

Integriertes Entwicklungskonzept Westliche Innenstadt Wolfsburg



Integriertes Entwicklungskonzept Westliche Innenstadt Wolfsburg

März 2010



Auftraggeber:

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich
Stadtplanung und Bauberatung
Porschestraße 49
38440 Wolfsburg

Projektleitung: Birgit Braßat



Auftragnehmer:

Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Rembertiring 27
28195 Bremen

Projektleitung: Thomas Pfaff

Bearbeitung: Daniel Sadowski

Christin Scheve

Mitarbeit: Jörn Ehmke

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	5
2. Bestandserhebung und Analyse	6
2.1 Funktion und Lage in der Stadt	6
2.2 Geschichte und Siedlungsentwicklung	8
2.3 Planungsrechtliche Situation	11
2.4 Grundstücksstruktur	17
2.5 Städtebauliche Struktur	20
2.6 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	25
2.7 Nutzungs- und Funktionsstruktur	30
2.8 Wohnen	33
2.9 Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe	36
2.10 Freiraum- und Grünstruktur	40
2.11 Verkehr und technische Infrastruktur	43
2.12 Gemeinbedarf – Bildung, Soziales und Kultur	45
2.13 Akteursnetzwerk und Kommunikationsforen	47
2.14 Übersicht über Potenziale und Defizite	49
2.15 Zusammenfassende Bewertung	53
3. Beteiligungsverfahren	55
3.1 Ergebnisse der Zukunftswerkstatt	55
3.2 Ergebnisse der Arbeitsgruppen	60
4. Entwicklungsziele	62
4.1 Leitbild „Urbanes Quartier, lebendige Nachbarschaft“	62
4.2 Strategische Ziele des Entwicklungskonzepts	64

5. Handlungsfelder des Entwicklungskonzepts	70
5.1 Handlungsfeld Wohnen	70
5.2 Handlungsfeld Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe	76
5.3 Handlungsfeld öffentlicher Raum und Verkehr	80
5.4 Handlungsfeld Bildung, Soziales und Kultur	88
5.5 Handlungsfeld Aktive Nachbarschaften	92
5.6 Handlungsfeld Image- und PR-Konzept	93
6. Umsetzung des Entwicklungskonzepts	95
6.1 Planungs- und Durchführungsinstrumente	95
6.2 Durchführung von Initial- und Pilotprojekten	105
6.3 Prozessorganisation und Beteiligungsverfahren	111
7. Fazit	115
Verzeichnisse	I
Literatur	I
Pläne	III
Diagramme	III
Tabellen	IV
Abbildungen	IV
Anhang	VI
Experten- / Projektgruppengespräche	VI
Wohnungsstruktur in den Quartieren	VII

1. Vorbemerkungen

Mit dem *Stadtstrukturkonzept Wolfsburg* aus dem Jahre 2003 liegt ein integriertes Konzept für die Gesamtstadt einschließlich aller Stadt- und Ortsteile hinsichtlich der Bestandsentwicklung und Bestandserweiterung (Neubaupotenziale) sowie der Freiraum- und der Infrastrukturbedarfsplanung vor. Im Jahre 2006 wurden in der Fortschreibung des *Stadtstrukturkonzepts für die Innere Stadt* die innerstädtischen Wohnungsbaupotenziale ermittelt und diese unter stadtökonomischen und demografischen Gesichtspunkten bewertet sowie strategische Handlungsempfehlungen im Sinne eines präventiven Stadtumbaus abgeleitet.

Nunmehr rückt der *Handlungsbereich Westliche Innenstadt* – einschließlich des zwischen Porschestraße und der Siedlung Wellekamp gelegenen Handwerkerviertels – in den Fokus der Wolfsburger Stadtentwicklung. Der Rat der Stadt Wolfsburg hat daher in der Sitzung am 05.03.2008 die Erarbeitung eines *Entwicklungskonzepts für den Handlungsbereich Westliche Innenstadt* sowie die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Handwerkerviertel beschlossen. Die Erarbeitung des integrierten Entwicklungskonzepts für den Handlungsbereich Westliche Innenstadt wurde in enger inhaltlicher und zeitlicher „Verzahnung“ mit den Vorbereitenden Untersuchungen im Zeitraum Oktober 2008 bis Dezember 2009 durchgeführt, der Ergebnisbericht für die Vorbereitenden Untersuchungen liegt seit Mai 2009 vor.

Die Stadt erwartet von dem Integrierten Entwicklungskonzept, dass zum einen die Entwicklungsziele des Stadtstrukturkonzepts für die innere Stadt auf die Quartiersebene der Westlichen Innenstadt „abgeschichtet“ und fortgeschrieben werden und zum anderen auf der Grundlage von Bestandserhebungen und der Beteiligung von relevanten Akteuren ein städtebauliches Leitbild erarbeitet und die sektoralen Ziele und Handlungsfelder präzisiert werden.

Auf der Grundlage der Analyseergebnisse und der Zielplanung werden schließlich Instrumente und Initialprojekte zur Umsetzung der städtebaulichen, strukturellen und sozialen Entwicklungsziele für den Handlungsbereich Westliche Innenstadt vorgeschlagen.

Ziele des IEK

2. Bestandserhebung und Analyse

2.1 Funktion und Lage in der Stadt

Der etwa 95 ha große *Handlungsbereich Westliche Innenstadt* wird im Norden durch die Heinrich-Nordhoff-Straße, im Osten durch die Bahnhofspassage, August-Horch-Passage und Schillerstraße, im Süden durch den Klieversberg und im Westen durch die Lessingstraße und Saarstraße begrenzt.

Aufgrund der zentralen Lage in Nähe des Hauptbahnhofs und des Stadtzentrums Porschestraße übernimmt das Gebiet wichtige Versorgungsfunktionen als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort sowohl für Bewohner der Innenstadt als auch für Bewohner und Besucher Wolfsburgs. Der Handlungsbereich ist zudem ein überregional bedeutender Standort für Lehre und Bildung (berufsbildende Schulen, Pestalozzischule, Hochschule Ostfalia, Neue Schule Wolfsburg) und ein wichtiger innerstädtischer Wohnstandort. Die Abgrenzung des Handlungsbereiches Westliche Innenstadt – einschließlich der Lage und Abgrenzung der Quartiere des Handlungsbereiches – ist in Abbildung 1 dargestellt.

Zentrale Lage

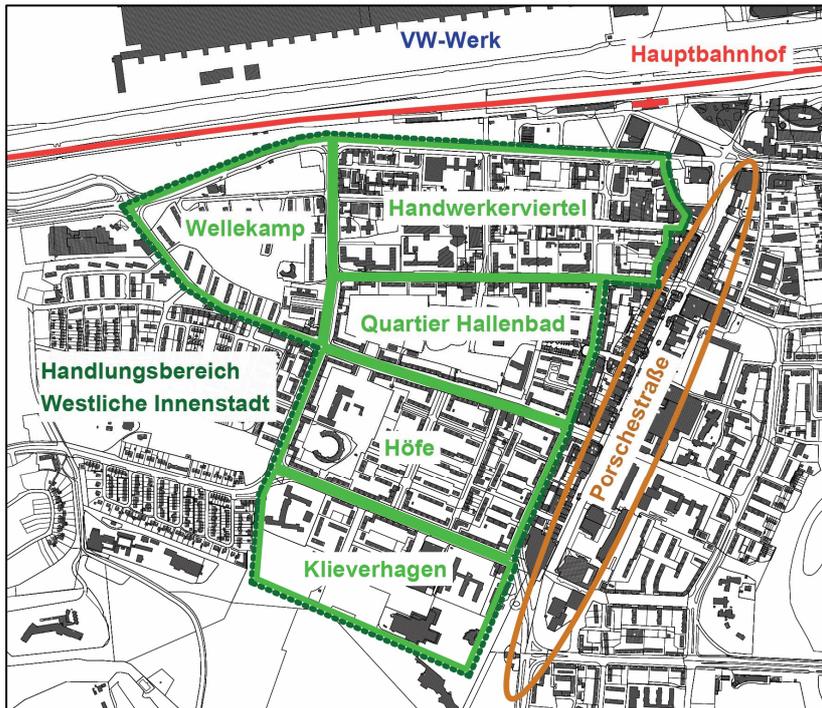


Abbildung 1: Handlungsbereich Westliche Innenstadt, Quartiersbereiche; Kartengrundlage: Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Für die räumliche Analyse und die Ausarbeitung von Entwicklungszielen wurde bewusst die Quartiersebene gewählt. Der integrative Konzeptansatz beinhaltet, dass die Quartiere mit ihren Beziehungen und Wechselwirkungen zu- bzw. untereinander erfasst und dargestellt werden. Die Quartiersbezeichnungen sind – soweit diese noch nicht im allgemeinen Sprachgebrauch Eingang gefunden haben – zunächst als Arbeitstitel zu verstehen.

Zu diesen Quartieren gehören:

1. das Handwerkerviertel (zwischen Heinrich-Nordhoff-Straße und Kleiststraße),
2. das Quartier Hallenbad (zwischen Kleiststraße und Goethestraße),
3. die „Höfe“ (zwischen Goethestraße und Heinrich-Heine-Straße)
4. der „Klieverhagen“ (südlich der Heinrich-Heine-Straße) und
5. der „Wellekamp“ (westlich der Lessingstraße).

2.2 Geschichte und Siedlungsentwicklung

Wolfsburg ist eines der wenigen Beispiele für eine geplante Stadtneugründung im 20. Jahrhundert in Deutschland und Europa.

**Geplante
Stadtneugründung
des 20. Jahrhunderts**

Die Entwicklung der Stadt – Wolfsburg erhielt als „Stadt des KdF-Wagens“ im Jahre 1938 Stadtrecht – ist sehr eng mit der Entwicklung des Automobilwerkes (Volkswagen) verknüpft. Der maßgebliche Generalbebauungsplan von Peter Koller war bei der Stadtgründung für rund 90.000 Einwohner konzipiert. Die Grünplanung für die junge Stadt wurde durch den Landschaftsarchitekten Wilhelm Heintz konzipiert. Unter der Leitung des ersten technischen Geschäftsführers der Neuland Wohnungsgesellschaft, Titus Teschner wurden auf der Grundlage des Koller-Plans bis 1942 rund 3.000 Wohneinheiten im Höfe-Bereich und am Schillerpark realisiert. Das Ortsbild mit seinen überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden ist ein typisches Beispiel des stark an klassischen Traditionen der Architektur orientierten Städtebaues der 1930er und 1940er Jahre.

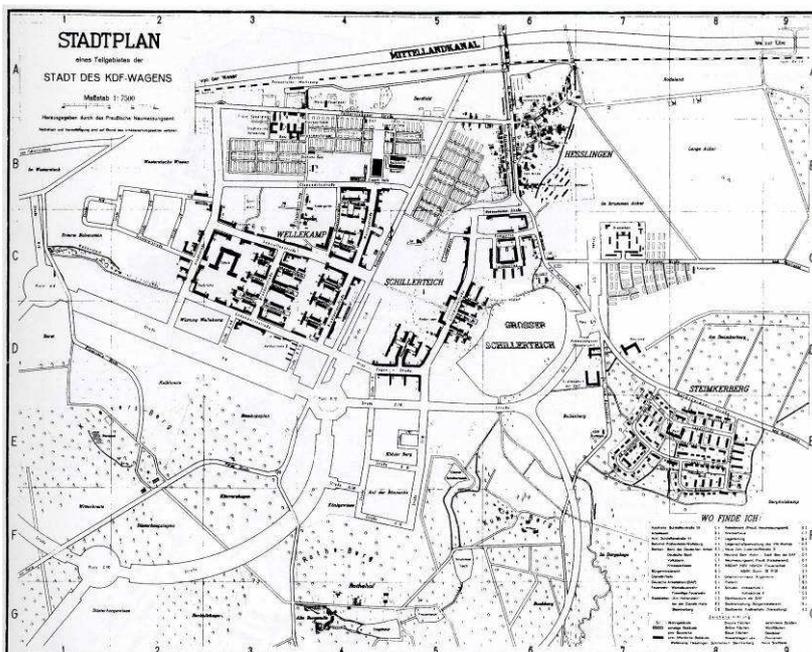


Abbildung 2: Historischer Stadtplan von Wolfsburg 1941, Quelle: Stadtarchiv Wolfsburg

Aufgrund des akuten Wohnraummangels entstanden im Bereich des heutigen Handwerkerviertels zunächst auch ausgedehnte Barackenquartiere als Massenunterkünfte für Arbeitskräfte des Automobilwerkes, zu denen bis 1945 auch Zwangsarbeiter gehörten. Entlang des Schachtweges, einer wichtigen Zuwegung zum Automobilwerk, siedelten sich Geschäfte und Kneipen an, die wesentliche Versorgungsfunktionen für die Bewohner übernahmen und vorübergehend das fehlende Stadtzentrum ersetzten.

Die heutige Bebauung des Handwerkerviertels ist mit Ausnahme eines Gebäudes am Robert-Koch-Platz erst nach 1945 entstanden. Öffentliche Gebäude, wie die berufsbildenden Schulen, eine Geschäftsstelle des Bildungszentrums Wolfsburg, das Alte Arbeitsamt und die architektonisch anspruchsvolle Martin-Luther-Kirche / Arche von Peter Lehrecke wurden insbesondere in den 1960er bis 1980er Jahren errichtet. Beispiele für die Bautätigkeit jüngerer Datums sind das IG Metall-Haus und das Seminar- und Laborgebäude der Hochschule Ostfalia.

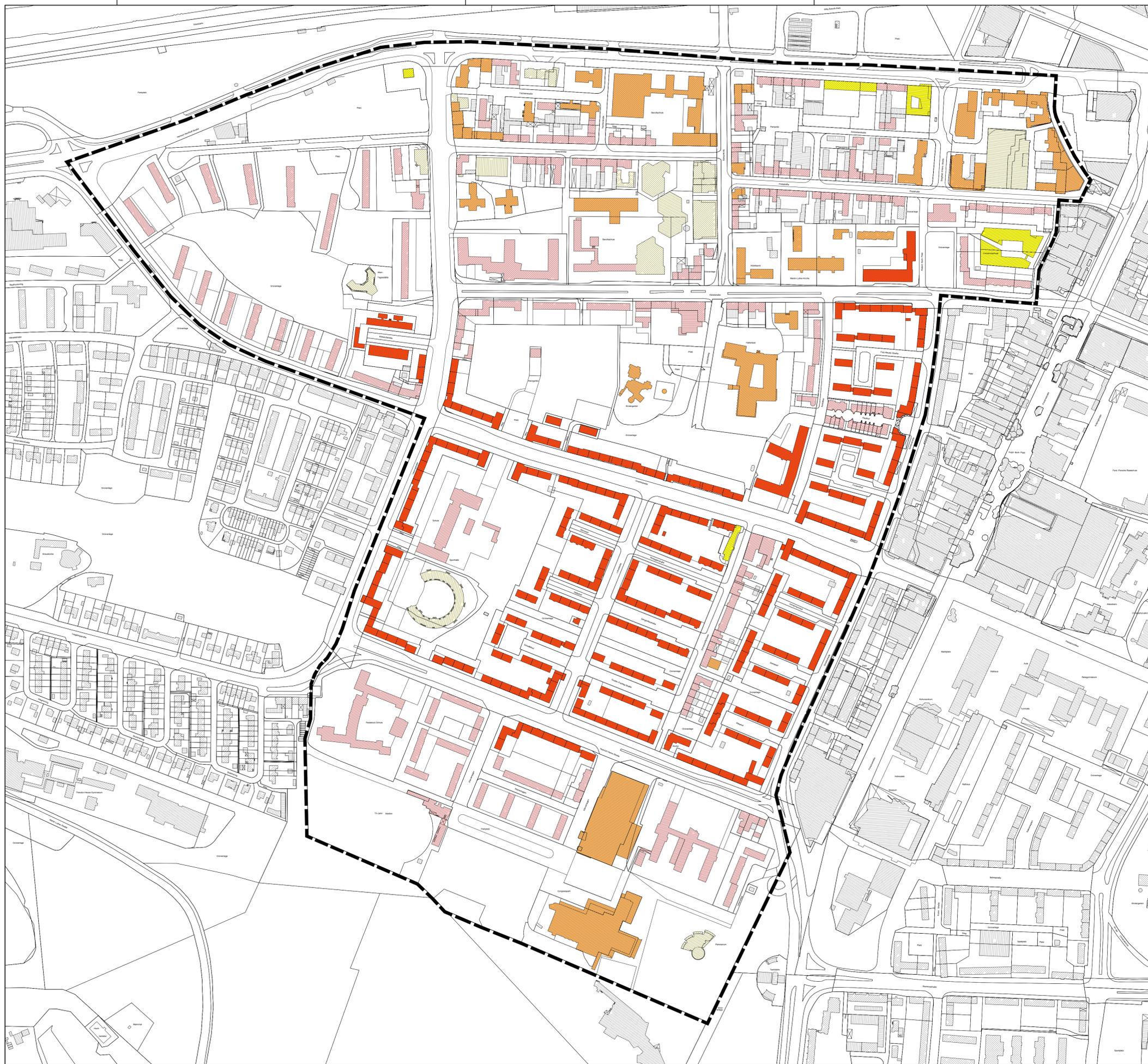
Westlich des Handwerkerviertels wurde die Wohnsiedlung Wellekamp zwischen 1955 und 1960 in offener, überwiegend drei- bis viergeschossiger Siedlungsbauweise nach Entwürfen des Architekten Paul Baumgarten errichtet. Mit der Bebauung Eichendorffstraße und der Arrondierung der Siedlung Klieverhagen in den 1950er Jahren ist der Wohnungsbau im Handlungsbereich Westliche Innenstadt bis auf wenige Einzelbauvorhaben (u. a. Rotunde) weitgehend abgeschlossen.

Während in den 1950er und 1960er Jahren die Wohngebiete der Westlichen Innenstadt durch diverse Schulneubauten komplettiert wurden, sind in den 1960er bis 1980er Jahren insbesondere Folgeeinrichtungen des Gemeinbedarfs, das Hallenbad, der CongressPark und das Planetarium entstanden.

Die bauliche Entwicklung ist im nachfolgenden *Bestandsplan Baualter* dargestellt.

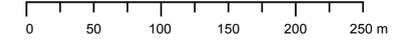
**Bau von Barackenlagern
zur Unterbringung von
Arbeitern**

**Wohnungsbau
überwiegend in den
1950er Jahren abge-
schlossen**



— — — Grenze des Untersuchungsgebietes

Originalmaßstab 1 : 2.500



LEGENDE

- vor 1945
- 1945-1960
- 1960-1980
- 1980-2000
- nach 2000

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und
Bauberatung



**INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT
"WESTLICHE INNENSTADT"
PLAN NR. 1
BESTANDSPLAN BAUALTER DER
HAUPTGEBÄUDE**

Stand: 31.12.2009
 Bearbeitung: Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH
 Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nach dem 2. Weltkrieg machte der wachsende Versorgungsbedarf der jungen Stadt den Bau des „Kaufhofs“ erforderlich. Das heutige Stadtzentrum entwickelte sich seit 1950 entlang der sogenannten „Koller-Achse“ zwischen Klieversberg und dem Schloss Wolfsburg. Zwischen 1977 und 1980 wurde die Porschestraße zu einer Fußgängerzone umgebaut. Die Umgestaltung des Bereichs wurde entsprechend den Zielen des Masterplans Porschestraße im November 2009 abgeschlossen.



Blick in den „Kaufhof“

Aufgrund ihrer städtebaulichen und architektonischen Bedeutung sind folgende Objekte in die Denkmalschutzliste der Stadt Wolfsburg eingetragen:

- als Einzeldenkmale: die Martin-Luther-Kirche / Arche und die Pestalozzischule,
- als städtebauliche Ensemble: der Höfe-Bereich zwischen Robert-Koch-Platz, Kleiststraße und Heinrich-Heine-Straße sowie die Siedlung Wellekamp.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Handwerkerviertel

Im Flächennutzungsplan Wolfsburg von 1977 ist das Handwerkerviertel als *gemischte Baufläche*

- Kerngebiet GFZ>2,0: östl. Poststraße / Bahnhofspassage,
- Kerngebiet GFZ<2,0: westl. Poststraße / Schlosserstraße,
- Mischgebiet: Seilerstraße / Tischlerstraße,

als *Sondergebiet*: Schachtweg / östl. Seilerstraße (BBS),

als *Sonderbaufläche*: Robert-Koch-Platz (Hochschule),

als *Allgemeines Wohngebiet* - Lessingstraße / Global Inn, dargestellt.

Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan / Stand 09.06.2008 (FNP 2008) ist das Handwerkerviertel als gemischte Baufläche, als Fläche für den Gemeinbedarf (BBS) und als Sonderbaufläche Hochschule dargestellt.

Vorbereitende
Bauleitplanung

Das Quartier gehört ferner zum A-Zentrums-Bereich, d. h. hier ist die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bewusst planerisch intendiert.



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Wolfsburg, Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2008

Im FNP-Vorentwurf sind folgende Aussagen zum Hochschulstandort getroffen: „Die Stadt Wolfsburg verfolgt ... den Ansatz einer weiteren Zentralisierung und Ausgestaltung des Campus. So sollen bis 2012 neben dem Neubau des Audimax der Neubau eines Laborgebäudes sowie die Nutzung von unmittelbar in Campusnähe gelegenen Bestandsgebäuden durchgeführt werden. Somit ist dem Anstieg der Studierenden auf ca. 3.000 an zentraler Stelle Rechnung getragen.“

Durch die verbindliche Bauleitplanung wurden bislang folgende Festsetzungen zur planungsrechtlichen Steuerung im Handwerkerviertel getroffen:

- Bebauungsplan 7/64-357 – Stand 2. Änderung – „Fallersleber Straße (Heinrich-Nordhoff-Straße), Schachtweg, Kleiststraße“: Sondergebiet, Kerngebiet und Mischgebiet,
- Bebauungsplan 1/82 „Teile des Innenstadtbereiches“ (hier: Schachtweg): Kerngebiet,
- Bebauungsplan Nr. 1/90 „Zwischen Poststraße, Robert-Koch-Platz und Kleiststraße“: Kerngebiet und Sondergebiet / Hochschule,
- Bebauungsplan „Zwischen Bahnhof und Poststraße“: Kerngebiet.

Für den Bebauungsplan „An der Heinrich-Nordhoff-Straße, Quartier Schlosserhof“ wurde am 06.02.2008 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines gegliederten Kerngebietes. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Stadt eine Veränderungssperre erlassen (Bekanntmachung am 06.02.2009).

Q u a r t i e r H a l l e n b a d

Im Vorentwurf zum FNP 2008 sind

- Flächen südlich der Kleiststraße und westlich der Schillerstraße als gemischte Baufläche,
- Flächen nördlich der Goethestraße als Wohnbauflächen dargestellt. Zudem sind eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Seniorenheim), eine innerstädtische Grünverbindung („Fuge“) mit Kinderspielplatz und Dauerkleingärten ausgewiesen.

Durch die verbindliche Bauleitplanung wurden bislang folgende Festsetzungen getroffen:

- Bebauungsplan Nr. 1/89 „Kleiststraße – Kantallee – Goethestraße“: Kerngebiet, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte und Jugendzentrum) und öffentliche Grünflächen,

Bebauungsplan „Teile des Innenstadtbereichs“ (hier: Kaufhof): Kerngebiet.

H ö f e

Im Vorentwurf zum FNP 2008 ist das gesamte Quartier als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem sind eine kulturellen Zwecken dienende Einrichtung (Musikschule), eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Hospiz) und eine innerstädtische Grünverbindung („Fuge“) ausgewiesen. In diesem Bereich wurden bislang keine Bebauungspläne aufgestellt.

K l i e v e r h a g e n

Im Vorentwurf zum FNP 2008 sind

- Flächen südlich der Heinrich-Heine-Straße als Wohnbauflächen und das TV Jahn-Stadion als potenzielle Wohnbauflächen,
- Flächen westlich der Braunschweiger Straße als gemischte Bauflächen,
- Flächen nordöstlich des Klieversberg als Fläche für Gemeinbedarf / kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen (BZW, CongressPark, Planetarium, Stadttheater) und
- die Pestalozzischule als Gemeinbedarfsfläche / Schule dargestellt.

Im Bebauungsplan „Südkopf“ ist eine öffentliche Grünfläche im Bereich um das Planetarium festgesetzt.

W e l l e k a m p

Im Vorentwurf zum FNP 2008 sind

- Flächen südlich der Heinrich-Nordhoff-Straße als gemischte Bauflächen und
- Flächen zwischen Wellekamp und Saarstraße als Wohnbauflächen

dargestellt. Ferner sind eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung (Seniorenheim) und eine innerstädtische Grünverbindung („Fuge“) ausgewiesen. In der Siedlung Wellekamp wurden ebenfalls keine Bebauungspläne aufgestellt.

