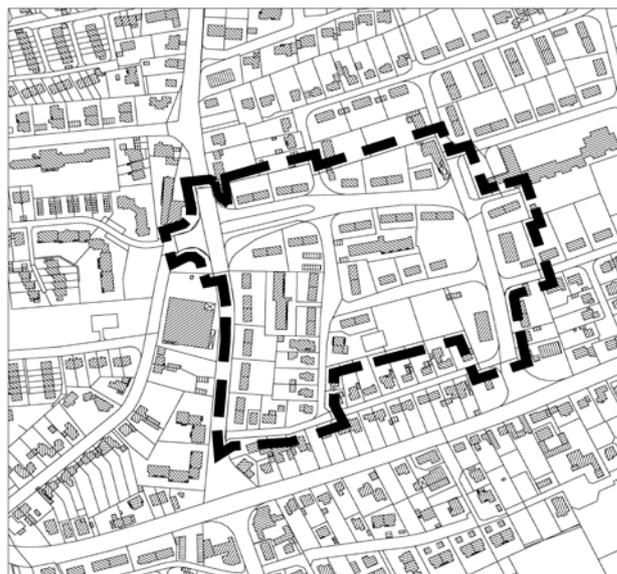




Stand: 02/15; § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

## **Bebauungsplan ID12 "Ahlumer Siedlung - Birkenweg" der Stadt Wolfenbüttel**

Neuaufstellung zugleich Aufhebung der Bebauungspläne ID5 „Ahlumer Siedlung“ und ID11 „Ahlumer Siedlung“ sowie Teilaufhebung der Bebauungspläne ID „Ahlumer Siedlung“ und II2 „Hermann-Korb-Str.-Atzumer Weg“



Übersicht Plangebiet

### **ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit dem Beschluss über den Rahmenplan „Quartiersentwicklung in der Juliusstadt – Kernbereich Ahlumer Siedlung“ im Dezember 2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept wurde die Absicht einer strukturellen und städtebaulichen Aufwertung der Ahlumer Siedlung manifestiert. Dies wurde erforderlich, um sich der Entwicklung und Sicherung des Wohnens im Bestand vor dem Hintergrund des demographischen Wandels anzunehmen. Hierfür ist ein attraktives Wohnraumangebot - insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus - bereitzustellen.

Auf Basis dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der in der Zwischenzeit vorgenommenen Anpassungen soll nun mit der vorliegenden Planung der westliche Teilbereich der Ahlumer Siedlung für die Umsetzung „vorbereitet“ werden.

Hierzu sind Anpassungen des bestehenden Planungsrechtes erforderlich, da die angestrebten Änderungen im Rahmen der derzeit geltenden rechtskräftigen Bebauungspläne nicht umzusetzen sind. Von daher stellt die Stadt Wolfenbüttel zusammen mit der Wolfenbütteler Baugesellschaft (mbH) WoBau die vorliegende Bebauungsplanänderung auf, um die nötigen Anpassungen vorzunehmen.

Die Ahlumer Siedlung ist ein älterer Siedlungsbereich östlich der Altstadt, der vom Ende der 1930er bis in die 1970er Jahre bebaut wurde. Der Zustand des zweigeschossigen Mietwohnungsbaus im Bereich zwischen den Straßen „Am Rodeland“ und „Eichenweg“ entspricht u.a. hinsichtlich der Grundrisse, der Wohnungsgrößen, etc. nicht mehr heutigen Ansprüchen. Da ein wirtschaftlicher sowie marktgerechter Umbau des Bestandes nicht möglich ist, soll dieser abgebrochen und anschließend durch Neubauten ersetzt werden.

Wesentliches Ziel für die Entwicklung der Ahlumer Siedlung ist eine städtebauliche und strukturelle Aufwertung. Damit soll das in die Jahre gekommene Wohnquartier aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes angepasst werden, um so einen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung von attraktivem innenstadtnahem Wohnraum zu leisten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich derzeit rd. 186 Wohneinheiten in zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 1930er und 1940er Jahren. Auf Basis der der vorliegenden Planung und der angestrebten Festsetzungen sollen im Quartier ca. 328 Wohneinheiten neu errichtet werden können. Der hierfür angedachte Umsetzungszeitraum beträgt etwa 15-20 Jahre.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden außerdem die ebenfalls im Rahmenplan enthaltenen Änderungen an den Straßen „Am Rodeland“ und „Birkenweg“ berücksichtigt. Dies führt zu stellenweisen Veränderungen an den jetzt vorhandenen Verkehrsflächen. Auch im Bereich des Ahorn- und des Ulmenweges sind Anpassungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant.

Mit der vorgesehenen höheren Ausnutzung der Bauflächen (Erhöhung zukünftigen Wohneinheiten) im Geltungsbereich, muss die Planung auch dem damit einhergehenden erhöhten bzw. bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf Rechnung tragen. So sind in der Planung Flächen zu berücksichtigen, die Stellplätze im Umfang eines Stellplatzschlüssels von 1,0 für private (ein Stellplatz pro Wohneinheit) und von 0,3 für öffentliche Stellplätze aufnehmen. In Anlehnung an das städtebauliche Konzept sind dies derzeit ca. 330 private und ca. 100 öffentliche Stellplätze.

Von der Bebauungsplanaufstellung betroffene Bereiche mit vorhandener Einzelhausbebauung privater Dritteigentümer - etwa am Ahornweg oder an der Straße „Am Anger“ - werden so überplant, dass die für den Baubestand rechtlich zulässige Nutzbarkeit z.B. hinsichtlich der Grundflächenzahlen oder der Zahl der Vollgeschosse mindestens unverändert bleibt oder sich durch die geplanten neuen Festsetzungen verbessert.

Insgesamt soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ID12 „Ahlumer Siedlung – Birkenweg“ als Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Für die geplanten dreigeschossigen Gebäude, die im Baugebiet realisiert werden sollen, ist die Festsetzung einer maximalen Dreigeschossigkeit und einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen.

Zusammengefasst umfassen die neuen Planungsinhalte im Wesentlichen:

- Stellenweise Veränderungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- geänderte überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)
- höhere Ausnutzung der Grundstücke (höhere Geschossigkeit im Bereich des Bebauungsplans ID5 sowie im Bereich des ID11 auf Teilflächen eine höhere Grundflächenzahl)

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 6,52 ha. Durch die Planung findet eine Neuordnung und Nachverdichtung bereits besiedelter Bereiche statt.

Nach der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens soll als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden; der Grenzwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer maximalen Überbauung bis 20.000 qm wird eingehalten. Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2a BauGB kann daher verzichtet werden.

---

Folgende Fachbeiträge liegen vor bzw. werden erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Bestandserhebung