestandsaufnahme und -analyse Entwurfskonzepte

WRS Architekten & Stadtplaner



09.04.2016

Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation



WOLFENBÜTTEL *

Bestand : Nutzungen



Vorhandene Nutzungsstruktur

Darstellung

- Gewerbeflächen
- Infrastruktureinrichtungen
- Öffentliche Grünflächen
- Kleingärten
- Plangebiet
- Schule
- KITA
- Hochschule
- Einrichtung für Senioren
- Sportaktivitäten
- Friedhof
- Einkaufen
- Kirche

Dichte der Wohnbebauung



09.04.2016

Baugebietenentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation



WOLFENBÜTTEL *

Bestand : Verkehr



Verkehr / soziale & öffentliche Infrastruktur

Darstellung

- Plangebiet
- Schule
- KITA
- Hochschule
- Einrichtung für Senioren
- Sportaktivitäten
- Einkaufen
- Kirche
- Bushaltestelle

Relevanz der Verkehrsflächen



09.04.2016

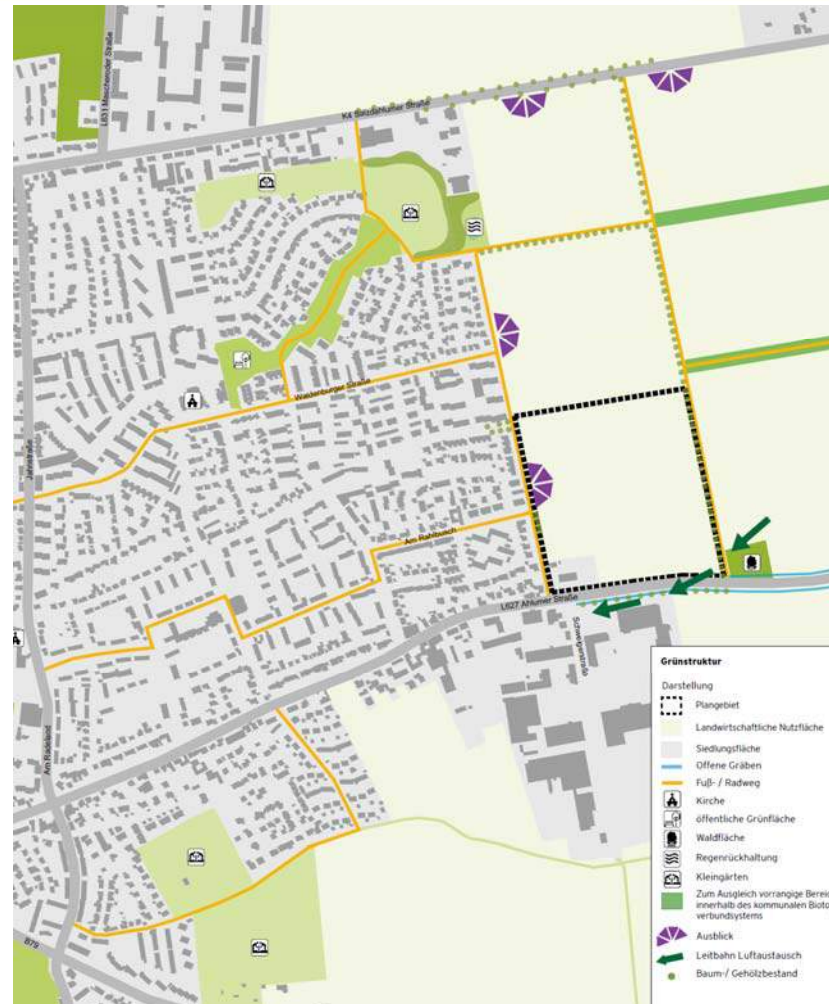
Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation



WOLFENBÜTTEL *

Bestand : Landschaft



Grünstruktur

Darstellung

- Plangebiet
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Siedlungsfläche
- Offene Gräben
- Fuß- / Radweg
- Kirche
- öffentliche Grünfläche
- Waldfläche
- Regenrückhaltung
- Kleingärten
- Zum Ausgleich vorrangige Bereiche innerhalb des kommunalen Biotopverbundsystems
- Ausblick
- Leitbahn Luftaustausch
- Baum- / Gehölzbestand



09.04.2016

Baugebietenentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation

Bestand : Analyse

- Bauabschnitte vorsehen
- Wohnungsmix (EFH / RH+DH / GeschossWB)
- vorhandene Wohnformen aufgreifen
- Erschließungen : Ahlumer / Salzdhahumer Straße
untergeordnet : Rahlbusch / Waldenburger Straße
- ÖPNV-Anbindung schaffen
- Fuß- und Radwege aufgreifen / fortführen
- Grünflächen schaffen (Spiel, Begegnung, RRB)
- Standort für Kita vorsehen
- neuer Stadtrand (alleeartiger Baumbestand)



09.04.2016

Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation





Konzept : drei Varianten

grundlegende verkehrliche Konzeption

städtebauliche Grundstruktur für Gesamtquartier

städtebaulicher Entwurf für südliches Teilquartier

Abschnittsbildung

Wohnungsmix

Erschließung

Freiflächenstruktur





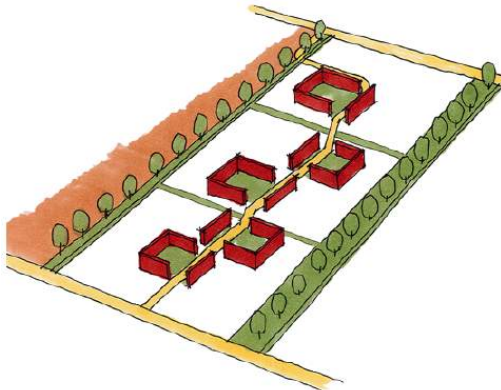
Konzept : Variante „grüne Höfe“

Grünflächen : Höfe, Stadtrand (RRB)