Eine Übersicht über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne und die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

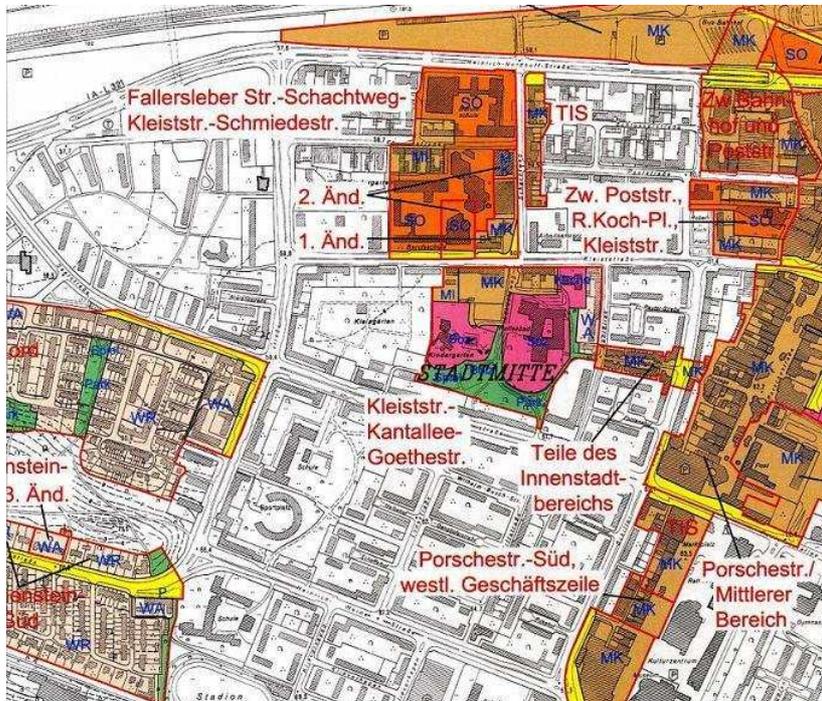


Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne, Quelle: Stadt Wolfsburg

Ferner trifft der FNP folgende sektoralen Aussagen für die Westliche Innenstadt:

- Darstellung als Zentrentyp A / Hauptzentrum zur Deckung des höheren spezialisierten Bedarfs,
- Entwicklung des Einzelhandels / der Gastronomie und von Gesundheitseinrichtungen in den touristischen Bereichen „Entdeckungsreise und Unterhaltung“ und „Einkaufserlebnis und Vielfalt“,
- Stärkung und Vernetzung kultureller Einrichtungen im touristischen Bereich „Kunst, Kultur und Lebensgefühl“, Ausbau von Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen an der Heinrich-Nordhoff-Straße,
- Sicherung städtebaulich integrierter Standorte für personenbezogene Dienstleistungen und Handwerk insbesondere im Handwerkerviertel,

- Vernetzung von Grünflächen – Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen („Stadtfugen“),
- Sicherung / Ausbau einer leistungsstarken innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur bei gleichzeitiger Vermeidung von Durchgangsverkehr in den Quartieren,
- Verbesserung des Öffentlichen Personennahverkehrs.

2.4 Grundstücksstruktur

Die Grundstücksstruktur ist im Handlungsbereich Westliche Innenstadt mit Ausnahme des Handwerkerviertels und der Eichendorffstraße überwiegend homogen. Die größten Grundstückseigentümer (inkl. der öffentlichen Straßen- und Grünflächen) sind die Stadt Wolfsburg und die städtische Wohnungsbaugesellschaft Neuland mit über 80 % der Grundstücksflächen. Flächenmäßig abgeschlagen folgen die VW Immobilien und die etwa 120 privaten Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten, Teilerbbauberechtigten und Wohnungseigentümergeinschaften.

Im nachfolgenden Lageplan ist die Lage der Grundstücke dargestellt.

**Unterschiedliche
Grundstücksstrukturen
in den Quartieren**

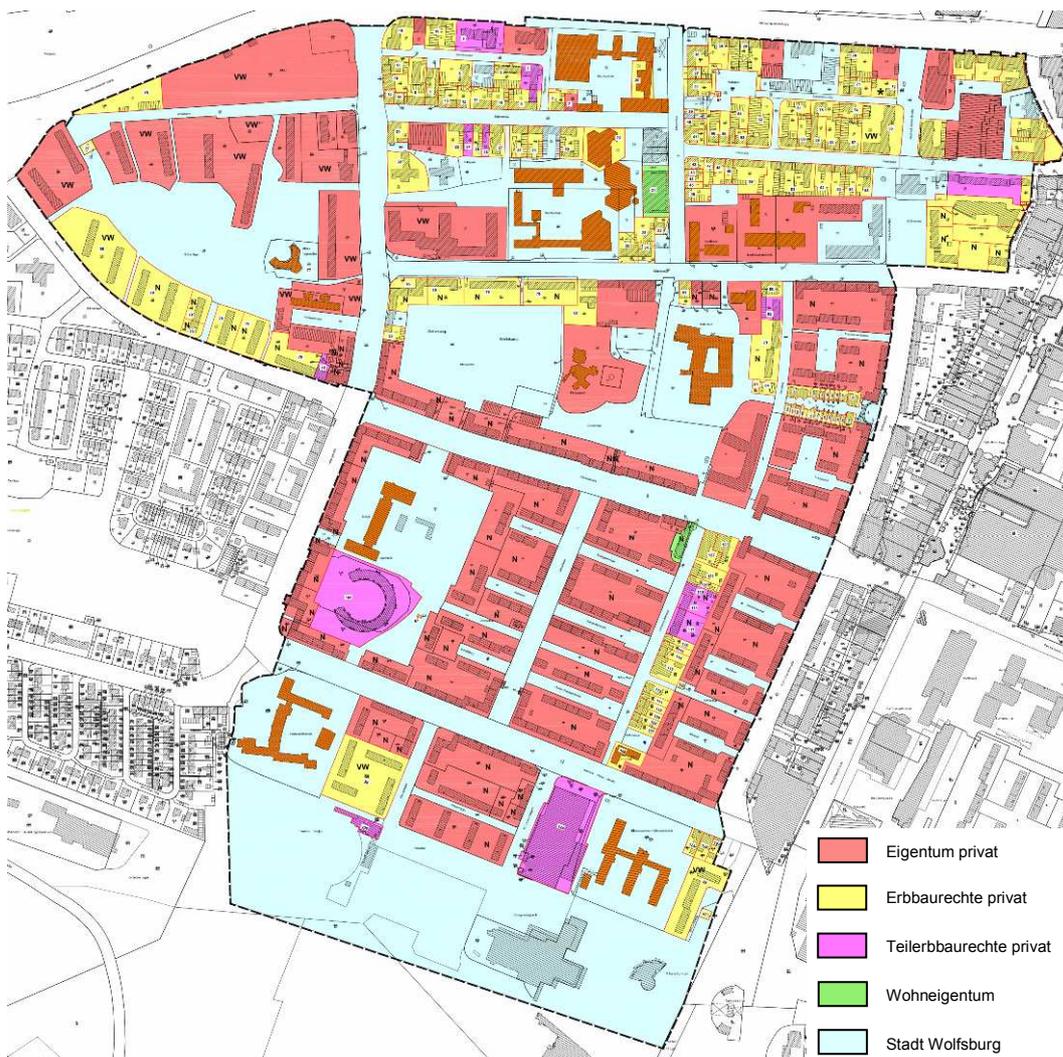


Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse, Quelle: Stadt Wolfsburg, Eigentümerplan, Stand Januar 2009

Handwerkerviertel

Das Handwerkerviertel ist durch eine sehr heterogene Eigentümerstruktur gekennzeichnet. Die Mehrzahl der Grundstücke in privatem Besitz befindet sich in der Poststraße, Schlosserstraße, Seilerstraße, Tischlerstraße und am Schachtweg. Die Erbbauberechtigten machen mit 74 Grundstücken den größten Anteil an der Gesamtzahl der Grundstücke im Quartier aus. Die Neuland Wohnungsgesellschaft verfügt über vier Grundstücke an der Kleiststraße / Robert-Koch-Platz; die VW Immobilien verfügen mit ihrem Verwaltungssitz (Erbbaurecht) und dem Hotel Global Inn über zwei Grundstücke.

**Hoher Anteil an
Erbbauberechtigten**

Neben privaten Grundstücken gibt es im Handwerkerviertel Liegenschaften in städtischem Besitz. Hierzu zählen u. a. die Grundstücke der Berufsbildenden Schulen 1 und 2, der Hochschule Ostfalia, der ehemaligen Kindertagesstätte sowie Teilflächen des ehemaligen Centro-Geländes.

Quartier Hallenbad

In diesem Quartier verfügt die Neuland über nahezu sämtliche Wohnungsbaugrundstücke, davon fünf Grundstücke im Erbbaurecht an der Kleiststraße und der Kantallee. Weitere private Grundstücke gibt es am Kaufhof (21 Gewerbeeinheiten), Kita Schachtweg (Ev. luth. Kirche), Seniorenheim (AWO) und weiteren Streubesitz insbesondere an der Kleiststraße (Mischnutzung, Gewerbe).

**Neuland als größter
Eigentümer von
Wohnbaugrundstücken**

Das Hallenbad, der künftige Kleistpark und die Kleingartenanlage Wellekamp stehen in städtischem Eigentum.

Höfe

Im Höfe-Bereich verfügt die Neuland ebenfalls über nahezu sämtliche Wohnungsbaugrundstücke, davon zwei im Teilerbbaurecht an der Eichendorffstraße. Weitere private Grundstücke gibt es in der Eichendorffstraße (16 Erbbaurechte / Mischnutzung) und der Lessingstraße (Rotunde, Teilerbbau-

rechte / Wohnungseigentum). Die Musikschule und der Goethepark stehen in städtischem Eigentum.

K l i e v e r h a g e n

In diesem Quartier überwiegen die städtischen Grundstücke für den Gemeinbedarf (Pestalozzischule, Neue Schule Wolfsburg, TV Jahn Stadion, CongressPark, Planetarium).

Die Wohnbebauung in der Siedlung Klieverhagen steht zum größeren Teil im Eigentum der Neuland und zum kleineren Teil im Erbbaurecht der VW Immobilien. Das Parkhaus an der Kleiststraße steht im Teilerbbaurecht, des Weiteren gibt es Streubesitz am Südkopf mit vier Erbbaurechten (VW Immobilien und sonstige Eigentümer).

**Heterogene
Eigentümerstruktur**

W e l l e k a m p

Die Wohnbebauung in der Siedlung Wellekamp steht dagegen zum größeren Teil im Eigentum der VW Immobilien und zum kleineren Teil im Erbbaurecht der Neuland. Durch das Eigentum an der gegenwärtig als Parkplatz genutzten Wohnungsbaupotenzialfläche ist VW Immobilien der größte Grundstückseigentümer im Quartier. Darüber hinaus gibt es gewerblich bzw. gemischt genutzten Streubesitz in privater Hand. In städtischem Eigentum stehen der Wellepark und die Sozialstation.

**Grundstücke
mehrheitlich im Besitz
von VW Immobilien**

2.5 Städtebauliche Struktur

Handwerkerviertel

Das Handwerkerviertel zeichnet sich durch eine heterogene städtebauliche Struktur aus. Das Quartier wird durch die Ost-West-Verbindung Poststraße / Seilerstraße und die Nord-Süd-Achsen Schachtweg bzw. Siegfried-Ehlers-Straße / Robert-Koch-Platz erschlossen. Die Poststraße und die Seilerstraße verfügen über eine kleinteilige Parzellierungsstruktur und eine eher kleinstädtisch anmutende Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern.

In der Schlosserstraße und Tischlerstraße ist das „Stadtbild“ aufgrund von brachgefallenen, versiegelten und vernachlässigten Freiflächen und aufgrund der Hinterbebauung zum Teil fragmentarisch und desolat.

Die Bahnhofspassage besteht aus einem Ensemble von Wohn- und Geschäftshäusern aus den 1960er Jahren, die sich um das Parkhaus an der Poststraße gruppieren. Die Gebäude werden ihrer Bedeutung als Zugangsbereich zum Wolfsburger Stadtzentrum weder gestalterisch noch funktional gerecht. Der gegenwärtige Status der Gebäudegruppe wird durch teils unterlassene Instandhaltung und durch Ladenleerstände bzw. gewerbliche Nutzungen, wie Erotikshop und Wettbüros geprägt.

Die Bebauung an der Heinrich-Nordhoff-Straße ist durch eine Anreihung von Solitärgebäuden (IG Metall, Hochschule Ostfalia) sowie Wohn- und Geschäftshäusern aus den 1950er Jahren und diversen Baulücken geprägt. Eine städtebaulich bedeutsame Raumkante nach Norden bzw. ein Pendant zum Automobilwerk fehlen.

Die südlich des Gebiets verlaufende Kleiststraße wird insbesondere durch große Solitärbauten, u. a. Einrichtungen der Hochschule, die berufsbildenden Schulen, das Hotel „Global Inn“, das Alte Arbeitsamt und die ehemalige Martin-Luther-Kirche / Arche flankiert.



Kleinteilige Bebauung in der Poststraße



Eingangssituation Bahnhofspassage

Diese wurden in Etappen seit den 1940er Jahren errichtet und dokumentieren exemplarisch architektonische Stilrichtungen ihrer Zeit. Obwohl die Gebäude des Alten Arbeitsamtes und der Arche zwischenzeitlich nicht mehr genutzt werden, wirkt der äußere Gebäudezustand vorerst nicht verwahrlost. Eine Nachnutzung als Jugendgästehaus steht jedoch in Aussicht.

Das Stadtbild ist aufgrund der heterogenen Bauweise, der teilweise schlichten architektonischen Gestaltung, der unterlassenen Instandhaltung von Gebäuden und aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der gestalterischen Defizite des Straßenraums insgesamt stark aufwertungsbedürftig. Die fehlende Aufenthaltsqualität wird durch den Mangel an Straßenbäumen und an öffentlichem Grün verstärkt.

Gemäß SSK 2006 ist das Handwerkerviertel dem Siedlungsstrukturtypus 7 „Mischungen und Solitäre“ zuzuordnen.

**Hoher Aufwertungs-
bedarf des Stadtbildes**

Q u a r t i e r H a l l e n b a d

Das Quartier zeichnet sich im Gegensatz zum Handwerker-viertel durch eine vergleichsweise homogene städtebauliche Struktur aus. Der Quartiersinnenbereich wird ausschließlich durch Stichstraßen von Norden (Schachtweg, Kantallee) bzw. Westen (Fritz-Reuter-Straße, Fontanehof) erschlossen.

Das östliche Teilgebiet zwischen Kantallee, Kleiststraße, Schillerstraße und Goethestraße weist die „klassische“, homogene dreigeschossige Wohnbebauung der 1940er Jahre auf (Teil des Höfe-Bereichs). Hier wurde zudem der Kaufhof, eine eingeschossige Geschäfts- und Ladenzeile im Pavillonstil, nachträglich errichtet.

Das westliche Teilgebiet zwischen Lessingstraße, Kleiststraße, Kantallee und Goethestraße ist entlang des Blockrands durch eine zwei bis dreigeschossige straßenbegleitende Bebauung der 1940er und 1950er Jahre geprägt. Der überdimensionale Blockinnenbereich ist bis auf das Hallenbad und die Kindertagesstätte weitgehend unbebaut und wird als öffentliche



Typische Bebauung des Quartiers

Grünfläche bzw. private Grünfläche (Wohnhöfe, Außenanlagen des Hallenbads und der Kita, Kleingartenanlage Wellekamp) genutzt. Die funktionale Zersplitterung, die verbesserungsfähige Anbindung an die benachbarten Quartiere und gestalterische Defizite dieses zentralen Grünraumes bedürfen dringend einer Neuordnung und Aufwertung.

**Anbindung und
Aufwertung des
Grünbereiches**

H ö f e

Dieses Quartier verfügt über eine funktional und gestalterisch ausdifferenzierte städtebauliche Struktur entlang des orthogonalen Erschließungsnetzes aus Straßen, Plätzen, Wegen und Höfen. Hervorzuheben ist die qualitätsvolle und vielgestaltige städtebauliche Raumfolge entlang der Goethestraße, die durch die Höhenstaffelung, Gebäudevor- und Rücksprünge sowie Platzsituationen und Raumbezügen zu benachbarten Grünbereichen gekennzeichnet ist.

Das östliche Teilgebiet zwischen Goethestraße, Schillerstraße und Heinrich-Heine-Straße wird zentral durch die Lönstraße in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Die Wohnstraßen (u.a. Ganghoferstraße) und die Stichstraßen (u.a. Halbehof, Dantehof) weisen überwiegend eine homogene dreigeschossige Wohnbebauung der 1940er Jahre mit einer unprätentiösen aber geschmackvollen Architektur- und Formensprache auf. Die überwiegend zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser an der Eichendorffstraße sind kleinteilig und erinnern eher an die Bebauung des Handwerkerviertels.

**Homogene und
gestalterisch an-
sprechende Bebauung**

Umgeben von zwei- bis dreigeschossigen Wohnbauten der 1940er Jahre ist im westlichen Teil des Quartiers der Goethepark eingebettet. Hier prägen zwei Solitärebauten, ein Schulgebäude (Musikschule) und ein Wohngebäude aus den 1980er Jahren (Rotunde) den Grünraum.

Gemäß SSK 2006 sind die „Höfe“ dem Siedlungsstrukturtypus 2 „Offene Blockrandbebauung“ zuzuordnen.

K l i e v e r h a g e n

Im Unterschied zu den Höfen zeichnet sich dieses Quartier durch eine heterogene städtebauliche Struktur aus. Die Erschließung erfolgt „schleifenförmig“ über die Straße Klieverhagen. In diesem Bereich setzt sich auch die Siedlungsbauweise des Höfe-Bereichs mit dreigeschossigen Wohngebäuden der 1940er und 1950er Jahre fort.

Im östlichen Teil des Quartiers überwiegen Solitärbauten, wie der CongressPark, das Bildungszentrum Wolfsburg, das Parkhaus und das Planetarium. Die rudimentäre Wohn- und Geschäftsbebauung an der Heinrich-Heine-Straße wird den funktionalen und gestalterischen Ansprüchen dieses wichtigen Stadtteileingangs am Südkopf nicht gerecht.

Im westlichen Teil des Quartiers befindet sich die Pestalozzi-schule. Die Flächen des TV Jahn-Stadions leiten über zum Landschaftsraum am Klieversberg.



*Wohngebäude in
Klieverhagen*

**Funktionale und
gestalterische Auf-
wertung erforderlich**

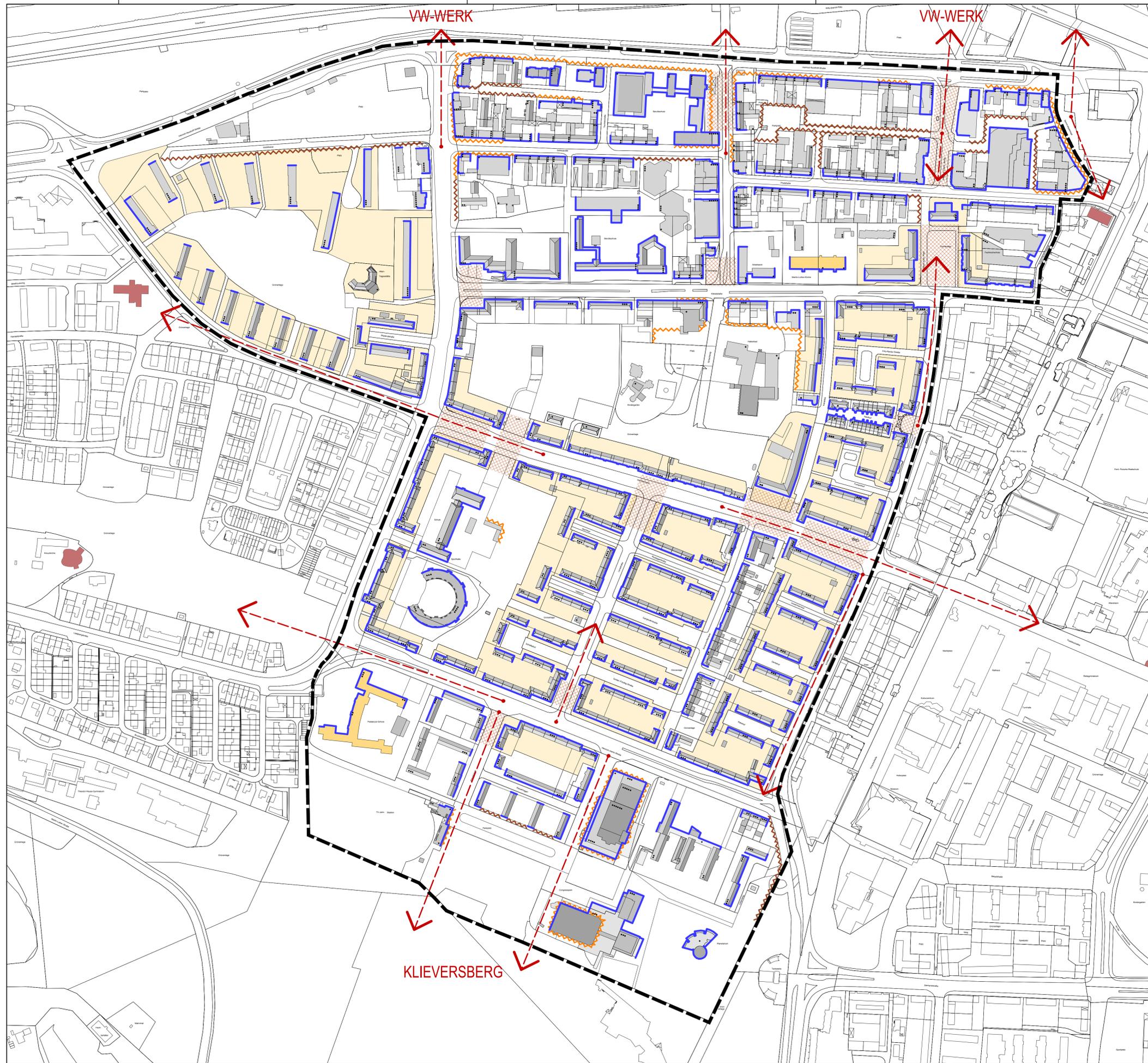
W e l l e k a m p

Die Siedlung Wellekamp verfügt über eine homogene städtebauliche Struktur. Das Quartier wird über Stichstraßen und -wege erschlossen und verfügt im zentralen Bereich über eine großzügige Grünfläche.

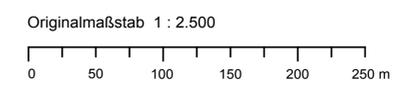
Die Siedlung verfügt über teilweise traditionelle und teilweise der klassischen Moderne verpflichtete Wohnbebauung in meist viergeschossiger Zeilenbauweise (Ensembleschutz). Die älteste Bebauung aus den 1940er Jahren mit heute überwiegend gewerblicher Nutzung befindet sich in der Wielandstraße. Zur Lessingstraße steigt die Bebauung auf bis zu acht Vollgeschosse an. Der Bereich nördlich der Straße Wellekamp ist derzeit unbebaut und wird als Parkplatz genutzt. Gemäß SSK 2006 ist die Siedlung Wellekamp dem Siedlungsstrukturtypus 5 „Zeilenbebauung“ zuzuordnen.

Eine Darstellung der städtebaulichen Räume und Strukturen sowie gestalterischen und räumlichen Defizite erfolgt im *Bestandsplan Baustruktur*.

**Homogene
Wohnbebauung**



--- Grenze des Untersuchungsgebietes



LEGENDE

- Städtebauliche Raumkanten
- Fehlende Raumkanten
- Gestalterische Mängel
- Geschossigkeit
- Quartiersplatz / Quartierseingang
- Sichtbeziehung
- Satteldach
- Walmdach
- Flachdach
- Einzeldenkmal
- Gruppendenkmal (Ensemble)
- Städtebauliche Dominante

Stadt Wolfsburg
 Geschäftsbereich 06
 Stadtplanung und
 Bauberatung



**INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT
 "WESTLICHE INNENSTADT"
 PLAN NR. 2
 BESTANDSPPLAN STÄDTEBAULICHE
 STRUKTUR**

Stand: 31.12.2009
 Bearbeitung: Gesellschaft für
 Stadtentwicklung mbH
 Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten
 der Niedersächsischen
 Vermessungs- und Katasterverwaltung

2.6 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Bevölkerungs- und Sozialstrukturdaten wurden entsprechend der Verfügbarkeit auf der Stadtteilebene:

- Bevölkerungsentwicklung seit 1970,
- Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2015,
- Umzugs- und Wanderungsbewegungen,
- Anteil der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen

und auf der Quartiersebene:

- Bevölkerungsentwicklung seit 1996,
- Bevölkerungszusammensetzung nach Alter und Staatsangehörigkeit

ausgewertet.

Danach hat sich die Bevölkerung des Stadtteils Stadtmitte seit 1970 von 8.822 Einwohnern, über 5.812 Einwohner im Jahre 1997 auf 5.039 Einwohner zum Stichtag 31.12.2008 spürbar verringert.

**Spürbarer Rückgang
der Einwohnerzahl**

Die Abnahme der Bevölkerungszahl ist ein Indiz für wachsenden Flächenverbrauch: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf hat sich im Betrachtungszeitraum deutlich erhöht. In den 1960er und 1970er Jahren lebten überwiegend mehrköpfige Haushalte in den Wohnungen der Innenstadt. Nach dem Auszug der Kindergeneration reduzierte sich die Haushaltgröße auf Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte der Elterngeneration. Diese werden nunmehr sukzessive durch Zuziehende in den Stadtteil und durch Zuwanderer nach Wolfsburg – wiederum in der Mehrzahl Ein- und Zweipersonenhaushalte – ersetzt. Die Zunahme des Wohnflächenverbrauchs lässt sich jedoch nicht „per Verordnung“ reglementieren oder gar umkehren. Insofern sind hier städtebauliche Maßnahmen zur Anpassung der Wohnungs- und Infrastruktur zwingend erforderlich.

**Hoher Anteil an Ein- und
Zweipersonenhaushalte**

Der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II und III ist bezogen auf die erwerbsfähige Bevölkerung im Ortsteil Stadtmitte mit

ca. 12 % spürbar höher als der Anteil der Arbeitslosen in der Gesamtstadt (ca. 7 %). Der Anteil an erwerbsfähigen Hilfebedürftigen nach SGB II ist bei Deutschen und Ausländern jeweils etwa gleich hoch. Da die Ausländer aber eine Minderheit an der Gesamtbevölkerung darstellen, folgt daraus, dass Ausländer überproportional häufig den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen zuzurechnen sind.

**Überdurchschnittlicher
Anteil an Arbeitslosen**

Die Stadt erwartet gemäß Bevölkerungsvorausberechnung 2015 eine stagnierende Einwohnerentwicklung, die sich bei etwas über 5.000 Personen im Stadtteil Stadtmitte einstellen wird. Im Jahre 2015 wird für Stadtmitte eine Wohnbevölkerung von 5.230 Einwohnern prognostiziert.

**Stagnierende
Bevölkerungs-
entwicklung**

Der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung wird der Saldo folgender Bevölkerungsbewegungen zugrunde gelegt: Im Stadtteil Stadtmitte werden Sterbeüberschüsse und Wegzugsverluste innerhalb Wolfsburgs durch die Zuwanderung nach Wolfsburg kompensiert (vgl. Diagramm 1). In diesem Zusammenhang wird von Vermieterseite (u. a. Neuland) eine stabile Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt konstatiert und auch für die nähere Zukunft prognostiziert. Es besteht jedoch ein hoher Anpassungsbedarf innerhalb des Wohnungsangebots. Daher lässt sich eine langfristige und nachhaltig positive Bevölkerungsentwicklung nicht ableiten.

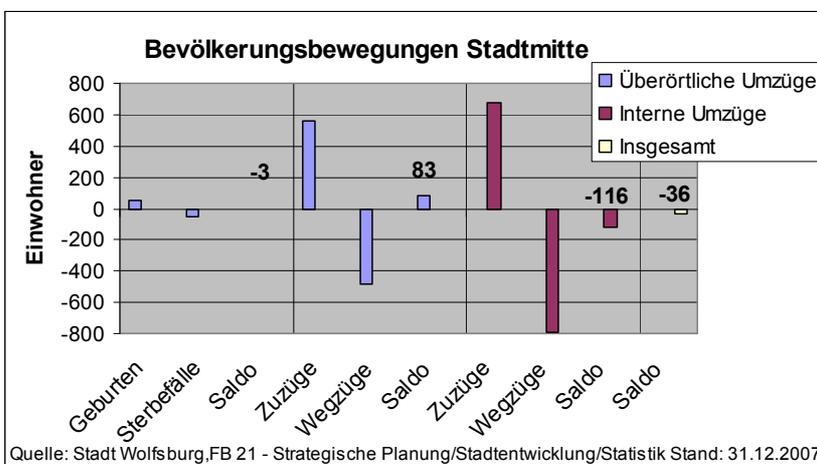


Diagramm 1: Bevölkerungsbewegungen im Stadtteil Stadtmitte 2007

Handwerkerviertel

Am 31.12.2008 lebten im Handwerkerviertel insgesamt 891 Einwohner. Hier hat sich die Bevölkerung seit 1997 um 203 Einwohner, das heißt um über 18 % reduziert.

Die Gruppe der 25- bis unter 55-jährigen (46 %) ist im Handwerkerviertel mit fünf Prozentpunkten gegenüber der Gesamtstadt überproportional repräsentiert (vgl. Diagramm 2). Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren sind dagegen mit 8 % rund fünf Prozentpunkte unter dem städtischen Durchschnitt vertreten und die Altersgruppe der Senioren über 65 Jahre ist mit 17 % bzw. sechs Prozentpunkten gegenüber dem Durchschnitt der Gesamtstadt unterrepräsentiert.

**Anteil von Kindern,
Jugendlichen und
Senioren an
Bevölkerung
unterdurchschnittlich**

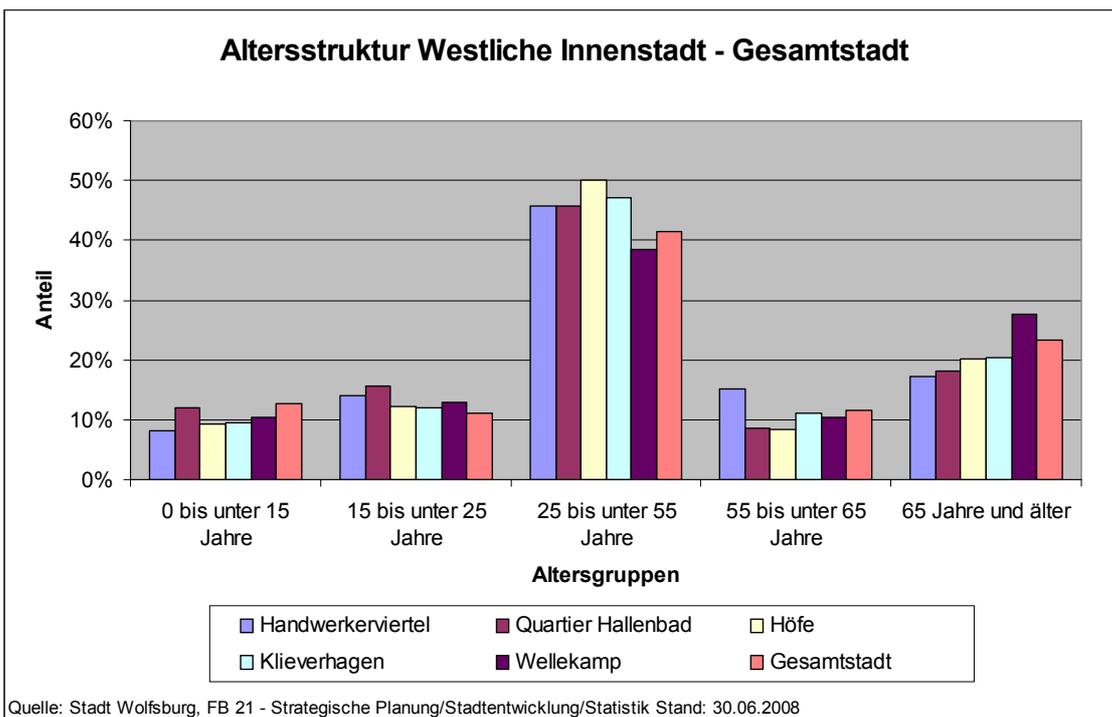


Diagramm 2: Altersstruktur in der Westlichen Innenstadt und in der Gesamtstadt

Der Ausländeranteil ist im Handwerkerviertel mit 24,5 % etwa zweieinhalbmal so hoch wie in Wolfsburg mit 9,8 %. Hinzu kommt ein Anteil von 12 % Deutschen mit einer weiteren Staatsangehörigkeit (u. a. Spätaussiedler).

**Hoher
Ausländeranteil**

Quartier Hallenbad

In diesem Quartier lebten am 31.12.2008 insgesamt 912 Einwohner. Hier hat sich die Bevölkerung seit 1997 um 176 Einwohner, das heißt um etwa 16 % reduziert.

Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren sind mit 12 % in etwa im städtischen Durchschnitt vertreten. Die Altersgruppe der Senioren über 65 Jahre ist mit 18 % bzw. fünf Prozentpunkten gegenüber dem Durchschnitt der Gesamtstadt unterrepräsentiert. Die Gruppe der 25- bis unter 55-jährigen (45 %) ist mit vier Prozentpunkten gegenüber der Gesamtstadt überrepräsentiert.

**Niedriger Anteil an
Senioren**

Der Ausländeranteil ist im Quartier Hallenbad mit 26,3 % der höchste Anteil im Vergleich zu den übrigen Quartieren der Westlichen Innenstadt. Dies ist möglicherweise eine Erklärung für den relativ hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen der Altersgruppe bis 15 Jahre.

**Höchster
Ausländeranteil im
Untersuchungsgebiet**

Höfe

Zum Stichtag lebten in den „Höfen“ insgesamt 1.724 Einwohner, es hat somit den höchsten Einwohneranteil von allen Quartieren. Hier hat sich die Bevölkerung seit 1997 um 318 Einwohner, das heißt um über 18 % reduziert.

Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren sind mit 9 % rund vier Prozentpunkte unter dem städtischen Durchschnitt vertreten. Die Altersgruppe der Senioren über 65 Jahre ist mit 20 % bzw. drei Prozentpunkten gegenüber dem Durchschnitt der Gesamtstadt unterrepräsentiert. Die Gruppe der 25- bis unter 55-jährigen (51 %) ist mit zehn Prozentpunkten gegenüber der Gesamtstadt stark überrepräsentiert. Die Höfe verfügen über den höchsten prozentualen Anteil an Berufstätigen innerhalb der Westlichen Innenstadt.

**25- bis unter 55-jährige
stark überrepräsentiert**

Der Ausländeranteil ist in den „Höfen“ mit 15,7 % der geringste im Vergleich zu den übrigen Quartieren der Westlichen Innenstadt, jedoch deutlich höher als der gesamtstädtische Anteil mit 9,8 %.

K l i e v e r h a g e n

Im Klieverhagen lebten am 31.12.2008 insgesamt 561 Einwohner, der Bereich hat somit die geringste Einwohnerzahl aller Quartiere. Hier hat sich die Bevölkerung seit 1997 um 49 Einwohner, das heißt um etwa 8 % reduziert.

Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren sind mit 10 % rund drei Prozentpunkte unter dem städtischen Durchschnitt vertreten. Die Altersgruppe der Senioren über 65 Jahre ist mit 20 % bzw. drei Prozentpunkten gegenüber dem Durchschnitt der Gesamtstadt unterrepräsentiert. Die Gruppe der 25- bis unter 55-jährigen (47 %) ist mit sechs Prozentpunkten gegenüber der Gesamtstadt überrepräsentiert.

Der Ausländeranteil ist im Klieverhagen mit 26 % der zweithöchste Anteil in der Westlichen Innenstadt.

Hoher Ausländeranteil

W e l l e k a m p

Im Wellekamp lebten am Stichtag insgesamt 801 Einwohner. Hier hat sich die Bevölkerung seit 1997 um 92 Einwohner, das heißt um über 10 % reduziert.

Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren sind mit 11 % rund vier Prozentpunkte unter dem städtischen Durchschnitt vertreten. Die Gruppe der 25- bis unter 55-jährigen (38 %) ist mit drei Prozentpunkten gegenüber der Gesamtstadt unterrepräsentiert. Die Altersgruppe der Senioren über 65 Jahre ist mit 28 % bzw. fünf Prozentpunkten gegenüber dem Durchschnitt der Gesamtstadt überrepräsentiert. Der Wellekamp ist somit der einzige Bereich in der Westlichen Innenstadt, der im Vergleich zu anderen Quartieren bzw. der Gesamtstadt „überaltert“ ist.

**Altersgruppe der
Senioren überdurch-
schnittlich vertreten**

Der Ausländeranteil beträgt im Wellekamp etwa 19,4 %.

2.7 Nutzungs- und Funktionsstruktur

Handwerkerviertel

Im Handwerkerviertel gibt es eine kleinteilige Mischung aus Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und gastronomische Einrichtungen, Hotels und Beherbergungsbetriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Geschäfts- und Büronutzungen. Darüber hinaus sind im Handwerkerviertel Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie die Hochschule Ostfalia, die berufsbildenden Schulen und eine Geschäftsstelle des Bildungszentrums Wolfsburg, mit gesamtstädtischer bzw. überregionaler Bedeutung ansässig.

Planungsrechtlich ist das Handwerkerviertel als Misch- bzw. Kerngebiet einzuordnen. Aufgrund der geschichtlichen Entwicklung und der gegenwärtigen Rolle des Quartiers sind Begleiterscheinungen eines klassischen „Bahnhofsviertels“ wie Glücksspiel, Drogenkriminalität und Wohnungsprostitution anzutreffen.

Quartier Hallenbad

Im Quartier Hallenbad überwiegt die Wohnnutzung gegenüber gewerblichen Nutzungen. An der Kleiststraße und im östlichen Teil des Quartiers sind gewerbliche Einrichtungen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und insbesondere am Kaufhof und der Piazza Italia gastronomische Einrichtungen und einzelne Vergnügungsstätten angesiedelt. Darüber hinaus sind Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie das Hallenbad – Kultur am Schachtweg, ein Seniorenheim und eine Kindertagesstätte ansässig.

Planungsrechtlich ist das Quartier als Misch- bzw. Kerngebiet (Kaufhof) im östlichen Bereich und als Allgemeines Wohngebiet im westlichen Bereich einzuordnen. Im inneren Quartiersbereich sind zudem öffentliche Grünflächen / Parkanlage und private Grünflächen / Dauerkleingärten vorhanden.

**Kleinteilige
Mischnutzung**



*Spielcenter in der
Poststraße*

**Überwiegend
Wohnnutzung**

H ö f e

In den „Höfen“ überwiegt die Wohnnutzung. Räumliche Schwerpunkte von gewerblichen Nutzungen – Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe – sind die Eichendorffstraße und die Piazza Italia. Darüber hinaus sind Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie die Musikschule und die Ev. methodistische Kirche ansässig. Planungsrechtlich ist das Quartier als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren. Im inneren westlichen Quartiersbereich ist zudem eine öffentliche Grünfläche / Parkanlage vorhanden.

**Dominierende
Wohnnutzung**

K l i e v e r h a g e n

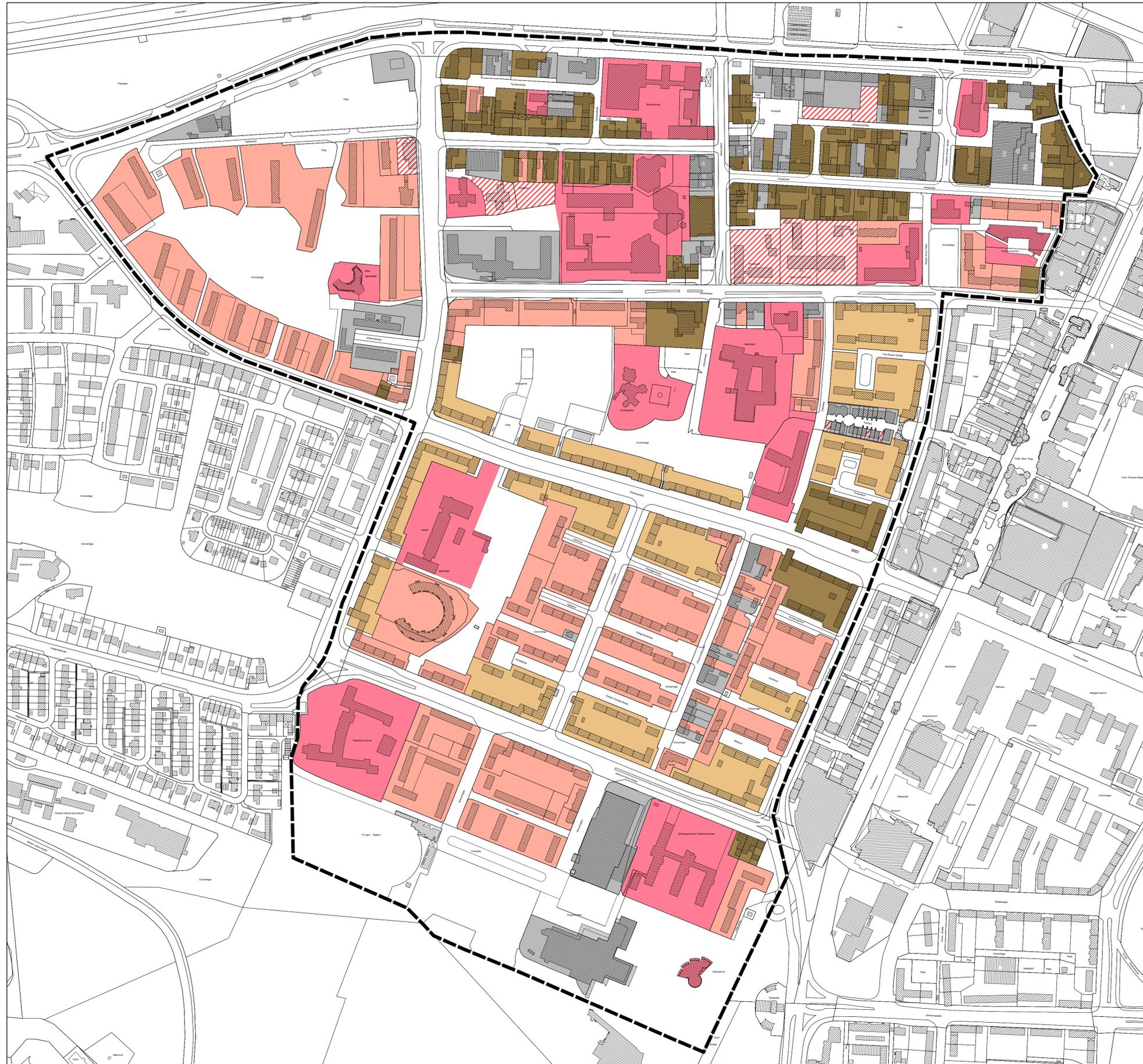
Im Klieverhagen gibt es insbesondere Wohnnutzungen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie die Neue Schule Wolfsburg, das Bildungszentrum Wolfsburg, die Pestalozzi-schule, der CongressPark und das Planetarium. Vereinzelt gewerbliche Nutzungen sind in der Nähe des Südkopfs ansässig. Das Quartier ist als Allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Im südlichen Quartiersbereich zum Kliewersberg sind eine öffentliche Grünfläche / Parkanlage und der TV Jahn- Sportplatz vorhanden.

**Mischnutzung aus
Wohnen und
Gemeinbedarf**

W e l l e k a m p

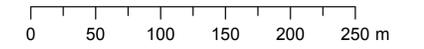
Im Wellekamp überwiegt die Wohnnutzung. Räumliche Schwerpunkte von gewerblichen Nutzungen – Büronutzungen und Dienstleistungen – sind die Wielandstraße und die Lessingstraße. Darüber hinaus gibt es eine Einrichtung des Gemeinbedarfs / Seniorentagesstätte. Planungsrechtlich ist das Quartier als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Im inneren Quartiersbereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche / Parkanlage. Der nördliche Quartiersbereich an der Heinrich-Nordhoff-Straße wird als private Verkehrsfläche / Stellplatzanlage genutzt.

Die grundstücksbezogenen Nutzungen sind in Anlehnung an die Darstellungen in der Planzeichenverordnung im *Bestandsplan Grundstücksnutzung* dargestellt.



— Grenzlinie des Untersuchungsgebietes

Originalmaßstab 1:2500



LEGENDE

- Mischnutzung mit geringem Gewerbeanteil
- Mischnutzung
- Einzelhandel/Gewerbe/Dienstleistung
- Wohnen
- Gemeinbedarf
- Leerstand / ohne Nutzung

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und
Bauberatung



**INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT
"WESTLICHE INNENSTADT"**

**PLAN NR. 3
BESTANDSPLAN NUTZUNGEN (GRUNDSTÜCKSBEOZUGEN)**

Stand: 31.12.2009

Bearbeitung: Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

2.8 Wohnen

Handwerkerviertel

Im Handwerkerviertel sind die kleinteilig parzellierten Grundstücke mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern sowie Nebengebäuden, Remisen und Garagen charakteristisch.

Der Wohnungsbestand im Quartier weist erhebliche funktionale und strukturelle Defizite auf. Nach Auswertung von Wohnungsstrukturdaten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Neuland sind von 74 Wohnungen 69 Ein- bis Dreizimmerwohnungen (93 %), der prozentuale Anteil von größeren Wohnungen ist mit sieben Prozent sehr gering. Daraus resultiert wiederum eine geringe durchschnittliche Wohnfläche von rund 56 m² je Wohneinheit mit relativ kleinen Aufenthaltsräumen.

Die Grundstücke sind in hohem Maße überbaut und versiegelt und werden stark durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Im Wohnumfeld bestehen erhebliche funktionale und gestalterische Mängel, eine Aufenthaltsqualität ist dort überwiegend nicht gegeben.

Das funktional und gestalterisch defizitäre Wohnumfeld, Strukturdefizite im Wohnungsbestand, unzeitgemäße energetische Gebäudestandards und teilweise auch Ausstattungsmängel (fehlende Balkone) befördern nach Aussage von Vermietern die Fluktuation. In der Folge kam es zu Zweckentfremdung von Wohnraum für Wohnungsprostitution. Die negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft führen wiederum zur Verstärkung der Fluktuation und längerem Wohnungsleerstand mit der Folge sozialer Segregationsprozesse.

Quartier Hallenbad

Im Quartier Hallenbad sind große Grundstücke mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnblöcken charakteristisch. Der Wohnungsbestand der Neuland mit 525 Wohneinheiten ist mit einem Anteil von 95 % durch Ein- bis Dreizimmerwohnungen



Typische Bebauung in der Poststraße

**Erhebliche Mängel
beeinträchtigen
Aufenthaltsqualität im
Wohnumfeld**

**Zweckentfremdung der
Wohnungen durch
Wohnungsprostitution**

gekennzeichnet, der prozentuale Anteil von größeren Wohneinheiten ist mit fünf Prozent sehr gering. Daraus resultiert wiederum eine geringe durchschnittliche Wohnfläche von rund 57 m² je Wohneinheit mit relativ kleinen Aufenthaltsräumen. Für eine Vielzahl von Wohnungen sind ein oder zwei halbe Zimmer charakteristisch.

Im Vergleich zum Handwerkerviertel sind die Grundstücke in geringerem Maße überbaut und versiegelt. Hofflächen werden insbesondere an der Kleiststraße und an der Schillerstraße durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Im Wohnumfeld bestehen geringe funktionale aber sichtbare gestalterische Defizite.

H ö f e

Die Höfe verfügen ebenso wie das Quartier Hallenbad über große Grundstücke mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnblöcken. Die Eichendorffstraße verfügt zudem über eine kleinteilige zweigeschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern. Die Neuland hat in den Höfen mit 1.123 Einheiten den größten Wohnungsbestand im Handlungsbereich Westliche Innenstadt. 96 % der Wohnungen sind Ein- bis Dreizimmerwohnungen, nur vier Prozent der Wohnungen haben mehr als drei Räume. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt knapp 55 m². Für eine Vielzahl von Wohnungen sind wiederum ein oder zwei halbe Zimmer charakteristisch.

Die Grundstücke im Quartier sind überwiegend gering überbaut und versiegelt. Hofflächen werden insbesondere an der Schillerstraße, der Heinrich-Heine-Straße, der Lessingstraße und der Eichendorffstraße durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Im Wohnumfeld bestehen geringe funktionale aber sichtbare gestalterische Defizite.

K l i e v e r h a g e n

Der Klieverhagen ist durch große Grundstücke mit dreigeschossigen Wohnblöcken gekennzeichnet. Die Wohnungsbestände der Neuland mit 272 WE und der VW Immobilien mit 106 WE verfügen über durchschnittliche Wohnflächen von ca.

Gestalterische Defizite im Wohnumfeld



Wohnbebauung in den Höfen

49 m² bzw. 57 m². Der Anteil an Vierraumwohnungen beträgt ca. 5 %. Die Grundstücke sind gering überbaut und teilweise versiegelt. Hofflächen werden durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Im Wohnumfeld bestehen sichtbare funktionale und gestalterische Defizite.

W e l l e k a m p

Die Siedlung Wellekamp ist durch große Grundstücke mit überwiegend drei- bis viergeschossigen Wohnzeilen gekennzeichnet. Die Wohnungsbestände der VW Immobilien mit 366 WE verfügen über durchschnittliche Wohnflächen von 57 m². Der Anteil an Vierraumwohnungen beträgt etwa 5 %. Die Grundstücke sind gering überbaut und versiegelt. Hofflächen werden an der Saarstraße und der Straße Wellekamp durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Im Wohnumfeld bestehen geringe funktionale und gestalterische Defizite.

Wohnungstyp	Anzahl	Durchschnittsgröße	%
1-Zimmer-Wohnungen	198	34,3 m ²	7,7%
1-1/2-Zimmer-Wohnungen	368	43,8 m ²	14,3%
1-2/2-Zimmer-Wohnungen	101	59,0 m ²	3,9%
2-Zimmer-Wohnungen	651	49,3 m ²	25,4%
2-1/2-Zimmer-Wohnungen	529	59,8 m ²	20,6%
2-2/2-Zimmer-Wohnungen	59	70,6 m ²	2,3%
2-3/2-Zimmer-Wohnungen	3	82,7 m ²	0,1%
3-Zimmer-Wohnungen	513	64,6 m ²	20,0%
3-1/2-Zimmer-Wohnungen	51	85,1 m ²	2,0%
3-2/2-Zimmer-Wohnungen	4	102,5 m ²	0,2%
4-Zimmer-Wohnungen	61	89,7 m ²	2,4%
4-1/2-Zimmer-Wohnungen	17	99,2 m ²	0,7%
5-Zimmer-Wohnungen u. mehr	12	115,6 m ²	0,5%
gesamt	2567	55,9 m²	100%

Tabelle 1: Wohnungsstruktur im Untersuchungsgebiet, Quelle: Neuland Wohnungsgesellschaft mbH; VW Immobilien GmbH, Stand September 2008

2.9 Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

Der Handlungsbereich Westliche Innenstadt verfügt über vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, die sowohl gesamtstädtische als auch nahversorgungsrelevante Aufgaben übernehmen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen konzentrieren sich in der Westlichen Innenstadt in zwei räumlichen Schwerpunkten,

- zum einen im Handwerkerviertel in der Poststraße und am Schachtweg und
- zum anderen im östlichen Höfe-Bereich in der Schillerstraße, an der Piazza Italia und am Kaufhof.