GeschossWB / RH : Fassung der Höfe

Anbindung : Rahlbusch als Fuß / Radweg

271 Wohneinheiten





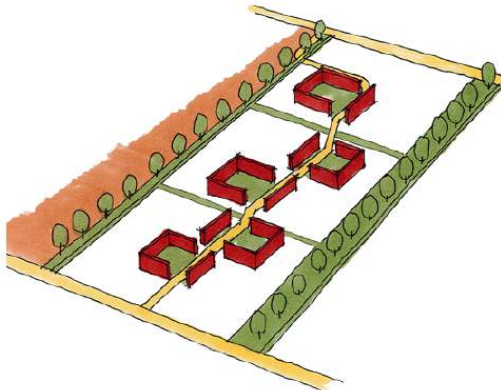
Konzept : Variante „grüne Höfe“

Grünflächen : Höfe, Stadtrand (RRB)

GeschossWB / RH : Fassung der Höfe

Anbindung : Rahlbusch als Fuß / Radweg

271 Wohneinheiten





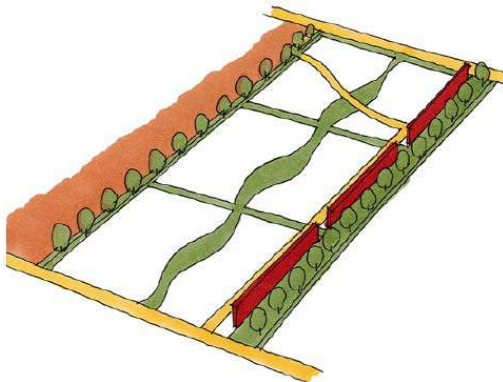
Konzept : Variante „Stadtfassade“

Grünflächen : Quartierszentrum, Rand (RRB)

GeschossWB / RH : „Fassade“ am Rand

Anbindung : Rahlbusch auch für Kfz

291 Wohneinheiten





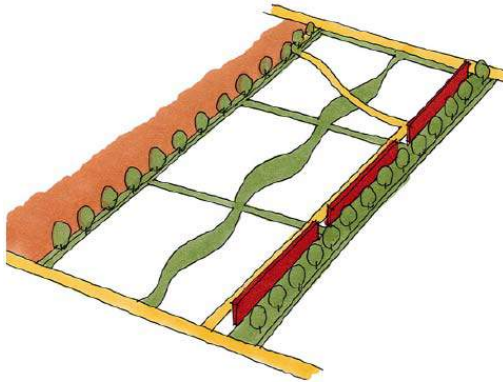
Konzept : Variante „Stadtfassade“

Grünflächen : Quartierszentrum, Rand (RRB)

GeschossWB / RH : „Fassade“ am Rand

Anbindung : Rahlbusch auch für Kfz

291 Wohneinheiten





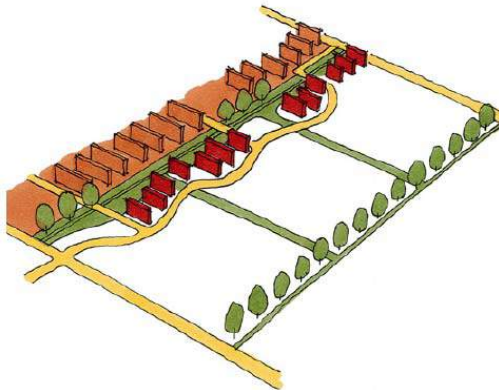
Konzept : Variante „Nachbarschaftspark“

Grünflächen : am Södeweg (RRB)

GeschossWB / RH : gegenüber Bestand

Anbindung : in Höhe Schweigerstraße

278 Wohneinheiten





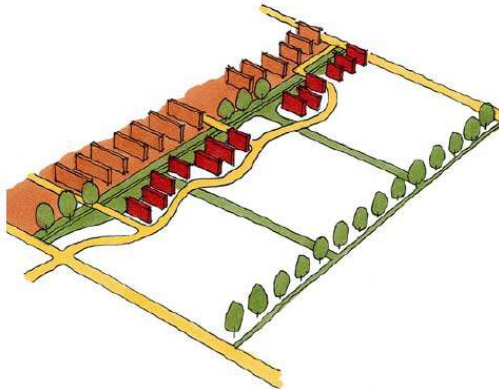
Konzept : Variante „Nachbarschaftspark“

Grünflächen : am Södeweg (RRB)

GeschossWB / RH : gegenüber Bestand

Anbindung : in Höhe Schweigerstraße

278 Wohneinheiten



Weiteres Vorgehen / Ausblick

Aufstellungsverfahren Bebauungsplan



WOLFENBÜTTEL *

**Ausschusssitzung :
Beschluss : Aufstellung und
frühzeitige Beteiligungen**

Bebauungsplanaufstellung im Regelverfahren
mit Umweltprüfung und Umweltbericht

**frühzeitige Beteiligungen (§3.1 / 4.1):
Durchführung und Auswertung**

vor den Sommerferien

**Erarbeitung Entwurfsunterlagen:
Abschluss Fachplanungen
Planzeichnung, Festsetzungen
örtliche Bauvorschriften**

**Ausschusssitzung :
Beschluss : Auslegung**

**öffentliche Auslegung (§3.2 / 4.2) :
Durchführung und Auswertung**

3./4. Quartal 2016

**Sitzungen Ausschüsse und Rat :
Abwägung, Satzungsbeschluss**

Ende 2016/
Anfang 2017



09.04.2016

Baugebietsentwicklung am Södeweg

Bürgerinformation