Als Nebenlagen weisen die Seilerstraße und die Eichendorffstraße einen deutlichen Besatz an gewerblichen Nutzungen auf. Weitere vereinzelte gewerbliche Einrichtungen sind insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen ansässig.

Auf den ersten Blick erscheint die Angebots- und Branchenvielfalt dem eines üblichen innerstädtischen Quartiers zu entsprechen. Bei näherem Hinsehen zeichnen sich allerdings funktionale Fehlentwicklungen in der gewerblichen Struktur ab:

1. Der Handlungsbereich Westliche Innenstadt verliert zunehmend an Bedeutung als innerstädtischer Versorgungsbereich. Hochwertige bzw. zentrumsrelevante Fachgeschäfte geben die Standorte Handwerkerviertel, Kaufhof und Piazza Italia auf bzw. ziehen in bessere Geschäftslagen des Wolfsburger Stadtzentrums.
2. Des Weiteren führen strukturelle Veränderungen und Konzentrationsprozesse im Einzelhandel sowie Nachfrageänderungen aufgrund sozialer Segregationsprozesse zu einer „Standortbereinigung“ mit negativen Effekten: Angebotsdichte und Angebotsbreite nehmen ab.
3. Bei einem Scheitern der anstehenden Geschäftsübergaben aus Altersgründen ist mit weiteren Schließungen zu rechnen.

**Fachgeschäfte verlassen
das Handwerkerviertel**

Versorgungsbereich Handwerkerviertel
Postraße und Schachtweg verfügen über nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Discounter, Lebensmitteleinzelhandel, Handwerk, einfache periodische Dienstleistungen) sowie gastronomische Einrichtungen. Der Versorgungsbereich ist durch Downtrading-Tendenzen, Fluktuation und Ladenleerstand gekennzeichnet. Aufgrund der zentralen und verkehrsgünstigen Lage ist das Handwerkerviertel ein wichtiger Standort für Betriebe des Hotel- und Gaststättengewerbes. Während die Qualität der Beherbergungsbetriebe (Global Inn, Hotel Goya, Goldene Henne, Jugendgästehaus) als gut eingeschätzt werden kann – diese sind durch Dienstreisende und Pauschal- bzw. Städte-tourismus gut ausgelastet –, ist das gastronomische Angebot mit überwiegendem Kneipen- und Imbissambiente verbesserungsbedürftig. Dagegen fehlen qualitativ höherwertige gastronomische Angebote an Speiserestaurants, Bars oder Coffeeshops.

**Qualität und Vielfalt des
gastronomischen
Angebots verbessern**

Im Rahmen der Begehung wurden elf kleine Betriebe des produzierenden bzw. Bauhandwerks (u. a. Dachdecker, Tischler) gezählt, die positiv zur Quartiersbelegung beitragen. Die Perspektive der Seilerstraße als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort erscheint insbesondere aufgrund der geringen Laufkundschaft fraglich, eine Umstrukturierung des Branchenmixes verbunden mit einer hohen Fluktuations- und Leerstandsquote kennzeichnen gegenwärtig diesen Bereich. Ferner sind im Handwerkerviertel mehrere Spielhallen, Wettbüros und Discotheken sowie Nachtclubs vorhanden, die zu einem wesentlichen Teil das negative Image des Stadtquartiers prägen.

Kaufhof/Schillerstraße/Piazza Italia

Der östliche Höfe-Bereich bildet die räumliche und funktionale Anbindung an das Wolfsburger Stadtzentrum. Im Bereich Kaufhof, Schillerstraße und Piazza Italia konzentrieren sich insbesondere Spezialgeschäfte des Lebensmitteleinzelhandels (Biomarkt, Feinkost, Weinhandel), gastronomische Angebote (Pizzeria, Bistros, Bars) und nahversorgungsrelevante und medizinische Dienstleistungen (Arztpraxen, Friseur, Kosmetik). Trotz vielfältiger positiver Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ist dieser Nahversorgungsbereich durch eine zu geringe Laufkundschaft bzw. Besucherfrequenz sowie Fluktuation und Ladenleerstand spürbar beeinträchtigt. Zudem setzt der steigende Trend zur Systemgastronomie die inhabergeführte Gastronomie am Kaufhof unter Druck. Die Qualität der gastronomischen Angebote ist daher insbesondere am Kaufhof verbesserungsfähig.

Die Entwicklungsperspektive der Eichendorffstraße ist durchaus vergleichbar mit der Seilerstraße im Handwerkerviertel. Hier hat sich der Umstrukturierungsprozess vom Nahversorgungsbereich zu einem Dienstleistungsstandort mit spezifischer Ausprägung (Arztpraxen, Hospizhaus, Freie Berufe) bereits weitgehend vollzogen. Der Branchenmix der zahlreichen dezentralen Gewerbestandorte in der Westlichen Innenstadt setzt ebenfalls auf Stammkunden und ist von Laufkunden überwiegend unabhängig.

Größere und mittlere Betriebe der Industrie und des verarbeitenden Gewerbes sind im Handlungsbereich Westliche Innenstadt nicht vorhanden.

Die im Rahmen der Bestandserhebung kartierten gewerblichen Einrichtungen, Gemeinbedarfs- und sonstigen Einrichtungen sind im *Bestandsplan Gewerbliche Nutzungen und Gemeinbedarf* dargestellt.



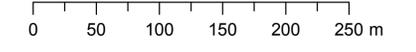
*Piazza Italia an der
Goethestraße*

**Dienstleistungsstandort
mit spezifischer
Ausprägung in der
Eichendorffstraße**



— Grenze des Untersuchungsgebietes

Originalmaßstab 1:2500



LEGENDE

- Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs
- Textilien, Haushalts- und Einrichtungsbedarf
- Unterhaltungsbedarf, sonstiger Bedarf
- Hotels, Gaststätten und Unterhaltungsgewerbe
- Handwerks- und einfache Servicedienstleistungen
- Telekommunikation, Medien, Verkehr und Versorgung
- Bank-, Rechts- und Wirtschaftsdienstleistungen
- Gesundheitswesen
- Vereine, Verbände
- Hochschule
- Sonstige Bildungs- und Kultureinrichtungen
- Einrichtungen für Beratung und Sozialfürsorge

Stadt Wolfenbüttel
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und
Bauberatung



**INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT
"WESTLICHE INNENSTADT"**

**PLAN NR. 4
BESTANDSPLAN GEWERBLICHE NUTZUNGEN
UND GEMEINBEDARF**

Stand: 31.12.2009

Bearbeitung: Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

2.10 Freiraum- und Grünstruktur

Der Handlungsbereich Westliche Innenstadt verfügt – mit Ausnahme des Handwerkerviertels – über eine sehr gute quantitative und in Teilen auch qualitativ hochwertige Ausstattung mit öffentlichen und privaten Grünflächen. Zu den substanzuell hochwertigen öffentlichen Grünanlagen gehören der Goethepark und der große Grünraum in der Siedlung Wellekamp („Wellepark“). Ein Malus ist dennoch zu verzeichnen: Aufgrund des fast waldartigen Baumbestands und der mangelnden gärtnerischen Pflege des Unterholzes ist der zentrale Grünraum am Hallenbad / Schachtweg als gestaltete Parkanlage derzeit kaum wahrnehmbar. Die starke Funktionszersplitterung (u. a. Bolzplatz, Freianlagen des Hallenbads, Parkplätze am Schachtweg) und räumliche Barrieren (Kleingartenanlage) erschweren eine ganzheitliche Gestaltung, Nutzung und Wahrnehmung dieses wichtigen städtebaulichen Bereiches („Kleistpark“).

Ein weiteres wichtiges Element der Freiraumstruktur sind die privaten Wohnumfeldbereiche im Höfe-Bereich und den Siedlungen Klieverhagen und Wellekamp. In den durchgrünter Hofbereichen sind zahlreiche Spielplätze, Sitzecken, Mietergärten und Wäscheplätze eingebettet. Die Hofbereiche sind durch Fußwege untereinander verbunden. Darüber hinaus bestehen vielfältige übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen, die öffentliche und private Grünräume sowie die Quartiere der Westlichen Innenstadt untereinander bzw. mit den Nachbarquartieren verbinden. Hinsichtlich der funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Wege besteht jedoch Handlungsbedarf. So sind die Wegeverbindungen weiter auszubauen bzw. zu vernetzen und Kreuzungen und Querungen mit öffentlichen Straßen zu optimieren.

Im Unterschied zu den westlichen und südlichen Quartieren der Westlichen Innenstadt verfügt das Handwerkerviertel nur über zwei kleinere öffentliche Grünanlagen: den Robert-Koch-

**Einheitliche Gestaltung
des Kleistparks
erschwert**

**Geringe Ausstattung mit
öffentlichen Grünflächen
im Handwerkerviertel**

Platz und die öffentliche Grünfläche an der ehem. Kindertagesstätte hinter dem Jugendgästehaus / Hotel Global Inn.

Der Robert-Koch-Platz ist Bestandteil der städtebaulichen Achse Schillerstraße - Siegfried-Ehlers-Straße, in der die Hochschulverwaltung als Solitärgebäude eingeordnet ist. Die Platzgestaltung ist sehr schlicht, Akzente in der gärtnerischen Gestaltung fehlen. Hier bestehen zweifelsfrei Potenziale für eine höherwertige Platzgestaltung und die intensivere Nutzung durch die Öffentlichkeit.

Die öffentliche Grünfläche an der ehem. Kindertagesstätte wird aufgrund der Lage, ihrer Größe, des Zuschnitts sowie der Gestaltung der wichtigen Funktion als wohnungsnahes öffentliches Grün für das Handwerkerviertel derzeit nicht gerecht. Der einzige öffentliche Kinderspielplatz im Quartier entspricht zudem nicht mehr den heutigen pädagogischen und Nutzeranforderungen.

Grünflächen auf privaten Baugrundstücken sind lediglich vereinzelt vorhanden, dafür wird im Wohnumfeld vorrangig der Bedarf an Stellplätzen für Bewohner, Gewerbetreibende und Kunden zulasten von Grünflächen abgedeckt. Die wenigen kleinteiligen Grünflächen entsprechen den heutigen Anforderungen an das Wohnumfeldes weder quantitativ noch qualitativ (Abstandsgrün).

Im *Bestandsplan Grün- und Freianlagen* ist die vorhandene Freiraumstruktur – u.a. öffentliches und privates Grün – dargestellt.

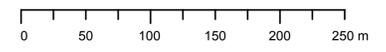


Wegeverbindung zur
Lessingstraße

**Nutzung von
Privatgrundstücken
überwiegend zur
Deckung des
Stellplatzbedarfs**



 Grenze des Untersuchungsgebietes

Originalmaßstab 1 : 2.500


LEGENDE

-  Vorgartenfläche / Abstandsgrün
-  Private Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Kleingartenanlage
-  Sportplatz
-  Grünflächen außerhalb des Untersuchungsgebietes
-  Mietergärten
-  Kleingärten
-  Spielplatz
-  Bolzplatz
-  Satteldach
-  Walmdach
-  Flachdach

Stadt Wolfsburg
 Geschäftsbereich 06
 Stadtplanung und
 Bauberatung



**INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT
 "WESTLICHE INNENSTADT"
 PLAN NR. 5
 BESTANDSPAN GRÜN- / FREIANLAGEN**

Stand: 31.12.2009
 Bearbeitung:  Gesellschaft für
 Stadtentwicklung mbH
 Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten
 der Niedersächsischen
 Vermessungs- und Katasterverwaltung

2.11 Verkehr und technische Infrastruktur

Im Zuge der jungen Stadt- bzw. Baugeschichte ist der Handlungsbereich Westliche Innenstadt – wie die Stadt Wolfsburg insgesamt – als verkehrsgerechte Stadt konzipiert und errichtet worden. Insoweit ist der gesamte Untersuchungsbereich durch weiträumige und zum Teil überdimensionierte Straßenräume gekennzeichnet. Die Westliche Innenstadt wird durch tangential verlaufende Hauptverkehrsstraßen, die Heinrich-Nordhoff-Straße im Norden, die Lessingstraße im Westen, die Heinrich-Heine-Straße im Süden und die Schillerstraße im Osten erschlossen. Durch die Kleiststraße, Saarstraße und Goethestraße wird das Hauptverkehrsnetz komplettiert. Die Quartiere werden schließlich über ein System von Anliegerstraßen und Stichstraßen / Höfen erschlossen.

Durch die Nähe zum Automobilwerk, zum Hauptbahnhof und zum Wolfsburger Stadtzentrum sowie aufgrund der im Untersuchungsbereich gelegenen gesamtstädtisch und überregional bedeutsamen Bildungseinrichtungen ist der Handlungsbereich Westliche Innenstadt durch erhebliches Quell- bzw. Zielverkehrsaufkommen belastet und durch eine hohe Park- und Stellplatzdichte gekennzeichnet. Die entlang Hauptverkehrsstraßen lebenden Bewohner werden durch den Durchgangsverkehr und dadurch verursachte Verkehrsimmersionen (Lärm, Abgase) erheblich beeinträchtigt.

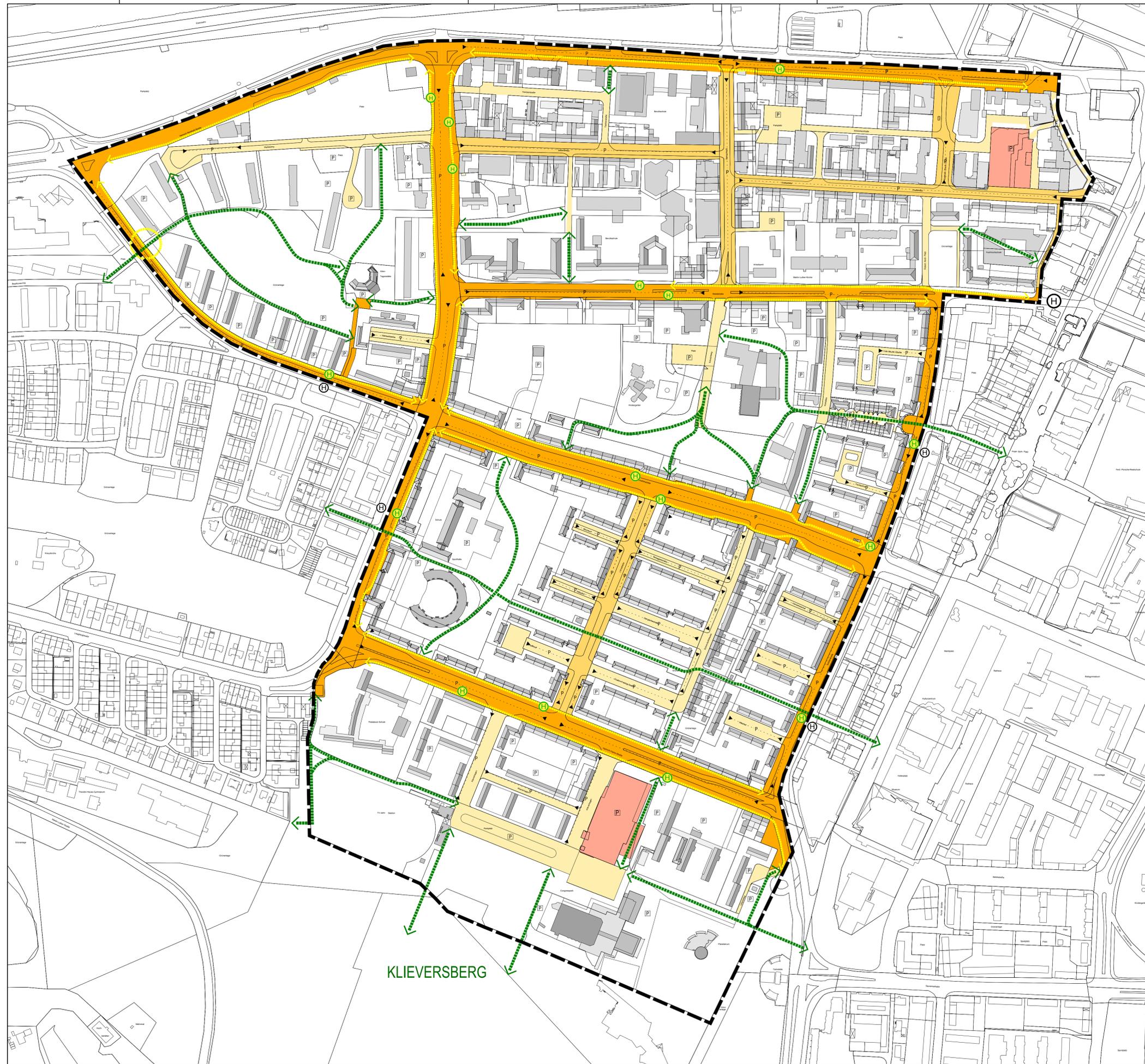
Durch die Bevorzugung des Individualverkehrs gegenüber anderen Verkehrsarten und gegenüber anderen Funktionen ergeben sich ein hoher Flächenverbrauch, ein hoher Grad der Versiegelung, stadtgestalterische Mängel und Gefährdungen für andere Verkehrsteilnehmer.

Im nachfolgenden *Bestandsplan Verkehr* ist die vorhandene Netzhierarchie der verkehrlichen Erschließung – Hauptverkehrs-, Sammel- und Anliegerstraßen, Fuß- und Radwege – dargestellt.

**Starke Belastung durch
Durchgangsverkehr**

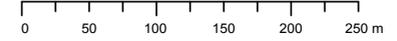


*Stellplatzsituation in der
Tischlerstraße*



--- Grenze des Untersuchungsgebietes

Originalmaßstab 1 : 2.500



LEGENDE

- Hauptverkehrsstraßen
- Sammelstraßen
- Anliegerstraßen
- Öffentliche Parkhäuser
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Satteldach
- Walmdach
- Flachdach
- Fußläufige Wegebeziehung
- Radwege
- Fußgängerbereiche
- ÖPNV-Haltestellen
- Park- / Stellplätze
- Parkplätze im Straßenraum

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und
Bauberatung



**INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT
"WESTLICHE INNENSTADT"
PLAN NR. 6
BESTANDSPLAN VERKEHR**

Stand: 31.12.2009
 Bearbeitung: Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH
 Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

KLIEVERSBERG

In der Westlichen Innenstadt gibt es mehrere bewirtschaftete öffentliche Parkplätze – am Schlosserhof, hinter dem Alten Arbeitsamt, am Schachtweg / Hallenbad, am Goethepark und am CongressPark. Ferner bestehen Parkmöglichkeiten in den beiden Parkhäusern an der Poststraße und an der Heinrich-Heine-Straße sowie auf den zahlreichen Parkplätzen entlang der öffentlichen Straßen. Die größte private Stellplatzanlage befindet sich nördlich der Siedlung Wellekamp.

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage ist der Handlungsbereich Westliche Innenstadt mit sämtlichen ver- und entsorgungstechnischen Medien – einschließlich Fernwärme – sehr gut erschlossen. Durch die Lessingstraße und die Seilerstraße verläuft ein wichtiger Abwasserhauptsammler zum städtischen Klärwerk.

Aufgrund der jungen Stadtgeschichte ist die Leitungsinfrastruktur zudem in einem guten Gesamtzustand. Daher sind seitens der Stadt und der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe gegenwärtig keine investiven Maßnahmen im Straßen- und Kanalbau geplant, hier ist kurz- und mittelfristig allenfalls mit kleinräumlichen Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten zu rechnen.

**Guter Zustand der
Leitungsinfrastruktur**

2.12 Gemeinbedarf – Bildung, Soziales und Kultur

Eine gebietsnahe Versorgung des Handlungsbereichs Westliche Innenstadt mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ist durch die Neue Schule Wolfsburg, die Wohlbergsschule, die Eichendorffschule, das Theodor-Heuss-Gymnasium, das Ratsgymnasium, die Ferdinand-Porsche-Realschule und die Pestalozzischule (Förderschule) sowie die Evangelische Kindertagesstätte am Schachtweg und den Heilpädagogischen Kindergarten Lebenshilfe gewährleistet.

Die wichtigste Freizeit- und Kultureinrichtung in der Westlichen Innenstadt ist das Hallenbad – Kultur am Schachtweg. Diese Einrichtung bietet vielfältige Angebote wie Kinderbetreuung, Arbeitszirkel, Programm kino, Kleinkunst- und Musikveranstaltungen, einen "Musikkeller" und Veranstaltungsräume für diverse Zwecke. Das Hallenbad ist eine Einrichtung, die anspruchsvolle aber dennoch stadtteilnahe und breitenwirksame Kulturangebote für die Bewohner der Westlichen Innenstadt sowie für die Einwohner von Wolfsburg und Umgebung anbietet.

Weitere im Untersuchungsbereich ansässige Bildungs- und Kultureinrichtungen sind: die Neue Schule Wolfsburg, die Hochschule Ostfalia, die Berufsbildenden Schulen 1 und 2, das Bildungszentrum Wolfsburg (VHS), das Planetarium, das Veranstaltungszentrum CongressPark und das TV Jahn-Stadion. Außerdem befinden sich in der ehemaligen Goetheschule das Institut für Zeitgeschichte und Stadtpräsentation sowie die Musikschule Wolfsburg.

In fußläufiger Entfernung zur Innenstadt befinden sich zudem das Stadttheater Wolfsburg, das Alvar-Aalto-Kulturhaus mit der Stadtbibliothek, das Kunstmuseum Wolfsburg und ein Multiplexkino. Weitere überregional bedeutsame Einrichtungen der Freizeitwirtschaft sind die Autostadt und das phaeno.

Der Handlungsbereich Westliche Innenstadt liegt ferner in den Einzugsbereichen der Evangelischen Stadtkirchengemeinde und der Evangelischen Kreuzkirchengemeinde Wolfsburg.

Auf die Bedürfnisse der älteren Generation sind im Untersuchungsbereich ein Seniorenpflegeheim der Arbeiterwohlfahrt und eine Seniorentagesstätte des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes zugeschnitten.

Aufgrund des erheblichen Bevölkerungsrückganges im Innenstadtbereich zeichnen sich bei den Gemeinbedarfs-einrichtungen sichtbare Funktionsverluste mit der Folge einer Überversorgung ab. So wurden beispielsweise die Nutzungen der Kindertagesstätte Lessingstraße und der Martin-Luther-

Hallenbad als wichtigste Kultureinrichtung



Berufsbildende Schule 1

Überversorgung bei den Gemeinbedarfs-einrichtungen

Kirche / Arche aufgegeben. Die Gebäude bzw. Flächen stehen derzeit für eine Nachnutzung zur Verfügung.

2.13 Akteursnetzwerk und Kommunikationsforen

Im Rahmen der Bestandserhebung und der Beteiligungsverfahren konnten noch keine nachhaltigen lokalen Netzwerke der in der Westlichen Innenstadt ansässigen Akteure – Eigentümer, Bewohner oder Gewerbetreibende – installiert werden. Positive Ansätze einer beginnenden Zusammenarbeit sind jedoch in den Arbeitsgruppen Handwerkerviertel und Freunde der Höfe zu erkennen.

Die Westliche Innenstadt ist Standort zahlreicher Vereine und Verbände. Dazu gehören u. a. das Istituto Italiano, die IG Metall, der B.U.N.D., der Haus und Grund Wolfsburg und Umgebung e.V. und der Mieterverein Wolfsburg und Umgebung e.V.

Des Weiteren sind in der Westlichen Innenstadt eine Vielzahl von Institutionen mit sozialem und soziokulturellem Hintergrund vorhanden, die aufgrund ihrer Funktion überwiegend gesamtstädtische Aufgaben für die Bevölkerung Wolfsburgs übernehmen. Diese Einrichtungen sind überwiegend in der Goethestraße, Kleiststraße, Poststraße und Seilerstraße ansässig.

Große Zahl an sozialen und soziokulturellen Institutionen ansässig

Einrichtungen mit dem Schwerpunkt der *Gesundheits- und Sozialfürsorge bzw. Betreuung* sind zum einen:

- Sozialkaufhaus Lichtblick,
- Wolfsburger Tafel e.V.,
- Kontaktstelle e.V.,
- Projekt Kaffeetwete e. V. (Drogenberatung),
- Lebenshilfe Wolfsburg,
- Ambulantes Wohnen,
- Ambulante Hilfe für alleinstehende Wohnungslose,
- Sozialwerk Wolfsburg,
- Aids-Hilfe Wolfsburg,

- Leben mit Krebs e.V.,
- Suchtberatungsstelle des Diakonischen Werkes,
- Wolfsburger Interessengruppe Sozialhilfe e.V.,
- Hospizhaus Wolfsburg und
- Wolfsburger Betreuungsverein.

Einrichtungen mit dem Schwerpunkt der *Kultur- und Traditionspflege* sind zum anderen:

- Tunesischer Kulturverein,
- Türkisch-Deutscher-Kulturverein,
- Albanischer Verein,
- Mediterraner Verein
- ASP Apulia e.V. und
Kurdischer Kulturverein.

Es ist geplant, diese Einrichtungen in den weiteren Planungs- und Kommunikationsprozess, beispielsweise im Rahmen der geplanten Arbeitsgruppen, stärker einzubinden.

**Einbindung in künftigen
Planungsprozess**

2.14 Übersicht über Potenziale und Defizite

In dem *Mängel- und Konfliktplan* sind die aus der Bestandsaufnahme ermittelten Defizite dargestellt. Die Defizite umfassen sowohl Nutzungs- bzw. Funktionsmängel als auch bauliche bzw. städtebauliche Mängel. Zunächst erfolgt eine schriftliche und zeichnerische Darstellung der Defizite, anschließend werden die den Mängeln innewohnende Potenziale in einer tabellarischen Übersicht gegenübergestellt.

N u t z u n g s - u n d F u n k t i o n s m ä n g e l

- Grundstücke ohne Nutzung / Brachflächen: Die Grundstücke der Kindertagesstätte Lessingstraße, des Alten Arbeitsamts, der Martin-Luther-Kirche / Arche, des Bürohauses Lessingstraße 57 sowie der Poststraße 22 und der Tischlerstraße 3 werden gegenwärtig nicht genutzt.
- Absehbare Aufgabe der heutigen Nutzung: Die Nutzung des Jugendgästehauses, Lessingstraße 60, wird nach dem geplanten Umzug in die umgebaute Martin-Luther-Kirche / Arche aufgegeben.
- Gewerbliche Nutzungen aufwertungsbedürftig: Einseitige gastronomische Angebote, Ladenleerstände – insbesondere in der Seilerstraße und am Kaufhof und vereinzelt in der Poststraße und Bahnhofspassage – sowie Spielhallen, Wettbüros und Nachtclubs insbesondere im Handwerker-viertel führen zu einem negativen Standortimage.
- Fehlnutzungen: Wohnungen in der Poststraße und Seilerstraße werden für die Prostitution – mit negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft – zweckentfremdet genutzt.
- Funktionale und gestalterische Mängel von Grünflächen: der Kleistpark, die Kleingartenanlage Wellekamp und der Robert-Koch-Platz werden heutigen Nutzeranforderungen – Stadtteilpark, wohnungsnahes Grün für die Öffentlichkeit bzw. Schmuckplatz / Studentencampus – nicht gerecht.

Aufwertungsbedarf der gewerblichen Nutzungen

Grünflächen weisen funktionale und gestalterische Mängel auf

- **Barrierewirkung:** Die Hauptverkehrsstraßen Heinrich-Nordhoff-Straße, Lessingstraße, Heinrich-Heine-Straße, Schillerstraße, Kleiststraße und Goethestraße stellen für Fußgänger und Radfahrer erhebliche räumliche Barrieren hinsichtlich der Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs und der benachbarten innerstädtischen Quartiere dar.
- **Immissionen Straßenverkehrslärm:** Durch den Straßenverkehr auf den innergebietlichen Hauptverkehrsstraßen wird der Handlungsbereich Westliche Innenstadt stark verlärm.
- **Fehlende räumliche Verknüpfungen / Wegeverbindungen:** Ein attraktives eigenständiges Fuß- und Radwegenetz, das die Westliche Innenstadt intern erschließt und mit anderen Stadtteilen Wolfsburgs verbindet, ist derzeit nur abschnittsweise vorhanden.

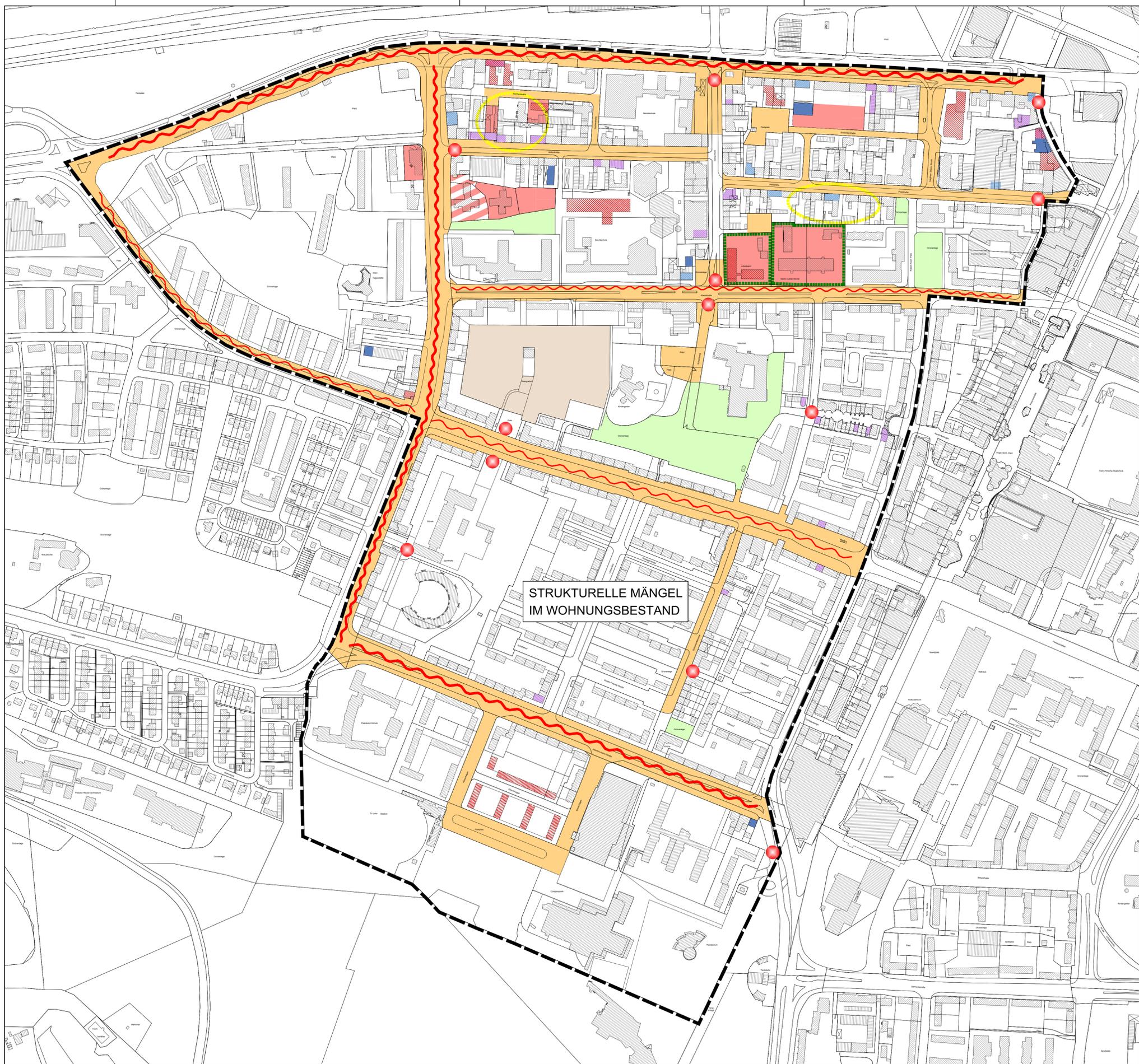
Barrierewirkung von Hauptverkehrsstraßen

Räumliche Verknüpfung mangelhaft

Städtebauliche und bauliche Mängel

- **Stadträumliche Defizite / Grundstücke:** Vor allem die Grundstücke im Quartier Handwerkerviertel sind stark überbaut und versiegelt. Das vorhandene Wohnumfeld wird durch den ruhenden Verkehr negativ beeinträchtigt.
- **Stadträumliche Defizite / Straßenräume:** Die Straßenräume in der Westlichen Innenstadt werden fast ausschließlich den Funktionen Durchgangsverkehr und Parken gerecht. Gestaltung, Begrünung und Aufenthaltsqualität sind nachrangige Faktoren.
- **Bauliche Mängel an Gebäuden:** Standorte von Wohn- bzw. Geschäftshäusern mit baulichen Mängeln sind die Tischlerstraße, der Schlosserhof und die Bahnhofspassage, Wohngebäude der 1950er Jahre im der Klieverhagen sowie Gebäude des Gemeinbedarfs / Bildung.
- **Mangelhafte Eingangssituationen:** Die Stadtteileingänge zur Westlichen Innenstadt am Nordkopf und am Südkopf werden ihrer Funktion und Gestaltung nicht gerecht.

Funktionale Gestaltung der Straßenräume



 Grenze des Untersuchungsgebietes
 Originalmaßstab 1 : 2.500


LEGENDE

-  Grundstücke bzw. Gebäude ohne Nutzung
-  Gebäude ohne Nutzung / Gewerbeleerstand
-  Grundstücke bzw. Gebäude absehbar ohne Nutzung
-  Nachnutzung in Aussicht
-  Funktionale + gestalterische Mängel von Grünflächen
-  Nachtclubs und Discotheken
-  Spielhallen und Wettbüros
-  Immissionen Straßenverkehr / Barrierewirkung
-  Funktionale + gestalterische Defizite im Straßenraum
-  Erhebliche bauliche Mängel an Gebäuden
-  Mangelhafte Eingangssituation
-  Schwerpunkt Wohnungsprostitution
-  Eingeschränkte öffentliche Nutzungsmöglichkeit

Stadt Wolfenbüttel
 Geschäftsbereich 06
 Stadtplanung und Bauberatung



**INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT
 "WESTLICHE INNENSTADT"
 PLAN NR. 7
 MÄNGEL- UND KONFLIKTPLAN**

Stand: 31.12.2009
 Bearbeitung:  Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
 Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

In der folgenden tabellarischen Übersicht sind die im Handlungsbereich Westliche Innenstadt immanenten Entwicklungspotenziale als Grundlage für die anzustrebenden strategischen Entwicklungsziele (vgl. Kap. 4.2) dargelegt.

	ENTWICKLUNGSPOTENZIALE	DEFIZITE
Städtebauliche Struktur und Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklungsfähige städtebauliche Grundstruktur • Hoher Anteil von Grundstücken im öffentlichen Eigentum • Flächenpotenziale für Neubaumaßnahmen • Aufwertungspotenzial im öffentlichen Raum 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestalterisch mangelhafte Straßenräume und Plätze • Teilweise heterogenes Stadtbild • Ungenutzte Gebäude und Grundstücke / Brachflächen • Gestaltungsdefizite an Quartierseingängen
Bevölkerungs- und Sozialstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsdurchmischung durch Zuzüge ins Quartier • Bevölkerungszuwachs durch Wohnungsneubau • Hoher Anteil an Berufstätigen der AGR der 25- bis unter 55-jährigen 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkte Attraktivität des Standorts für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen • Überdurchschnittlicher Anteil von Sozialbedürftigen • Segregationsprozesse
Wirtschafts- und Versorgungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Zentrale Lage im Stadtgebiet • Gute verkehrliche Anbindung • Hochschulstandort • Standort BBS, BZW, FSW • Flächenressourcen für Gewerbebau / Büronutzung • „Laufkundschaft“: VW-ler, Dienstreisende, Studenten, Berufsschüler, Touristen 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlendes Standortprofil • Schlechtes Standortimage • Funktionsschwächen im Einzelhandel • Verbesserungsbedürftige Nahversorgung • Fehlende hochwertige Angebote • Geschäftsraumleerstand
Wohn- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandener Anteil selbst genutzten Wohneigentums • Potenziale für innerstädtischen Wohnungsbau • Potenziale für integrative Wohnprojekte 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende zielgruppenorientierte Angebote • Strukturelle Mängel im Wohnungsangebot • Funktionale und gestalterische Defizite im Wohnumfeld • Modernisierungsbedarf
Erschließungs- und Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> • Fußläufige Entfernung zum Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof • Gute ÖPNV-Anbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchgangsverkehr • Barrierewirkung von Hauptstraßen • Fehlende Radwege
Soziale, kulturelle, freizeitbezogene Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Fußläufige Entfernung zu Infrastruktur-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen • Kultureinrichtung Hallenbad • Grünräume Goethepark, Kleistpark, Wellepark 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlendes wohnungsnahes Grün im Handwerkerviertel • Qualitativ mangelhafte Spielmöglichkeiten
Umweltsituation	<ul style="list-style-type: none"> • Ruhige Quartiersinnenbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionen durch Kfz-Verkehr • Lärmbelastung durch DB
Akteursnetzwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Engagierte Akteure vorhanden • Initiierung von Arbeitsgruppen • Erzielung der Mitwirkungsbereitschaft bei weiteren Akteuren 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende sektorale bzw. übergreifende Netzwerke (Gewerbetreibende, Bewohner, Migranten, Studenten u. a.)

Tabelle 2: Gegenüberstellung von Potenzialen und Defiziten

2.15 Zusammenfassende Bewertung

Anhand der Bestandsaufnahme und Analyse lassen sich folgende wesentliche Merkmale formulieren:

- Der Handlungsbereich Westliche Innenstadt ist ein attraktives Innenstadtgebiet.
- Hinsichtlich Nutzungsmischung und Bebauungsstruktur handelt es sich sowohl um ein homogenes Stadtgebiet (Höfe-Bereich, Wellekamp) als auch heterogenes Stadtgebiet (Handwerkerviertel, Klieverhagen).
- Ausgehend vom Quartierszentrum der Westlichen Innenstadt am Hallenbad befinden sich räumliche Schwerpunkte der Nahversorgung im nördlich angrenzenden Handwerkerviertel und im östlich angrenzenden Höfe-Bereich (Kaufhof / Schillerstraße / Piazza Italia). Über das Handwerkerviertel erfolgt die funktionale und räumliche Anbindung zum Wolfsburger Hauptbahnhof, über Kaufhof und Goethestraße erfolgt die Anbindung an das Wolfsburger Stadtzentrum / Porschestraße.
- Wesentliche strukturelle Elemente der Innenstadt bilden insbesondere die qualitätsvollen Wohnbereiche der Höfe und der Siedlung Wellekamp. Darin eingebettet befinden sich die wichtigen drei Stadtteilparke: Goethepark, Kleistpark und Wellepark.
- Die Westliche Innenstadt ist sehr gut erschlossen und verkehrsgerecht gebaut. Die vorhandenen teils überdimensionierten Hauptverkehrsstraßen ermöglichen ein hohes Verkehrsaufkommen und führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des innerstädtischen Wohnens. Der ruhende Verkehr hat zudem einen hohen Anteil am Flächenverbrauch.
- Ansätze der sozialen Segregation zeichnen sich ab.

Im Ergebnis der Bestandsanalyse und -bewertung konnten funktionale, gestalterische und strukturelle Mängel nachgewiesen werden, die sich gegenseitig negativ beeinflussen. Es wurden aber auch wichtige Entwicklungspotenziale herausgearbeitet, über die die Westliche Innenstadt derzeit verfügt. Hierzu zählen neben entwicklungsfähigen Wohnungsbaupotenzialen (z. B. Lessingstraße, KGA Wellekamp) insbesondere die gehobene infrastrukturelle Ausstattung, die zentrale Lage in der Stadt, das vorhandene wohnungsnaher Grün und die gute Verkehrsanbindung.

Um die vorhandenen Potenziale auszubauen und um bestehenden Defiziten entgegenzuwirken sind vielfältige städtebauliche und funktionale Veränderungen erforderlich.

3. Beteiligungsverfahren

3.1 Ergebnisse der Zukunftswerkstatt

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt am 28. und 29.11.2008 haben sich mehrere Teams – bestehend aus Einwohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden – intensiv mit der Vergangenheit, der Gegenwart und der Zukunft der Westlichen Innenstadt auseinandergesetzt. Die Ergebnisse wurden vor Vertretern aus Politik und Verwaltung und der lokalen Presse präsentiert. Am ersten Werkstatttag wurde der Status Quo des Untersuchungsgebiets analysiert und beschrieben. Die Ergebnisse der drei Arbeitsteams werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben:



Präsentation der Ergebnisse bei der Zukunftswerkstatt

Das Handwerkerviertel – „Hinterhof“ der Stadt

Das Arbeitsteam vertritt die Auffassung, dass ein geschichtlicher Rückblick für das heutige Verständnis des Quartiers unerlässlich ist. Das Handwerkerviertel war ursprünglich ein wichtiger Versorgungsbereich für Bewohner und Werksangehörige, welches zwischen dem VW-Werk und den Wohngebieten liegt. Im Gebiet gab es viele Läden und Kneipen, die von Schichtarbeitern stark frequentiert wurden.

Durch die fortschreitende Motorisierung und durch den Ausbau des Stadtzentrums von Wolfsburg veränderten sich die Pendlerströme. Das Quartier verlor in der Folge zunehmend an Bedeutung. Nach Auffassung des Teams ist eine funktionale Neuausrichtung des Gebiets zwingend erforderlich.

Die zentrale und verkehrsgünstige Lage in der Stadt und die Nähe zum Fernbahnhof werden durchgehend positiv bewertet. Zudem werden die geplanten Baumaßnahmen im Bereich des „Nordkopfes“ befürwortet. Dadurch wird auch eine Aufwertung des Handwerkerviertels erwartet.

**Historische Entwicklung
des Quartiers
berücksichtigen**

**Funktionale
Neuausrichtung des
Handwerkerviertels**

Kontraste

Im Rahmen der Gebietsanalyse hat das Arbeitsteam eine Vielzahl von Kontrasten herausgearbeitet. Diese bilden sozusagen das Wesensmerkmal für die Beschreibung des Gebiets. In der Gegenüberstellung von Handwerkerviertel und Höfe-Bereich werden bereits wesentliche Unterschiede in der Baustruktur und der Funktion der beiden Hauptbereiche herausgearbeitet. So wird das Handwerkerviertel als Gebiet mit Ladenleerständen charakterisiert, dessen „beste Zeit vorbei ist“. Die Hochschulgebäude und studentisches Leben werden im Stadtbild kaum wahrgenommen.

Der Höfe-Bereich wird dagegen als ein hochwertiger Wohnbereich mit einer hohen städtebaulichen Qualität, der von Parkanlagen durchgrünt wird, beschrieben. Die Wohnhäuser haben „ein Gesicht“. Ruhe, Sicherheit und Sauberkeit prägen den Bereich. Die kleinen Wohnungsgrundrisse mit meist wenigen Zimmern bedingen, dass nur wenige Familien mit Kindern in dem Gebiet leben und dass sich aufgrund hoher Fluktuation stabile Nachbarschaften nicht herausbilden können. Die Attraktivität des Wohnungsangebotes ließe sich beispielsweise durch einen Conciergeservice bzw. durch die Bereitstellung von Gästezimmern spürbar erhöhen.

Bei der Nahversorgung der Innenstadt reicht die Spannweite von der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Penny-Markt bis zur gehobenen Versorgung mit Bioartikeln auf dem Wochenmarkt und im Bioladen.

Der Straßenverkehr, der auf großen Verkehrsstrassen geführt wird, bietet wenige und schlechte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer. Im Kontrast dazu stehen eigenständige Fußgänger- und Radwegeverbindungen, die durch ruhige Wohnhöfe und Grünlagen geführt werden.

Das Quartier verfügt zudem über attraktive Kulturangebote (Hallenbad - Kultur am Schachtweg) und vereinzelt gute gastronomische Einrichtungen (Nando).

**Starke Kontraste
zwischen
Handwerkerviertel und
Höfe-Bereich**

Insgesamt wird das gastronomische Angebot im Schachtweg und am „Kaufhof“ als stark verbesserungsbedürftig angesehen.

Status Innenstadt

Das Arbeitsteam gibt einen allgemeinen Überblick über den jetzigen Zustand der Innenstadt. Im öffentlichen Raum wird das Fehlen einer „räumlichen Mitte“ konstatiert. Negativ bewertet werden ferner „Schmuddelecken“, Verwahrlosung, Vermüllung und schlechte Spielplatzangebote. Die städtebauliche Struktur und die Gebäudesubstanz werden zum Teil als inhomogen wahrgenommen.

Das Handwerkerviertel ist geprägt von einer Durchmischung aus Wohnen und Gewerbe. Für einen höherwertigen Einzelhandel fehlt jedoch die Laufkundschaft. Zudem ist bislang eine Identifikation der Hochschule mit dem Quartier – einschließlich Lehrkörper und Studenten – nicht festzustellen.

Positiv bewertet werden der ruhige Höfe-Bereich und zum Teil hochwertige Wohnungsangebote mit denkmalgeschütztem „Altbaucharme“. Dennoch werden hier strukturelle Defizite im Wohnungsbestand gesehen, die langfristig zur sozialen Entmischung führen können.

Das Team schätzt ferner die vorhandene Ausstattung mit Einzelhandels- und gastronomischen Einrichtungen als qualitativ verbesserungswürdig ein. So werden auch die bisherigen Bemühungen zur Aufwertung und Ausprägung einer „Piazza Italia“ als weniger gelungen bewertet. Dennoch besitzt die Innenstadt ein hohes Potenzial für Freizeitaktivitäten (u. a. Kleingärten) und als Ausgehviertel.

Am zweiten Tag der Zukunftswerkstatt haben sich die Arbeitsteams mit den Entwicklungsperspektiven und den Zielvorstellungen für die Westliche Innenstadt auseinander gesetzt. Die Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben:

Räumliche Mitte im öffentlichen Raum nicht vorhanden

Vom „Hinterhof“ zum Szeneviertel

Die Mitglieder des Arbeitsteams verfügen über Grundeigentum im Handwerkerviertel. Für nachhaltige private Investitionen ist es daher erforderlich, durch die Stadt die Planungs- und Investitionssicherheit im Gebiet zu gewährleisten.

In den kommenden Jahren werden vielfältige Einzelinvestitionen im Quartier durch private Investoren erwartet, u. a. Neubau-, Verdichtungs-, Umstrukturierungs- und Ausbaumaßnahmen. Diese sollen insbesondere der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Studenten dienen. Um private Investitionen zu fördern, sollen zudem Fördermittel akquiriert und vergeben werden.

Flankierend zu privaten Investitionen sind bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum durchzuführen. Durch bauliche und Begrünungsmaßnahmen wird eine Attraktivitätssteigerung und Belebung des Quartiers erwartet. So sollen beispielsweise durch Veränderung des Straßenraumes Außen- bzw. Terrassenbereiche für Straßencafés geschaffen werden. Ferner soll die Nahversorgungssituation für die Anwohner verbessert und durch Ansiedlung von Fachgeschäften gleichzeitig ergänzt werden. Die Begegnung und Kommunikation wird durch Anlaufpunkte (Stadtteilcafé) oder Straßenfeste gefördert.

**Planungs- und
Investitionssicherheit
schaffen**

**Begegnung und
Kommunikation von
Bewohnern,
Gewerbtreibenden,
Besuchern fördern**

Wohnen in der Innenstadt

Das Arbeitsteam beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit Entwicklungen im Wohnungssektor bis zum Jahre 2020. So sollen in den Wohngebäuden des Handwerkerviertels beispielsweise Angebote für junges und studentisches Wohnen geschaffen werden. Der Nordkopf wird als Eingangstor zur Stadt baulich und funktional neu gestaltet.

Der Höfe-Bereich wird um attraktive Wohnungsangebote für Familien ergänzt. Der Neubau von Eigentumswohnungen in der Kleingartenanlage „Wellekamp“ und im Bereich des TV-Jahn-Stadions wird vorgeschlagen.

**Beispiel für zielgruppen-
orientiertes Wohnen:
Studenten und Familien**

Die Siedlung Wellekamp ist einer grundlegenden baulichen Anpassung und Neustrukturierung zu unterziehen. Zudem soll die Innenstadt durch kleinteilige Gewerbeeinrichtungen belebt werden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere das gastronomische Angebot am „Kaufhof“ wesentlich zu verbessern.

Das Wohnumfeld einschließlich der vorhandenen Spielplätze soll qualitativ aufgewertet werden. Am Klieversberg wird der Bau eines großen Abenteuerspielplatzes vorgeschlagen.

B i l d u n g s c a m p u s u n d A u s g e h v i e r t e l

Das Arbeitsteam arbeitet an einer Vision für das Handwerkerviertel, das sich von einem „Bahnhofsviertel“ zu einer „Denkfabrik“ entwickelt. Durch den Ausbau des Hochschulstandorts, durch die Verlagerung der Volkshochschule und durch den Bau von Bürogebäuden (Verwaltung, Ingenieure, Freie Berufe) wird sich das Quartier zu einem Bildungs- und Wissenscampus nachhaltig verändern. Ferner soll sich das Gebiet um die Hochschule Ostfalia und die Poststraße zu einem attraktiven Ausgehviertel für junge Bewohner und Studenten in der Stadt entwickeln.

**Ausbau der Hochschule
Ostfalia**

Der Wohnungsbestand im Höfe-Bereich soll qualitativ und quantitativ aufgewertet werden. Neben dem Neubau von Wohngebäuden sollen insbesondere Wärmeschutzmaßnahmen im Einklang mit dem Denkmalschutz durchgeführt und vielfältige Wohnformen für junges Wohnen, Familienwohnen und Mehrgenerationenwohnen ermöglicht werden. Familien mit Kindern sollten zudem Wohnungen mit Hausgärten angeboten werden. Das gesamte Quartier ist durch gewerbliche Nutzungen (Computer-Shop, Schallplattenladen) und nichtkommerzielle Nutzungen (Stadtteilcafé, Kunst, Kultur, Ateliers) zu beleben. Der Goethepark erfährt als innerstädtische Grünanlage eine gestalterische und funktionale Aufwertung.

**Vielfältige Wohnformen
anbieten**

Das Fuß- und Radwegenetz ist im gesamten Innenstadtgebiet auszubauen. Vom Bahnhof bis zum Klieversberg wird eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung vorgeschlagen. Des Weiteren sind in der Goethestraße Verkehrsberuhigungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die Parkhäuser im Innenstadtbereich sind zu reaktivieren und durch gewerbliche Funktionen zu ergänzen.

3.2. Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Ab März 2009 wurden unter Federführung des Geschäftsbereichs Stadtplanung und Bauberatung zwei Arbeitsgruppen – als Folge und Ergebnis der Zukunftswerkstatt – konstituiert, die *AG Handwerkerviertel* und die *AG Wohnen*. Die Arbeitsgruppen fungieren als ein für interessierte Akteure offenes und informelles Gremium bei der Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzepts. Eine weitere wesentliche Aufgabe besteht in der Ingangsetzung und Aufrechterhaltung der Kommunikation zwischen den Bewohnern, Verwaltung und Politik. Eine Verstetigung der Arbeitsgruppentätigkeit beispielsweise in Form von regelmäßigen Stammtischen bzw. eine Institutionalisierung in Form von Gremien (Sanierungsbeirat) und Vereinen (Bewohner, Gewerbetreibende) ist anzustreben.

**Verstetigung der
Arbeitsgruppen**

Die AG Handwerkerviertel hat insbesondere die Schwerpunktthemen Quartiersimage, Stadtbild und Verkehr diskutiert und weiter vertieft, so unternahm die Arbeitsgruppe am 13.05.2009 einen Stadteilrundgang. Des Weiteren wird erwogen, eine Agentur mit dem Entwurf eines Stadteillogos zu beauftragen.

Die AG Wohnen hat in einem intensiven Arbeitsprozess eine Studie über die Urbanität des Stadtteils und das Wohnen im Höfe-Bereich erarbeitet und diese im Rahmen des Hallenbad-Sommerfests am 09.08.2009 der Öffentlichkeit präsentiert.

**Gründung eines
Nachbarschaftsvereins
geplant**

Die AG Höfe – die selbstgewählte „Umfirmierung“ der AG Wohnen – plant die Gründung eines Nachbarschaftsvereins „Freunde der Höfe“ und sucht hierfür weitere aktive und interessierte Bewohner/-innen.

Die AG Höfe hat in ihrer Arbeitsstudie wesentliche strategische Ziele und Einzelmaßnahmen für die nachhaltige Entwicklung des Höfe-Bereichs formuliert. Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den Begriffen Lebensqualität und Urbanität werden insbesondere folgende Ideen entwickelt:

- funktionale und gestalterische Aufwertung sowie stärkere Vernetzung öffentlicher Räume (Goethepark, Kleistpark),
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen einschließlich Querungshilfen,
- Modernisierung von Wohnungen sowie Anpassung der Wohnungsgrundrisse,
- Differenzierung der Wohnungsangebote und Verbesserung des Wohnumfelds hinsichtlich der Ansprüche von jungen Familien mit Kindern,
- Verbesserung der fußläufigen Erziehungs- und Bildungsangebote (Kita, Grundschule),
- Verbesserung der Nahversorgung und der Ausstattung mit inhabergeführten Spezialgeschäften,
- Stärkung von nachbarschaftlichen Strukturen (Freunde der Höfe e.V., Stadtteilcafé / Stadtteilladen, Stadtteilzeitung, Tauschring).

**Arbeitsstudie über die
Urbanität und das
Wohnen im Höfe-Bereich**

4. Entwicklungsziele

4.1 Leitbild „Urbanes Quartier, lebendige Nachbarschaft“

Maßgebend für die Ausgestaltung der sektoralen Handlungsfelder (vgl. Kapitel 5) und für die Initiierung von Projekten und Einzelmaßnahmen (vgl. Kapitel 6) ist der Entwurf eines strategischen Leitbilds. Darin werden die wesentlichen Entwicklungsperspektiven und die anzustrebenden Zielqualitäten für die Westliche Innenstadt Wolfsburg etwa im Zeitraum 2020 bis 2025 wie folgt vorgeschlagen:

1. Die Westliche Innenstadt ist ein attraktiver urbaner Lebensraum, der dank guter infrastruktureller Ausstattung Arbeiten, Lernen, Wohnen und Leben in allen Facetten ermöglicht. Durch vielfältige Bildungs-, Freizeit-, Kultur- und Versorgungseinrichtungen erfüllt die Westliche Innenstadt darüber hinaus wesentliche Funktionen für die Gesamtstadt und die Region. Verträglichkeit und Miteinander von unterschiedlichen Funktionen sind charakteristisch für das Quartier. Die Standortqualitäten, wie Infrastrukturausstattung, gelebte Nachbarschaft, zentrale Lage und kurze Wege werden durch das Zusammenwirken von öffentlichen Maßnahmen und privaten Initiativen gefördert und nachhaltig gestärkt.

**Facettenreicher
Wohnstandort von
gesamstädtischer
funktionaler Bedeutung**

2. Wohnen in der Westlichen Innenstadt bedeutet soziale ethnische und demografische Durchmischung sowie Vielfalt von Lebensstilen und tolerante Nachbarschaft der Bewohner. Junge Menschen, Studenten und Familien finden ein quantitativ und qualitativ angemessenes Wohnungsangebot vor und siedeln sich in dem attraktiven „jungen Quartier“ nicht zuletzt wegen der guten infrastrukturellen Ausstattung gern an. Durch Bewohnerinitiativen und modellhafte integrative Konzepte wird Nachbarschaft auch tatsächlich gelebt. Einrichtungen des temporären Wohnens wie Hotels und das Jugendgästehaus öffnen die Westliche Innenstadt zudem für Besucher.

**Vielfalt und Durch-
mischung als Grundlage
eines jungen Stadtteils**

3. Das Profil der Westlichen Innenstadt wird maßgeblich durch den Zukunftsfaktor Bildung geprägt; der Stadtteil ist die Wolfsburger Bildungslandschaft schlechthin.

Das vielfältige Angebot deckt das Spektrum von der Allgemeinbildung über die gewerbliche und akademische Aus- und Weiterbildung bis hin zu „lebenslangem Lernen“ vollständig ab. Die Bildungseinrichtungen samt zugehörigem Campus sind in den Stadtteil integriert und bereichern das Quartiersleben durch vielfältige schulische und studentische Aktivitäten.

**Attribut: Integrierte
Wolfsburger „Bildungs-
landschaft“**

4. Die Westliche Innenstadt zeichnet sich durch eine qualitativ hochwertige Versorgung mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen aus. Die auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichteten Funktionen bewirken eine Steigerung der Lebensqualität insbesondere durch Angebotsvielfalt und „kurze Wege“. In Nachbarschaft zur Porschestraße nimmt der Stadtteil ergänzende Zentrumsfunktionen für die Gesamtstadt wahr.

**Steigerung der
Lebensqualität durch
Angebotsvielfalt und
Angebotsdichte**

5. Die zentrale Lage der Westlichen Innenstadt und daraus resultierende geringe Entfernungen stärken den Fußgänger- und Radverkehr sowie den öffentlichen Nahverkehr; das Quartier ist sozusagen städtebaulich und funktional darauf ausgerichtet. Der motorisierte Individualverkehr und der ruhende Verkehr werden dagegen wohngebiets- und funktionsverträglich stärker reglementiert.

**Nachhaltige Steuerung
der Verkehrsarten**

6. Die großzügige Ausstattung mit Grün- und Freiräumen ist – im Vergleich mit anderen Innenstädten – ein herausragender Standortfaktor der Westlichen Innenstadt. Die vorhandenen Parkanlagen – Goethepark, Kleistpark, Wellepark – und Hofstrukturen sind miteinander vernetzt sowie funktional und gestalterisch differenziert auf die Spielbedürfnisse von Kindern sowie auf die Sport-, Freizeit-, Begegnungs- und Kommunikationsbedürfnisse der Bewohner ausgerichtet.

**Vernetzung der Grün-
und Freiraumstruktur**

4.2 Strategische Ziele des Entwicklungskonzepts

Ausgehend von der Erhebung und Analyse der Bestandsdaten und dem Entwurf des künftigen Leitbilds für die Westliche Innenstadt sollen in diesem Kapitel nun die wesentlichen strategischen Entwicklungsziele formuliert werden. Grundlage für die Festlegung bzw. Beschreibung der strategischen Entwicklungsziele ist eine *räumliche Darstellung* der wesentlichen *Handlungsbereiche*, in der die innerstädtischen Funktionen, die Umsetzungsinstrumente sowie die partiellen Entwicklungsziele dargestellt sind. Gleichzeitig soll mit der vereinfachten räumlichen Darstellung das Zusammenwirken von Funktionen, Instrumenten und Entwicklungszielen im innergebietlichen bzw. innerstädtischen Kontext aufgezeigt werden (vgl. Übersicht auf Seite 65).

Nachfolgend werden die *räumlichen Handlungsbereiche* vertiefend dargestellt:

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen wurde durch den Rat der Stadt Wolfsburg am 04.07.2009 das *Sanierungsgebiet „Handwerkerviertel“* förmlich festgesetzt.

Handwerkerviertel

Der Stärkung der Wohnfunktion wird im Handwerkerviertel wie auch in der übrigen Westlichen Innenstadt eine besondere Bedeutung beigemessen. Dies bedeutet für die Stadterneuerungsziele im Einzelnen:

- Zur Behebung struktureller Defizite im Wohnungsbestand sind Wohnungsneubaumaßnahmen durchzuführen. Dabei sind zielgruppenorientierte Angebote für Familien, Studenten bzw. altengerechtes und generationenübergreifendes Wohnen zu schaffen.
- Zur nachhaltigen Bestandsentwicklung im Wohnungssektor sind zudem Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen durchzuführen.

Ziel der Sanierungs- bzw. Stadtumbaumaßnahme ist ferner das Handwerkerviertel als *Bildungsstandort*, als *Bürostandort* und als *Versorgungsstandort* stärker zu profilieren.

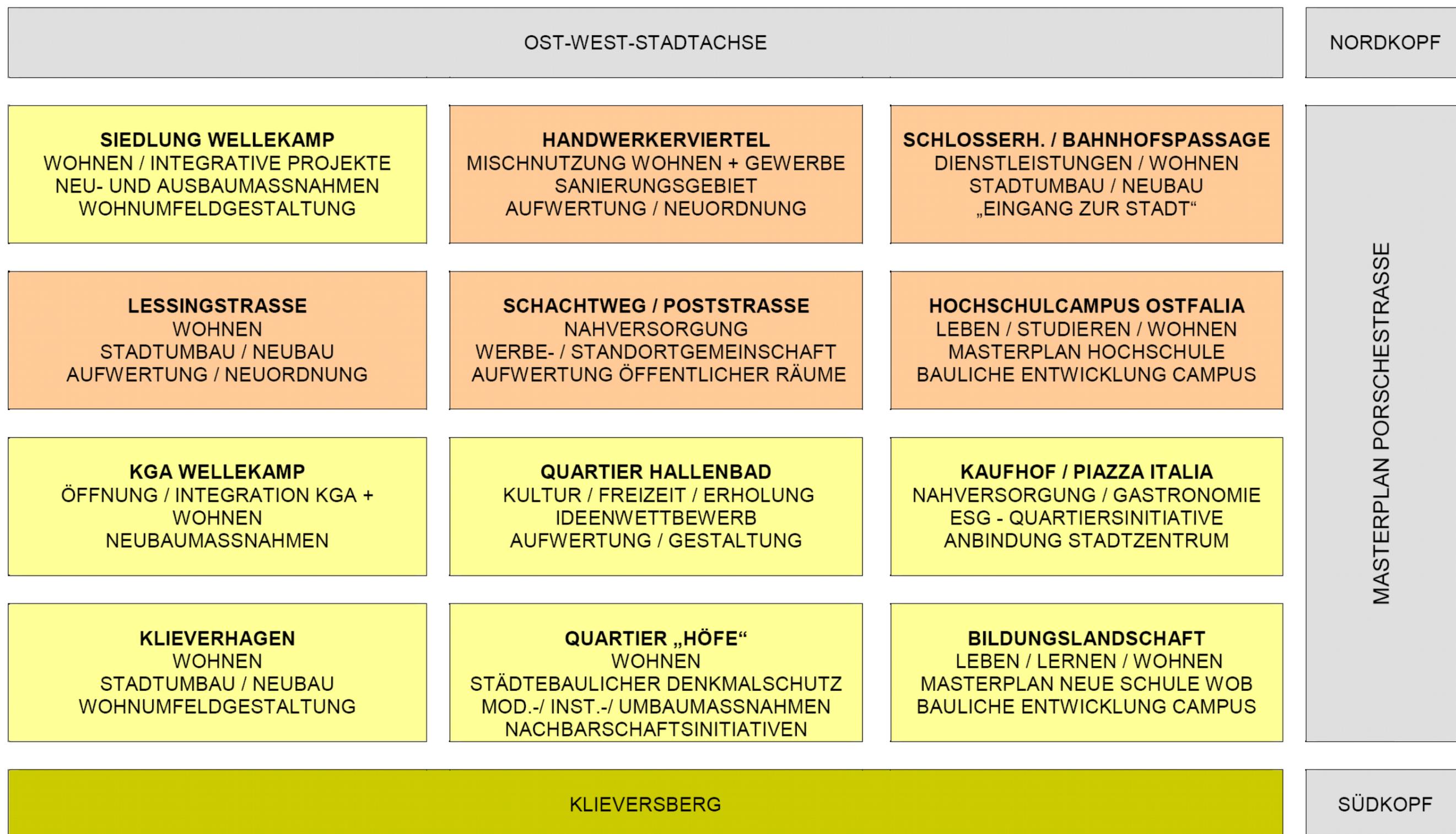


Abbildung 6: Strategische Entwicklungsziele im räumlichen Kontext

Die Behebung der städtebaulichen Missstände soll – entsprechend den im Ergebnisbericht zur VU vorgeschlagenen Gebietskategorien – auf jeweils spezifische Art und Weise geplant und umgesetzt werden:

In den *Bestandserhaltungs-* / *Bestandsentwicklungsbereichen* liegt der Schwerpunkt auf dem Erhalt bzw. der nachhaltigen Entwicklung der im Handwerkerviertel vorhandenen kleinteiligen Strukturen (Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Solitärbebauung des Gemeinbedarfs).

In den *Vertiefungs-* und *Neuordnungsbereichen* sollen vorhandene bauliche Strukturen im Rahmen einer vertiefenden Rahmenplanung bzw. „Lupe“ zunächst untersucht werden. Anschließend sollen die vorhandenen Grundstücks- bzw. Baustrukturen durch eine Neubebauung zum Teil erheblich überformt und verändert werden.

Als Vertiefungs- und Neuordnungsbereiche sind

- das Alte Arbeitsamt,
- das Grundstück Lessingstraße,
- der Tischlerhof,
- der Schlosserhof und
- die Bahnhofspassage

definiert worden.

Als Neuordnungsbereiche für durchgreifende Stadtumbau-maßnahmen zeichnen sich der *Schlosserhof* und die *Bahnhofspassage* ab, in denen eine architektonisch und städtebaulich anspruchsvolle Neubebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern zwecks Revitalisierung der Baublöcke vorgesehen ist. Hierfür wurde durch das Büro N2M der *Masterplan Bahnhofspassage* erarbeitet.

**Schlosserhof /
Bahnhofspassage**

Ferner soll der Hochschulcampus auf Grundlage des *Masterplans Hochschule Ostfalia* weiter ausgebaut und zukunftsfähig gemacht werden. Die baulich-räumliche Integration der Hochschule in das Handwerkerviertel sowie die

**Hochschulcampus
Ostfalia**

Aufwertung der öffentlichen Straßen-, Platz- und Grünräume sind ebenfalls Bestandteil des Stadterneuerungsprozesses.

Im Handwerkerviertel sollen Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie als *Nahversorgungsbereich* für die Bewohner aufgewertet und um Angebote für studentische und touristische Zielgruppen erweitert werden. Eine Flankierung des Stabilisierungs- und Aufwertungsprozesses durch eine Werbe- und Standortgemeinschaft ist anzustreben.

Schachtweg / Poststraße

Ein weiterer Neuordnungsbereich im Handwerkerviertel und gleichzeitig wichtige Potenzialfläche für den *innerstädtischen Wohnungsneubau* ist das Grundstück an der *Lessingstraße*. Hier sollen durch neue Wohnungsangebote die strukturellen Defizite im Bestand verbessert und insbesondere die Bedarfe von jungen Familien mit Kindern gedeckt werden.

Lessingstraße

Die westlich des Handwerkerviertels gelegene *Wohnsiedlung Wellekamp* soll künftig durch eine Neubebauung entlang der Straße Wellekamp vom Verkehrslärm der zentralen Wolfsburger Ost-West-Verkehrsachse abgeschirmt werden. Hier ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe anzustreben. Im Inneren der Siedlung sind nur behutsam zu ergänzende und kleinteilige bauliche Maßnahmen für Wohnungszwecke vorzusehen (Dachgeschossausbau, Solitärgebäude). Der Denkmalschutz ist dabei zu berücksichtigen. Der großzügige zentrale Grünraum ist zu erhalten und durch Wohnumfeldmaßnahmen aufzuwerten.

Siedlung Wellekamp

Etwa in der geografischen Mitte des Untersuchungsgebiets, an der Schnittstelle zwischen Handwerkerviertel und Höfebereich befindet sich das kulturelle Zentrum der Westlichen Innenstadt, die Kultur- und Freizeiteinrichtung *Hallenbad*. In fußläufiger Nachbarschaft zu den Nahversorgungsbereichen am Schachtweg, am Kaufhof und an der Piazza Italia soll die wenig genutzte, kaum wahrnehmbare Potenzialfläche um das

Quartier Hallenbad

Hallenbad als Stadtteilzentrum für die Bewohner der Innenstadt mit dem Fokus Kultur, Spiel und Freizeit, Begegnung, Kommunikation und Nachbarschaft als Stadtteilpark *Kleistpark* etabliert werden.

Östlich bzw. südöstlich des Kleistparks bilden der *Kaufhof* und die *Piazza Italia* die fußläufige und funktionale Anbindung an das Stadtzentrum Porschestraße. Einzelhandel und Dienstleistungen sollen um ergänzende zentrumsrelevante Angebote aber auch neue Spezialgeschäfte für die Bewohner ergänzt und damit aufgewertet werden. Eine Flankierung durch eine Eigentümer-Standortgemeinschaft ist anzustreben.

Kaufhof / Piazza Italia

Die durch den Volkswagen-Konzern initiierte *Neue Schule Wolfsburg* eröffnet dem südlichen Teil der Westlichen Innenstadt vielfältige und neue Perspektiven. Die langfristige Entwicklung des Bildungscampus soll durch den *Masterplan Bildungslandschaft Wolfsburg* gesichert werden. Potenzialflächen für Bildung, Sport, Betreuung und Unterbringung werden somit auf den Flächen des TV-Jahn-Stadions und auf Teilflächen des Klieverhagen gesichert.

Bildungslandschaft

Der Höfe-Bereich ist ein wohlstrukturiertes und durchgrüntes Wohngebiet aus den 1940-er Jahren. Die strukturellen Defizite der Wohnbebauung, wie Wohnfläche, Wohnungszuschnitte, Sanitär- und Wärmedämmstandards sollen im Rahmen der denkmalgerechten Sanierung sukzessive und nachhaltig beseitigt werden. Angebote für neue Zielgruppen, wie junge Familien mit Kindern und integrative Konzepte für Senioren und Behinderte sollen geschaffen werden. Durch die Aufwertung des privaten Wohnumfeldes und des Goetheparks soll die Wohnzufriedenheit und die Identifikation mit dem Quartier gesteigert werden. Nachbarschaftsinitiativen sollen den Stadterneuerungsprozess erfolgreich begleiten.

Quartier „Höfe“

Der *Klieverhagen* ist im Unterschied zu den Höfen in Teilbereichen ein potenzielles Stadtumbaugebiet. Hier können durch Neubaumaßnahmen strukturelle Defizite im Bestand abgebaut und Wohnungsangebote für neue Zielgruppen (junge Familien mit Kindern) geschaffen werden.

Klieverhagen

Die *Kleingartenanlage Wellekamp* stellt auf lange Sicht eine Reservefläche für den Wohnungsbau in der Innenstadt dar, die insbesondere für eine Bebauung mit Eigentumsmaßnahmen / Einfamilienhäusern vorgesehen ist. Ein Teil der Kleingärten ist neben dem Angebot an vorhandenen Mietergärten und geplanten Hausgärten der Einfamilienhäuser (Gartenhofhäuser) dauerhaft als Freizeitangebot zu erhalten. Die Kleingärten sollen zudem in das überörtliche Fuß- und Radwegenetz eingebunden werden und so sukzessive für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht werden.

KGA Wellekamp

5. Handlungsfelder des Entwicklungskonzepts

5.1 Handlungsfeld Wohnen

In der *Fortschreibung des Stadtstrukturkonzepts für die innere Stadt 2006* wird eine Schärfung des Profils „Städtisches Wohnen in der inneren Stadt“ angestrebt. Danach sind

- die Wohnfunktion in der inneren Stadt zu stärken,
- der Wohnungsbestand zu entwickeln,
- der Bau von Eigentumswohnungen anzustreben,
- die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen anzustreben sowie
- Handlungsmöglichkeiten für den Stadtumbau zu prüfen.

Der Wohnungsbestand in der Westlichen Innenstadt soll auf zwei Wegen qualitativ und quantitativ weiterentwickelt werden:

1. Die Bestandsentwicklung zielt darauf ab, die Wohnfunktion und die Vermietbarkeit in der gesamten Innenstadt nachhaltig zu stärken. Das Wohnungsangebot ist hier *qualitativ* zu verbessern, d. h. insbesondere durch

- energetische und sanitäre Modernisierungsmaßnahmen,
- die Erhöhung des Wohnkomforts durch Balkone, Loggien, Freisitze,
- die Veränderung bzw. Vergrößerung von Wohnungsgrundrissen durch Umbaumaßnahmen,
- die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Ausbaumaßnahmen (u. a. Dachgeschosse),
- Wohnumfeldmaßnahmen, Entsiegelung und Begrünung.

**Qualitative
Verbesserung des
Wohnungsbestands**

Die Lösung von Zielkonflikten mit den Auflagen des Denkmalschutzes bildet neben dem Umzugsmanagement und der Rentierlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen eine besondere Herausforderung für Wohnungsgesellschaften und private Eigentümer. Insoweit handelt es sich hier um eine Herausforderung bzw. einen kontinuierlichen Prozess, den die

Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren vordergründig zu bewerkstelligen hat.

2. Der Wohnungsbestand soll zudem durch Neubau-maßnahmen *quantitativ* ergänzt und *strukturell* verbessert werden. Die Potenzialflächen für den innerstädtischen Wohnungsbau umfassen insbesondere die Neuordnungsbereiche im Handwerkerviertel, das potenzielle Stadtumbaugebiet Klieverhagen, die Kleingartenanlage Wellekamp sowie fehl- bzw. untergenutzte Arrondierungsflächen in der Siedlung Wellekamp und im Höfe-Bereich. Zur Behebung struktureller Defizite im Wohnungsbestand sind zielgruppenorientierte Angebote für Familien und Studenten sowie Modellprojekte für altengerechtes, behindertengerechtes und generationenübergreifendes Wohnen in den Segmenten Mietwohnungsbau und Eigentumsmaßnahmen zu schaffen.

**Quantitative Ergänzung
und strukturelle
Verbesserung des
Wohnangebots**

Die Potenzialflächen für den Wohnungsbau sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Potenzialfläche	Anz. WE	Wohnungs- / Haustyp	Realisierungszeitraum
Lessingstraße	ca. 90	Geschossbau Wohnen ETW (Stadt villen) Stadthäuser	kurzfristig
Schlosserhof	ca. 30	Wohn- und Geschäftshäuser ETW (Maisonette, Penthouse) Stadthäuser	kurz- / mittelfristig
Grünraum Wellekamp	ca. 15	Integratives Wohnprojekt	kurz- / mittelfristig
Bahnhofspassage	ca. 50	Mietwohnungsbau ETW (Maisonette, Penthouse)	mittelfristig
Goethepark	ca. 25	Integrative Wohnprojekte	mittelfristig
Klieverhagen	ca. 140	ETW / Stadthäuser Wohnheime / Gästehäuser	mittelfristig
KGA Wellekamp	ca. 30	Gartenhofhäuser	langfristig
Parkplatz Wellekamp	ca. 130 (alt.ca. 50)	Wohnhäuser (alt. Wohn- / Geschäftshäuser)	langfristig
insgesamt	ca. 510		

Tabelle 3: Wohnungsbaupotenzialflächen, Quelle: Berechnung Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Die größte Potenzialfläche für den Wohnungsneubau im Handwerkerviertel ist das Grundstück zwischen der *Lessingstraße* und der Berufsbildenden Schule 2. Mit Nutzungsaufgabe der Jugendherberge ergibt sich hier ein Flächenpotenzial von rund 9.000 m², welches über ein Investorenauswahlverfahren ausgeschrieben werden soll. Im städtebaulichen Erneuerungskonzept wird eine Bebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen favorisiert, zum einen als geschlossene Bebauung zur Lessingstraße und zum anderen durch Stadtvillen im Hofbereich. Eine Arrondierungsfläche an der Seilerstraße (Mehrzweckgebäude) soll durch Stadthäuser geschlossen werden.

**Potenzialfläche für
Wohnungsbau an der
Lessingstraße**



Abbildung 7: Bebauungsvorschlag für die Lessingstraße, Quelle: Stadt Wolfsburg 2007, Wolfsburg Innenstadt Nordwest; Nachverdichtung durch Wohnnutzungen

Der Neuordnungsbereich *Schlosserhof* ist aufgrund der vorhandenen Gemengelage und der Grundstückszuschnitte geradezu prädestiniert für den Stadtumbau. Neben der Schließung der städtebaulich bedeutsamen Raumkante zur Heinrich-Nordhoff-Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern sollen an der Schlosserstraße kleinteilige und architektonisch anspruchsvolle Eigentumsmaßnahmen in Form von Ketten- oder Stadthäusern entstehen, die Wohnen mit freiberuflichen oder gewerblichen Nutzungen „unter einem Dach“ verbinden.

**Bau von urbanen
Einfamilienhäusern im
Schlosserhof**

Die *Bahnhofspassage* ist Haupteingangsbereich für die Porschestraße und das Handwerkerviertel und ist daher funktional und gestalterisch aufzuwerten. Mit den Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts soll hier eine moderne und anspruchsvolle architektonische Neubebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage des *Masterplans Bahnhofspassage* erfolgen.

Die Siedlung Wellekamp soll allenfalls durch Dachgeschossausbauten und ein Neubau-Modellprojekt beispielsweise für integratives Wohnen kleinteilig ergänzt werden. Eine größermaßstäbliche Randbebauung wird zur Heinrich-Nordhoff-Straße durch Wohn- und Geschäftshäuser vorgeschlagen. So wird die Siedlung zum einen nach Norden städtebaulich geschlossen und zum anderen wird der Lärmeintrag von den Verkehrsstrassen verhindert. Gleichzeitig wird die vorhandene Erschließung durch die Straße Wellekamp optimaler ausgenutzt.

Die Perspektive der *Kleingartenanlage Wellekamp* wird von den Nutzern und auch von den übrigen Akteuren sehr unterschiedlich bewertet. Für die Aktivierung als Wohnungsbau-potenzialfläche werden folgende Prämissen vorgeschlagen:

- Die *Tragfähigkeit des Baugrunds* entscheidet über die Perspektive als Wohnungsbaustandort.
- Die Entwicklung des Wohnungsbaustandortes erfolgt langfristig: Ein sukzessives und sozialverträgliches Auflösen von Kleingartennutzungen soll dadurch ermöglicht werden.
- Die Kleingärten werden im Wellekamp nicht vollständig aufgegeben, sondern sollen als *ergänzendes Angebot neben den Mietergärten* insbesondere für Familien mit Kindern in kleinerem Umfang weiterhin vorgehalten werden.
- Die städtebauliche Struktur der künftigen Einfamilienhaussiedlung basiert auf einer kleinteiligen Parzellenstruktur mit einer ein- bis maximal zweigeschossigen

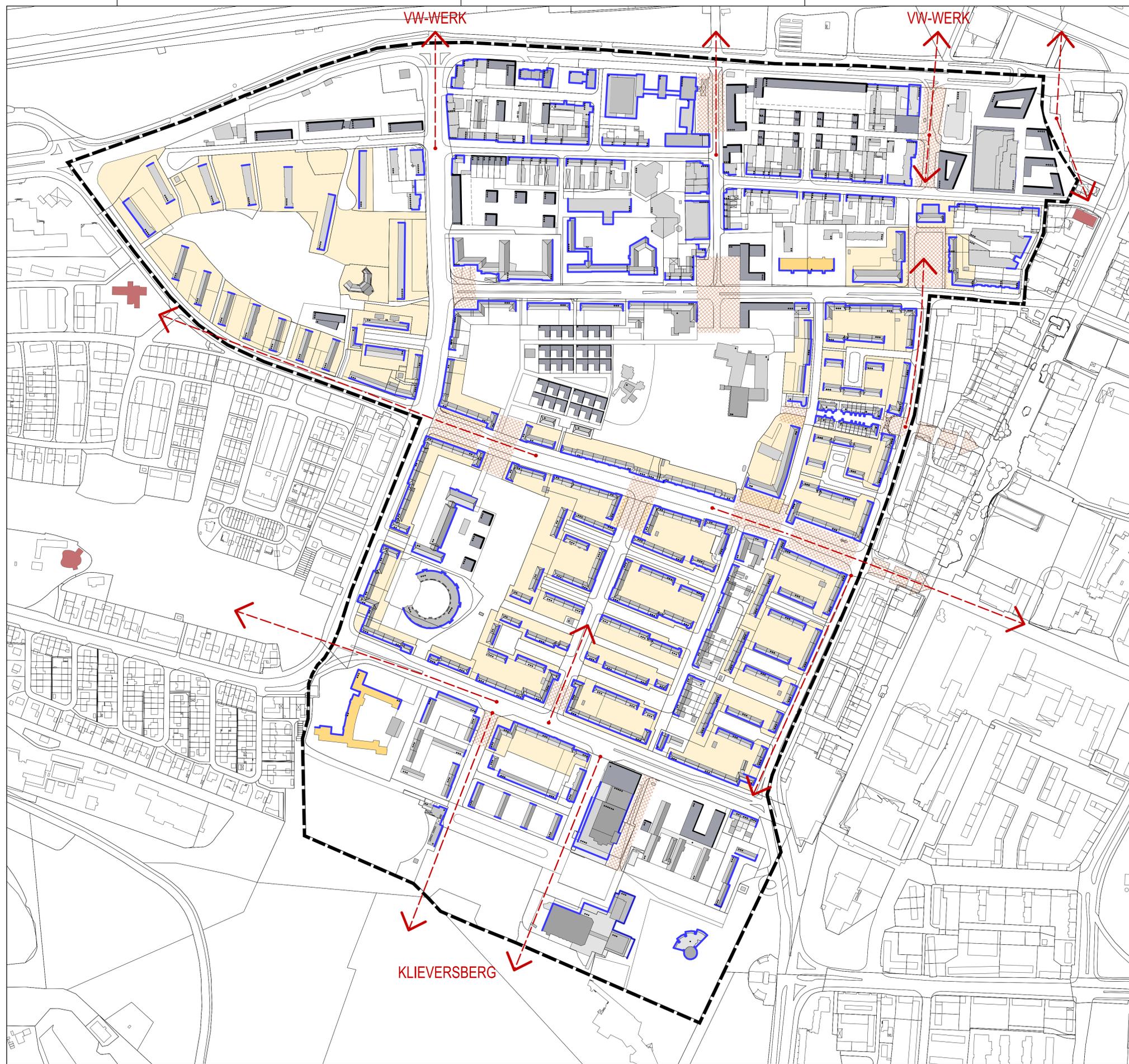
**Behutsame bauliche
Ergänzung im
Wellekamp**

**Potenzialflächen in der
Kleingartenanlage
Wellekamp**

Bauweise. Die Bewohner erhalten somit einen direkt zugeordneten privaten Hausgarten.

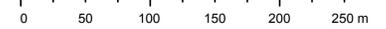
Die versiegelten und durch den ruhenden Verkehr genutzten Freiflächen an der städtischen Musikschule am Goethepark sollen mittelfristig als Potenzialfläche für besondere und integrative Wohnformen entwickelt werden. Denkbar sind hier einzelne Stadtvillen, die sich in ihrer Kubatur an die Wohnbebauung am Goethepark bzw. die Musikschule anlehnen. Die Weiterentwicklung der baulichen Strukturen – Erhalt, Verdichtung und Neubebauung – ist in der *Zielplanung Städtebauliche Struktur* dargestellt.

**Potenzialflächen für
integrative Wohnformen
am Goethepark**



--- Grenze des Untersuchungsgebietes

Originalmaßstab 1 : 2.500



LEGENDE

-  Städtebauliche Raumkanten
-  Geschossigkeit
-  Quartierseingang / Quartiersplatz
-  Sichtbeziehung
-  Neubau
-  Satteldach
-  Walmdach
-  Flachdach
-  Einzeldenkmal
-  Gruppendenkmal (Ensemble)
-  Städtebauliche Dominante

Stadt Wolfsburg

Geschäftsbereich 06

Stadtplanung und
Bauberatung



**INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT
"WESTLICHE INNENSTADT"
PLAN NR. 8
ZIELPLAN STÄDTEBAULICHE STRUKTUR**

Stand: 31.12.2009

Bearbeitung:  Gesellschaft für
Stadtentwicklung mbH

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

5.2 Handlungsfeld Dienstleistung, Einzelhandel und Gewerbe

Wesentliches Ziel des Handlungsfeldes ist die Profilierung der Westlichen Innenstadt als innerstädtischer Versorgungs- und Dienstleistungsstandort und die Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen und breitgefächerten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots. Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Westlichen Innenstadt mit ihrer 1B- und 1C-Lage ist eine sinnvolle und notwendige Ergänzung in direkter Nachbarschaft zur Porschestraße mit ihrer 1A-Lage. Eine Qualitätsaussage zum Angebot im Bereich des Integrierten Entwicklungskonzepts muss den spezifischen Bedürfnissen und Verhältnissen des Standortes und der Zielgruppen entsprechen und kann somit auch in diesen Bereichen ein hochwertiges und qualitatives Angebot speziell auf diesen Standort bezogen, bilden. Hier ist auf die Verhältnismäßigkeit der Angebote zu verweisen, die für eine Zielgruppe als qualitativ hochwertig gilt, an anderer Stelle aber in keinerlei Weise eine entsprechende Nachfrage erzeugt. Insofern müssen qualitativ hochwertige Strukturen aus der Westlichen Innenstadt nicht zwangsläufig in Konkurrenz zu Standorten in der Porschestraße stehen. Folgende Teilbereiche sind wie folgt zu entwickeln:

- Aufwertung und räumliche Konzentration zentrumsrelevanter Funktionen im Bereich Bahnhofspassage / östliche Poststraße,
- Stabilisierung und Profilierung der Nahversorgungsfunktionen mit Fokussierung auf studentischen Bedarf am Schachtweg / westliche Poststraße
- Stabilisierung und Profilierung der gastronomischen, zentrums- und nahversorgungsrelevanten Funktionen am Kaufhof, an der Schillerstraße und der Piazza Italia
- Stabilisierung und Umstrukturierung von Geschäftsnebenlagen Seilerstraße und Eichendorffstraße
- Erhalt der bestehenden Handwerksbetriebe und Ansied-

lung nichtstörender Handwerksbetriebe im Handwerker-
viertel und in der Eichendorffstraße (Wohnen und Arbeiten
unter einem Dach).

Im Vertiefungs- und Neuordnungsbereich Bahnhofspassage
sind die planerischen und baulichen Voraussetzungen für ein
attraktives Stadtquartier mit zentrumsrelevanten Einzel-
handelseinrichtungen, Büroflächen und Wohnungen zu
schaffen. An der Nahtstelle zwischen Hauptbahnhof und
Porschestraße soll in Nachbarschaft zur Markthalle ein
attraktives Eingangstor zum Wolfsburger Stadtzentrum
entstehen.

Anknüpfungspunkte für die Nahversorgungsbereiche Schacht-
weg / östliche Poststraße und Schillerstraße / Piazza Italia sind
der nahe dem künftigen Stadtteilzentrum Kleistpark /
Hallenbad gelegene Discountmarkt und der überwiegend
gastronomisch genutzte Kaufhof. In diesen Bereichen sind
insbesondere

- Lebensmittel- und Fachgeschäfte für Waren des täglichen
Bedarfs: Fleischer, Bäcker, Bioprodukte, Getränke,
Drogerie, Zeitungen,
- Spezialfachgeschäfte für Waren des periodischen Bedarfs:
Blumen, Uhren / Schmuck, Geschenkartikel, Spielzeug,
Papeterie und
- sonstige Dienstleistungen: Friseur, Kosmetik, Wellness,
Reinigung, Schuster, Schneider, Computerservice, DVD-
Verleih

zu stärken bzw. neu anzusiedeln.

Ergänzend zu den zentrums- und nahversorgungsrelevanten
Fachgeschäften können inhabergeführte Spezialgeschäfte für
junge Zielgruppen / Studierende zur Belebung der Westlichen
Innenstadt beitragen: z. B. Buch- bzw. Musikantiquariat, Fach-
buchhandlung, Galerie, Comicbörse, Computer / Software,
Copyshop sowie höherwertige Second-Hand-Läden für Möbel,
Antikes und Gebrauchsdesign bzw. Mode und Bekleidung.

**Zielgruppenorientierte
Spezialgeschäfte
ansiedeln**

Die gastronomischen Einrichtungen am Schachtweg und am Kaufhof verfügen mit ihren derzeitigen Qualitätsstandards, ihrer Angebotsbreite und ihrem Image nur bedingt über entsprechende Entwicklungsperspektiven. Eine Bereinigung der gastronomischen Strukturen zu insgesamt anspruchsvolleren und stärker zielgruppenorientierten Angeboten bei quantitativ abnehmender Anzahl erscheint derzeit unausweichlich: „Weniger ist mehr“. So ist eine Diversifizierung der Angebotsstruktur in Richtung bodenständiger aber dennoch gediegener Speiserestaurants, zeitgemäßer Tagesbistros, Coffeeshops mit Internetnutzung oder anspruchsvoller Bars, Musik- oder Studentenkneipen erforderlich. Positives Beispiel für ein zeitgemäßes und stadtteilbezogenes gastronomisches Angebot ist u. a. das Bistro „Nando“.

In der Westlichen Innenstadt sind weitere Entwicklungsperspektiven für den großflächigen Einzelhandel derzeit nicht erkennbar. Zum einen sind dezentrale Standorte mit entsprechenden Verkaufs-, Nutz- und Stellplatzflächen einschließlich Reserveflächen in Sondergebieten vorhanden, zum anderen werden die wenigen Potenzialflächen für alternative Nutzungen, d. h. Büroflächen und Wohnen benötigt. Bei Bedarf sind Ergänzungen der Lebensmittelversorgung im Rahmen bestehender Strukturen möglich.

Die Nebenlagen Eichendorffstraße und Seilerstraße haben mangels (Lauf-)Kundschaft ihre Funktion als klassische Geschäftsstraße weitgehend verloren. Die Neu- bzw. Wiedervermietung wird insgesamt als schwierig eingeschätzt. Als potenzielle Nachfrager kommen Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Einrichtungen der Gesundheit, Sozialfürsorge und Betreuung bzw. der Traditions- und Freundschaftspflege sowie freie Träger von Kinderbetreuungs- und Nachbarschaftseinrichtungen in Frage.

Die medizinische Versorgung des Gebiets erfolgt über die vorhandenen Hausarzt-, Zahnarzt- und Facharztpraxen.

Diversifizierung des gastronomischen Angebots



*Bistro Nando an
der Piazza Italia*

Zudem können neue Praxen beispielsweise durch Umnutzung von Geschäftsräumen vorrangig in den Nebenlagen Eichendorffstraße und Seilerstraße angesiedelt werden.

Im Rahmen des operativen Leerstandsmanagements, welches die Wolfsburg Marketing GmbH derzeit aktiv betreibt, wird angeregt, temporäre Zwischennutzungen durch die Berufsschulen, die Hochschule Ostfalia, die Berufsschulen oder das Hallenbad zuzulassen. Hier besteht die Möglichkeit, Lehr- oder Kunstprojekte einer breiten Öffentlichkeit zu präsentieren. Über die Immobiliendatenbank der Wolfsburg Marketing GmbH besteht außerdem die Möglichkeit leerstehende Gewerberäume zu melden.

**Durch temporäre
Zwischennutzungen
Leerstände nutzen**

Die gegenwärtig bestehende Vielfalt vorhandener Nutzungen ist durch gezielte Maßnahmen zu stärken und nachhaltig weiterzuentwickeln. Für wichtige „Ankereinrichtungen“ der Wohnungswirtschaft, der Kultur, des Gesundheitswesens und des Beherbergungsgewerbes muss die Westliche Innenstadt eine „gute Adresse“ der Stadt Wolfsburg bleiben. In der Nachbarschaft dieser Nutzungen sind auch nichtgewerbliche Nutzungen – Vereine und Verbände (Haus und Grund e.V., IG Metall, Istituto Italiano, B.U.N.D.) – ansässig.

**„Ankereinrichtungen“
halten**

An der Heinrich-Nordhoff-Straße sind zudem erhebliche Flächenpotenziale für den Büroneubau vorhanden. Hierzu gehören die Parkplatzfläche nördlich der Siedlung Wellekamp, der Schlosser- und Tischlerhof mit dem Schwerpunkt Büronutzung und Wohnen sowie die Bahnhofspassage mit dem Fokus Einzelhandel, Dienstleistungen, Büronutzungen und Wohnen.

**Stärkung des
Bürosektors durch
Neubau von
Gewerbeflächen**

Als Nachfrager für die neu zu schaffenden Büroflächen können sowohl hoch spezialisierte Dienstleister, wie Planungs- und Ingenieurbüros, Wirtschafts- und Rechtsberatungskanzleien als auch einfache Servicedienstleister, wie Schreib- und Übersetzungsbüros, Werbe- und Grafikbüros, Personalvermittlung und Wachschatz sein. Ferner bietet die zentrale und innerstädtische Lage des Handwerkerviertels gute Standortvoraus-

**Flächen für
Existenzgründungen
schaffen / anbieten**

setzungen für Existenzgründer.

E x k u r s

Im Handwerkerviertel werden Vergnügungsstätten und Wohnungsprostitution von Anwohnern und Gewerbetreibenden sowie Vertretern aus Politik und Verwaltung gegenwärtig sehr unterschiedlich wahrgenommen, widerspiegelt bzw. bewertet. Hierzu ist anzumerken, dass diese Nutzungen zum einen i. d. R. planungsrechtlich legitimiert sind, gegenwärtig nicht ordnungspolitisch zu unterbinden sind und "ein Stück weit" Normalität für ein innerstädtisches Quartier in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof in einer Großstadt darstellen. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird daher ein eher vorsichtiges, sukzessives Vorgehen gegen *vorhandene* Einrichtungen empfohlen.

Die Zulassung *neuer bzw. weiterer* Vergnügungsstätten muss dagegen konsequent – insbesondere durch planungsrechtliche Festsetzungen, hier: Mischgebiet – unterbunden werden, um die vorgenannten Stadtentwicklungsziele nicht zu gefährden. Zudem wird durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum ein positiver Verdrängungseffekt für "diskrete Gewerbe" erwartet.

**Verdrängungseffekte
von Nutzungen mit
negativem Image durch
städtebauliche
Sanierung**

5.3 Handlungsfeld öffentlicher Raum und Verkehr

Das hierarchische System von Freiräumen gliedert sich in folgende Hauptelemente:

1. Stadtteil- bzw. Quartiersparke: Wellepark, Kleistpark, Goethepark
2. „Stadtfugen“: Ost-West-Fuß- und Radwegeverbindungen
3. diverse Nord-Süd-Verbindungskorridore: u. a. Siegfried-Ehlers-Straße, Robert-Koch-Platz, Eichendorffstraße.

Die öffentlichen Grünräume sollen funktional stärker ausgeprägt, miteinander vernetzt und an heutige und künftige

**Vernetzung und
Aufwertung von
Grünflächen**

Bedürfnisse angepasst werden. Ein wesentliches Element bildet der innerhalb der Westlichen Innenstadt zentral ge-

legene Grünraum, der durch Erweiterung von benachbarten Freiflächen des Hallenbades und die Zuordnung von Parkplatzflächen räumlich vergrößert bzw. einheitlich bewirtschaftet werden soll. Die gestalterische Grundidee des Kleistparks ist, dass innerhalb des großen Baublocks zwischen ein in Gänze wahrnehmbarer Stadtteilpark mit Wiesenbereichen und Sichtbeziehungen entsteht, dessen baulicher Mittelpunkt (Solitär) das Hallenbad ist.

Funktional stehen die Schaffung von Aufenthalts-, Begegnungs-, Kultur- Sport- und Spielangeboten (Liegewiese, Abenteuerspielplatz, Bolzplatz, Bouleplatz, Kleinkunstbühne, Biergarten, Grillplatz) an vorderer Stelle. Die Kindertagesstätte sollte bei der Neugestaltung des Kleistparks – soweit funktional möglich – integriert werden.

Wellepark und Goethepark verfügen in ihren landschaftspflegerischen Ausprägung bereits über eine hohe gestalterische und räumliche Qualität. Insofern ist hier allenfalls punktuell eine bauliche Verdichtung zuzulassen. Stattdessen sind diese Parks miteinander zu vernetzen bzw. funktional und gestalterisch für nachbarschaftliche Aktivitäten und Begegnung aufzuwerten (Naturerlebnisspielplatz, Volleyballplatz, Bouleplatz, Sitzecke, Grillplatz).

Ein besonderer gestalterischer Fokus ist ferner auf den Stadtplatz "Robert-Koch-Platz" zu legen. Denkbar sind hier etwa Anleihen aus der gestalterischen Tradition städtischer Schmuckplätze sowie die Verwendung skulpturaler "Achtungszeichen". Die Umgestaltung kann beispielsweise den Auftakt für die Campuserwicklung bilden: Dieser wichtige Ort soll insbesondere durch die Studenten angenommen und belebt werden.

Die Weiterentwicklung der Grünstrukturen – u a. der Ausgestaltung und Vernetzung öffentlicher Räume – ist in der *Zielplanung Grün- und Freianlagen* dargestellt.

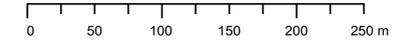


Blick in den Goethepark



--- Grenze des Untersuchungsgebietes

Originalmaßstab 1 : 2.500



LEGENDE

- Vorgartenfläche / Abstandsgrün
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Kleingartenanlage
- Halböffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Grünflächen außerhalb des Untersuchungsgebietes
- . . . Mietergärten
- . . . Kleingärten
- . . . Spielplatz
- . . . Bolzplatz
- Neubau
- Satteldach
- Walmdach
- Flachdach
- ← → Grünverbindungen
- . . . Ergänzung Alleebepflanzung
- . . . Nachpflanzung Baumgruppen

Stadt Wolfsburg

Geschäftsbereich 06

Stadtplanung und Bauberatung



**INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT
"WESTLICHE INNENSTADT"
PLAN NR. 9
ZIELPLAN GRÜN- / FREIANLAGEN**

Stand: 31.12.2009

Bearbeitung: Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Aufgrund der zentralen Lage und der Nachbarschaft zum Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof und zum Automobilwerk wird die Westliche Innenstadt durch innerörtliche Hauptverkehrsstraßen sehr gut erschlossen. Dimensionierung und Verkehrsführung dieser Straßen ermöglichen ein hohes Verkehrsaufkommen sowie einen zügigen Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Gemäß Zielplanung Verkehr soll das vorhandene Straßensystem hinsichtlich Struktur und Netzklassifizierung überwiegend beibehalten werden. Änderungs- und Aufwertungsbedarf wird insbesondere bei der Straßenraumgestaltung und Begrünung, der Anordnung der Parkplätze und der Querungsbereiche von Fußgänger und Radfahrer gesehen.

Grundprämissen für die Verbesserung der Verkehrsstruktur in der Westlichen Innenstadt sind insbesondere:

- Die Verkehrssituation ist mit dem Ziel der Minderung der Durchfahrtsintensität und Durchfahrtsgeschwindigkeit neu zu ordnen und zu gestalten. Die Anfahrbarkeit sämtlicher Quartiersbereiche ist zu gewährleisten.
- Die öffentlichen Parkplätze und die privaten Stellplätze sind neu zu ordnen und stärker zu reglementieren (Besucherparken, Anwohnerparken, Kurzzeitparken).
- Der Straßenraum ist für den Aufenthalt und die Benutzung durch Bewohner, Kunden und Gäste aufzuwerten und zu begrünen.
- Das eigenständige Fuß- und Radwegenetz ist innerhalb der Quartiere weiterzuentwickeln, so dass eine Vernetzung mit dem Stadtzentrum und den anderen Stadtteilen gewährleistet wird und Unfallgefahren minimiert werden.

Rückgrat der künftigen Verkehrserschließung in der Westlichen Innenstadt bilden weiterhin die Heinrich-Nordhoff-Straße (nördliche Tangente), die Lessingstraße (westliche Tangente), die Heinrich-Heine-Straße (südliche Tangente) und die Schillerstraße (östliche bzw. Zentrumstangente). Durch die unzureichende Anbindung der Schillerstraße an die Heinrich-

**Aufwertung des
Straßenraums
überwiegend durch
gestalterische
Maßnahmen**

Nordhoff-Straße übernimmt die Kleiststraße wichtige Verteilerfunktionen für Verkehrsströme in Richtung Norden, Osten und Westen.

Die Kleiststraße behält ihre Funktion in der Netzhierarchie bei, wird jedoch an Bedeutung für den Durchgangsverkehr gewinnen. Hintergrund ist die beabsichtigte Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus dem Handwerkerviertel auf die umgebenden Hauptverkehrsstraßen. Die Kleiststraße verfügt zudem über bauliche Ansätze und stadtgestalterisches Potenzial zur Aufwertung in eine Allee mit einer begrünten Mittelinsel. Trotz hoher Verkehrsbelastung können hier durch Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes Barrieren zwischen dem Handwerkerviertel und dem Quartier Hallenbad abgebaut werden.

Im Unterschied zur Kleiststraße soll die Goethestraße in ihrer Funktion zu einer Sammelstraße zurückgestuft werden. Ziel dieser Maßnahme ist, den Durchgangsverkehr und die Geschwindigkeit auf dieser Trasse spürbar zu minimieren, die Barrierewirkung zwischen dem Goethepark- und Kleistparkviertel zu mindern und die Wohnqualität beiderseits der Straße spürbar zu verbessern. Der gewonnene Verkehrsraum kann für andere Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer), zur Begrünung (Vorgärten) und zur Bepflanzung (Mittelstreifen, Allee) genutzt werden.

Funktionale Rückstufung der Goethestraße

Die Anfahrbarkeit des *Handwerkerviertels* ist in der Fläche weiterhin zu ermöglichen. Die Durchfahrtsgeschwindigkeit kann flächendeckend auf 30 km/h beschränkt werden. Parkplätze im öffentlichen Raum sollen durch Baumpflanzungen und Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer gegliedert werden. Dabei ist von einer wesentlichen Verringerung der Parkplatzanzahl *nicht* auszugehen, da wegfallende Stellplätze in den Quartiersinnenbereichen künftig im Straßenraum kompensiert werden sollen. Die Schlosser- und die Seilerstraße sollen zu Mischverkehrsflächen umgebaut werden.

Die Aufenthaltsqualität soll im öffentlichen Raum durch die Verringerung der Verkehrsflächen sowie durch gestalterische und Begrünungsmaßnahmen verbessert werden. Eine teilweise Nutzung der Vorgärten und Bürgersteige beispielsweise in der Poststraße und am Schachtweg durch Terrassencafés wird angestrebt.

Die Erschließung des zentralen Gebietsquartiers um den künftigen *Kleistpark* ist im Falle einer Neubebauung des Kleingartengeländes durch eine neue Anliegerstraße / Mischverkehrsfläche zwischen Goethestraße und Schachtweg zu gewährleisten. Die Parkplatzflächen sollen zugunsten von Erweiterungsflächen des Kleistparks zurückgebaut und neu gestaltet werden.

Im Höfe-Bereich wird das Erschließungssystem nicht verändert. Die vorgeschlagenen Maßnahmen im öffentlichen Raum beinhalten vor allem die funktionale und gestalterische Anpassung der Anliegerstraßen an die Bedürfnisse des heutigen Parkbedarfs der Anwohner. Ferner sollen die Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Parkfuge und der Eichendorffstraße aufgewertet werden. Als Impulsprojekte werden u. a. die bauliche Neugestaltung der Kreuzungspunkte Parkfuge / Lösstraße und Parkfuge / Eichendorffstraße vorgeschlagen (vgl. Abschnitt 6.2).

Die Erschließungsstraßen in den Quartieren Wellekamp und Klieverhagen müssen nur in geringem Umfang an die Erfordernisse der geplanten Neubebauung angepasst werden.

Die Anbindung der Westlichen Innenstadt an den öffentlichen Personennahverkehr ist hinsichtlich der Linienverläufe und der Taktichte optimierungsfähig. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage und der damit verbundenen kurzen Wege sind die Bewohner nicht zwingend auf den Busverkehr angewiesen. Dennoch ist die Lage und Anbindung an den ÖPNV ein entscheidender Standortfaktor hinsichtlich des Verlaufs von Kundenströmen für Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen und für die Attraktivität des Quartiers.

Verkehrsberuhigungs- maßnahmen und Neugliederung des Straßenraums

Von dem im Abschlussbericht zu den Nahverkehrsstandards vorgeschlagenen Ausbau eines ÖPNV-Grundnetzes mit einer hohen Taktdichte werden positive Impulse für die Entwicklung der Westlichen Innenstadt erwartet. Es ist zu prüfen, ob das für den betrachteten Innenstadtbereich relevante Nahverkehrsnetz beispielsweise auf zwei Ost-West-Metrolinien mit hoher Taktdichte entlang der Kleiststraße, Lessingstraße, Saarstraße bzw. entlang der Schillerstraße und Heinrich-Heine Straße aufgebaut werden könnten. Als Ergänzung hierzu wird ein Innenstadt-Ringverkehr vorgeschlagen, der beispielsweise werktags den Schachtweg, die Goethestraße und die Lönsstraße bedienen kann. Der Ringverkehr sollte insbesondere auf die Wegebeziehungen und Bedürfnisse der Schulkinder (Grundschule) und ältere Menschen (Versorgung, medizinische Betreuung) zugeschnitten werden.

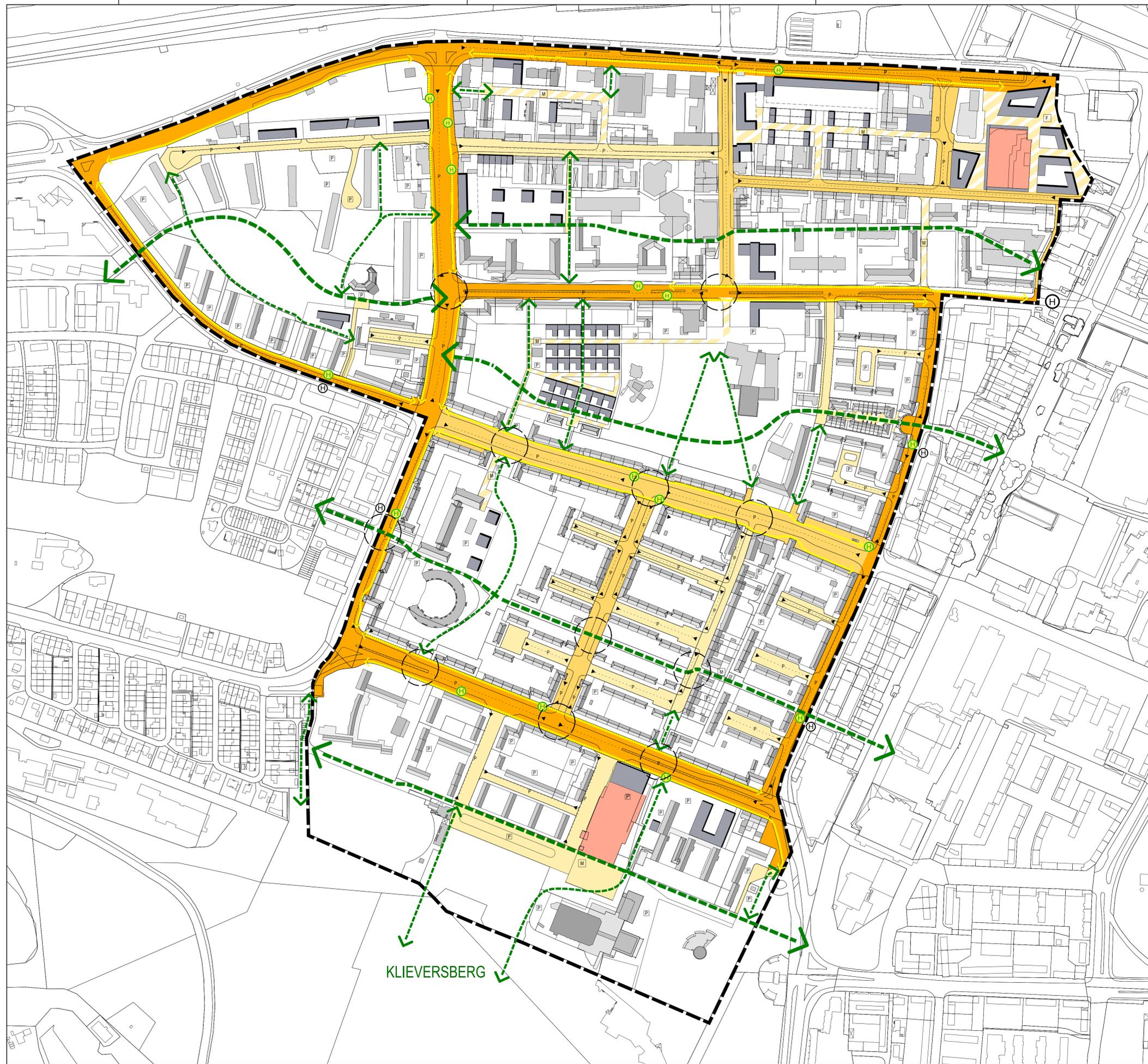
Ausbau des ÖPNV-Grundnetzes

Ein wesentliches Anliegen des Integrierten Entwicklungskonzepts ist jedoch die Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrs durch den Ausbau des in wesentlichen Teilen bereits vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes. Neben der Erschließungsfunktion hat dieses Wegenetz eine große Bedeutung für die Verbindung der einzelnen Gebietsquartiere, für die Vernetzung der öffentlichen Grünräume Kleistpark, Goethepark und Wellepark und nicht zuletzt als Schulwegeverbindung.

Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

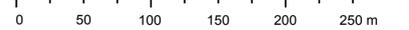
Zu den notwendigen Maßnahmen gehören auch die bessere Ausleuchtung in den Abend- und Nachtstunden (vgl. Entwurf Masterplan Licht) und die Gewährleistung der gleichzeitigen Benutzbarkeit für den Fußgänger- und Radverkehr. Besonderes Augenmerk ist zudem auf die künftige Ausgestaltung der Kreuzungspunkte mit den Verkehrsstraßen – Wegeführungen, Bordabsenkungen, Vorrangregelungen bzw. -schaltungen – zu legen.

Die Weiterentwicklung der Verkehrsstrukturen – Neustrukturierung und Verkehrsberuhigung – ist in der *Zielplanung Verkehr* dargestellt.



--- Grenze des Untersuchungsgebietes

Originalmaßstab 1 : 2.500



LEGENDE

- Hauptverkehrsstraßen
- Sammelstraßen
- Anliegerstraßen
- Öffentliche Parkhäuser
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Satteldach
- Walmdach
- Flachdach
- Radwege
- Fuß- und Radwegeverbindung
- Fuß- und Radwegeverbindung / Fuge
- F Fußgängerbereich
- M Mischverkehrsfläche
- H ÖPNV-Haltestellen
- P Park- / Stellplätze
- P Parkplätze im Straßenraum
- Querungshilfen

Stadt Wolfburg

Geschäftsbereich 06

Stadtplanung und Bauberatung



**INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT
"WESTLICHE INNENSTADT"
PLAN NR. 10
ZIELPLAN VERKEHR**

Stand: 31.12.2009

Bearbeitung: Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

KLIEVERSBERG

5.4 Handlungsfeld Bildung, Soziales und Kultur

Besondere Aufmerksamkeit widmet die Stadt Wolfsburg dem Ausbau des Hochschulstandortes am Robert-Koch-Platz. Die wesentlichen Prämissen der Entwicklung werden in der *1. Fortschreibung des Masterplanes Hochschule 2008* postuliert. Danach sollen zum einen die räumlichen Voraussetzungen – einschließlich Potenzialflächen – für eine bauliche Erweiterung der Hochschule Ostfalia geschaffen werden. Zum anderen geht es um die Wahrnehmung und Präsentation der Hochschule im Handwerkerviertel sowie um die Einbindung in die öffentlichen Räume einschließlich deren Qualifizierung und Aufwertung.

Wahrnehmung der Hochschule im Stadtraum stärken

Insoweit bestehen hier vielfältige Anknüpfungspunkte zu einer Bündelung von investiven Maßnahmen im Rahmen des Hochschulneubaues und der Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahme.

Zu den Maßnahmen mit hoher Priorität gehört der Umbau des Gewerkschaftshauses zur Standortbibliothek und zum Fachbereichsstandort Wirtschaft.

Als Potenziale für die zukünftige Entwicklung werden laut Masterplan folgende Flächen für eine mögliche Nutzung avisiert:

Potenzialflächen für die bauliche Entwicklung der Hochschule

- der Neubau eines Seminargebäudes für den Fachbereich Fahrzeugtechnik am Standort des Alten Arbeitsamtes und
- die Schaffung zusätzlicher Angebote für studentisches Wohnen am Robert-Koch-Platz, in der Poststraße und in der Kleiststraße.

Der öffentliche Raum entlang der Nord-Süd-Achse Siegfried-Ehlers-Straße / Robert-Koch-Platz ist als angemessener städtebaulicher Rahmen und „Adresse“ für die Hochschule Ostfalia gestalterisch aufzuwerten.

Zudem soll eine übergeordnete Wege- und Grünbeziehung parallel zur Post- und Seilerstraße („Bildungsfuge“) Hochschulgebäude städtebaulich einbinden und räumlich vernetzen.

Ein weiteres Element der Wolfsburger Bildungslandschaft ist die vom Volkswagen-Konzern gestiftete Neue Schule Wolfsburg. Diese Schule versteht sich als integrative Gesamtschule, von der maßgebliche bauliche Entwicklungsimpulse für die südlichen Quartiere in der Westlichen Innenstadt zu erwarten sind.

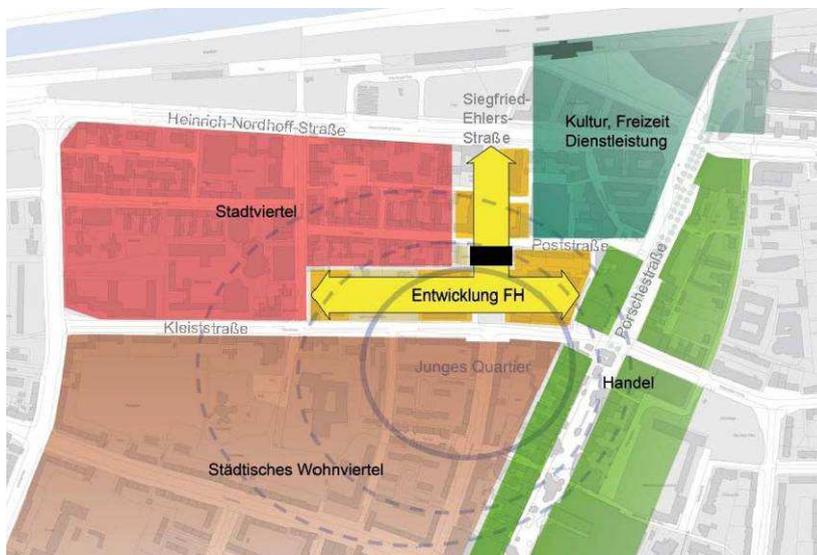


Abbildung 8: Erweiterungsachsen für die Hochschule Ostfalia,
Quelle: Stadt Wolfsburg

Der *Masterplan Bildungslandschaft Wolfsburg* ist gegenwärtig in Bearbeitung, die Fertigstellung ist für Mitte 2010 vorgesehen. Mit dem Masterplan sollen die baulichen und funktionalen Entwicklungsperspektiven für die Neue Schule Wolfsburg festgelegt werden. Als wesentlichen Aussagen werden vom Masterplan erwartet:

- der Neubau bzw. die bauliche Erweiterung des Schulgebäudes,
- die städtebauliche Fassung des südlichen Eingangs zur Innenstadt (Südkopf),
- die Ausbau des TV Jahn-Sportplatzes und Integration in den Schulcampus,

- die Ausweisung von Flächenpotenzialen für Gästehäuser, Wohnheime und Unterkünfte im Klieverhagen sowie
- die Entwicklungsperspektiven des CongressParks Wolfsburg und des Parkhauses Heinrich-Heine-Straße.

Im Rahmen der kurz- bis mittelfristigen *Schulentwicklungsplanung* sind mögliche nachteilige Auswirkungen der bisherigen Standortentscheidungen (Quell-Ziel-Verkehr, Parkraumbedarf, Nachbarschaftskonflikte) zu beobachten, zu analysieren und zu bewerten. Ferner sind künftige Bedarfe, die sich aus der angestrebten Verjüngung der Bewohner- und Sozialstruktur ergeben, im Rahmen eines Monitoring zu ermitteln und anzupassen. Diesbezügliche Denkansätze sind beispielweise:

- Die Entflechtung der Berufsschulstandorte BBS 1 und 2 im Handwerkerviertel zwecks Minimierung von Nutzungs- bzw. nachbarschaftlichen Konflikten.
- Der Umzug des Bildungszentrums Wolfsburgs in das Handwerkerviertel zwecks Belegung des Quartiers insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende.

Das Integrierte Entwicklungskonzept versteht die vorgenannten Vorschläge eher als „Erinnerungsposten“ denn als unmittelbare Handlungsbedarfe. Dennoch sollte diese Themenstellung auch künftig mit Aufmerksamkeit begleitet werden.

Bedingt durch die quantitativ und qualitativ gute Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen in der Wolfsburger Innenstadt sind Ziele des Integrierten Entwicklungskonzepts zum einen auf die nachhaltige Sicherung der Standorte zu fokussieren. Zum anderen sind die künftigen Bedarfe aufgrund der angestrebten Änderung in der Bevölkerungsstruktur kontinuierlich zu ermitteln bzw. zu verfolgen.

**Schulentwicklungsplanung
zur Bewertung aktueller
Situation und künftiger
Bedarfe**

**Nachhaltige Sicherung von
Gemeinbedarfsein-
richtungen**

Die Kinderbetreuung wird gegenwärtig durch die zentral gelegene Evangelische Kindertagesstätte am Schachtweg gewährleistet. Zusätzliche bzw. auch qualitativ ergänzende Betreuungsangebote können beispielsweise in Form von Kinderläden etabliert werden. Hier sind Laden- bzw. Geschäftslokale im Goetheparkviertel (Lönsstraße / Eichendorffstraße) auf ihre Eignung zu überprüfen.

Hinsichtlich der Spielplatzentwicklungsplanung werden folgende Grundsätze vorgeschlagen:

- Die Ausstattung und Gestaltung der Spielplätze ist sukzessive zu verbessern. Um den Investitions- und Bewirtschaftungsaufwand zu minimieren, sind sämtliche Spielplatzstandorte zu überprüfen. Einzelne Standorte können ggf. zugunsten einer insgesamt besseren qualitativen Spielplatzausstattung aufgegeben werden.
- Öffentliche Spielplätze sind in den Parkanlagen Goethepark, Kleistpark und Wellepark aufzuwerten bzw. neu anzulegen. Die Spielplätze sind thematisch zu differenzieren (Abenteuerspielplatz, Naturspielplatz).
- Im Handwerkerviertel ist der Neubau eines Kleinkinderspielplatzes innerhalb der zu schaffenden übergeordneten Wege- und Grünverbindungen vorzusehen. Weitere Kleinkinderspielplätze sind insbesondere im privaten Wohnumfeld aufzuwerten und zu unterhalten.
- Im Klieverhagen ist in der Nähe des TV Jahn Stadions der Bau eines Bolzplatzes und eines Skate-Parcours' zu prüfen.



Positiv gestalteter Spielplatz im Goetheparkviertel

Mittelpunkt der Westlichen Innenstadt ist das sozio-kulturelle Zentrum *Hallenbad - Kultur am Schachtweg*, welches von großer Bedeutung für die Vermittlung von Alltagskultur, die anspruchsvolle Freizeitgestaltung, die Gemeinwesenarbeit und die Kinderbetreuung ist. Von dieser Einrichtung sind auch künftig vielfältige Impulse für Kunst-, Kultur- und sozial-integrative Projekte zu erwarten.

Hallenbad als sozio-kultureller Mittelpunkt mit Impulswirkung

Die Akteure aus den Bereichen Bildung, Kultur und Soziales sollen zudem im Prozess der Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzepts ressort- aber auch gebietsübergreifend durch Arbeits- und Projektgruppen vernetzt werden.

**Vernetzung von Akteuren
durch Arbeits- und
Projektgruppen**

5.5 Handlungsfeld Aktive Nachbarschaften

Ein positives Ergebnis der Beteiligung im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzepts ist, dass Mitglieder der Arbeitsgruppe Höfe die Kommunikation und Begegnung von Anwohnern verstetigen, nachhaltig verbessern und das Bürgerengagement im Quartier aktivieren möchten. Sie streben daher an, einen gemeinnützigen Verein „Freunde der Höfe e.V.“ zu gründen.

**Gründung eines
Nachbarschaftsvereins**

Die vorläufigen Ziele des Vereins sind u. a.:

- Begrüßung und Integration der Zuziehenden,
- Organisation von Nachbarschafts- und Haushaltshilfen (z.B. mittels Tauschbörse),
- Initiieren von Kinderpatenschaften und ehrenamtlicher Kinderbetreuung,
- Bewirtschaftung eines Gemeinschafts- bzw. Nachbarschaftsgartens anstelle aufgelassener Mietergärten,
- Organisation von gemeinsamen Aktivitäten (Grillfeste, Radtouren, Spieleabende),
- Betreibung eines Stadtteilladens und Herausgabe einer Stadtteilzeitung.

Von den Vereinsaktivitäten werden u. a. eine Erhöhung der subjektiven Zufriedenheit mit dem Wohnstandort und eine Verbesserung der Kommunikation zwischen unterschiedlichen Akteuren erwartet. So bestehen bereits zum jetzigen Zeitpunkt enge personelle Beziehungen zum Hallenbad. Ferner wird eine Verstetigung und Verbesserung der Kommunikation zwischen Neuland und deren Mietern erwartet. Der Vorstand des Vereins kann beispielsweise auch ausgewählte Funk-

tionen eines Mieterbeirats übernehmen.

Anzustreben sind ferner Netzwerke und Kommunikationsstrukturen zu Bewohnern mit Migrationshintergrund (div. Freundchaftsvereine), zu den Studenten der Hochschule Ostfalia sowie zu den ortsansässigen Gewerbetreibenden.

5.6 Handlungsfeld Image- und PR-Konzept

Die Erarbeitung eines Image- und PR-Konzepts ist ein wichtiger Baustein im Stadtentwicklungsprozess. Das Konzept, besser: die Konzepte müssen dabei auf die wichtigsten Akteure und Zielgruppen ausgerichtet werden. Hierbei kommen insbesondere in Frage:

1. Image der Stadt bzw. des Reiseziels Wolfsburg

Zielgruppe: Berufsreisende, Tages- und Pauschaltouristen,

Förderung von Hotellerie, Gastronomie, Freizeit, Kultur

2. Image der Stadt / des Hochschulstandorts Wolfsburg

Zielgruppe: Schüler, Studenten

Förderung der Hochschul- und Folgeeinrichtungen

3. Image der Geschäftslagen / Versorgungsbereiche

Zielgruppe: Kunden (u. a. Bewohner / Laufkundschaft)

Förderung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

4. Image des Stadtteils / Wohnstandorts

Zielgruppe: Mieter, Erwerber

Förderung der Eigentümer (u. a. Neuland, VW Immobilien)

5. Image der Westlichen Innenstadt im Stadtentwicklungsprozess

Zielgruppe (und gleichzeitig Nutznießer): Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende, Studenten, sonstige Akteure

Für die Koordination der Imagekampagnen sind die Stadtverwaltung und die Wolfsburg Marketing GmbH verantwortlich zwischen denen eine Abstimmung erforderlich ist. Die Federführung sollte entsprechend den Zielen und Zielgruppe

**Ausrichtung des
Konzepts auf Akteure
und Zielgruppen**

der Kampagnen sowohl bei der Stadt als auch bei den privaten Akteuren liegen. Beispielhaft seien hier die Hochschule Ostfalia, die Gewerbetreibenden des Handwerkerviertels und des Kaufhofs, die Neuland Wohnungsgesellschaft bzw. VW Immobilien aufgeführt. Der Stadterneuerungsprozess in der Westlichen Innenstadt sollte ferner durch die turnusmäßige Herausgabe eines Stadteiflyers begleitet werden.

Für die nachhaltige gewerbliche Entwicklung der beiden Versorgungsbereiche Poststraße / Schachtweg und Kaufhof / Schillerstraße / Piazza Italia sind flankierende Maßnahmen zur Verbesserung des Standortimages zwingend erforderlich. Hierbei sind Eigeninitiativen der Gewerbetreibenden – „Hilfe zur Selbsthilfe“ – ein wesentliches Element, um finanzielle Mittel zu bündeln, Einzelmaßnahmen zu koordinieren und eine hohe Reichweite, Aufmerksamkeit und Wirksamkeit von Werbe- oder Imagekampagnen zu gewährleisten. Eine erste Stufe ist die Initiierung regelmäßiger Unternehmerstammtische. Daraus können bzw. sollten sich in einem zweiten Schritt Werbe- und Standortgemeinschaften entwickeln. Während die Stabilisierung des Einzelhandels im Handwerkerviertel zum Teil durch Städtebauförderungsmittel unterstützt werden sollte, ist für den Bereich Kaufhof / Schillerstraße die Gründung einer Eigentümer-Standortgemeinschaft (Business Improvement District) bzw. für die Piazza Italia die Verstetigung der Werbe- und Standortgemeinschaft zu avisieren.

Zusammenarbeit von Gewerbetreibenden ist für nachhaltige Imageverbesserung notwendig

6. Umsetzung des Entwicklungskonzepts

6.1 Planungs- und Durchführungsinstrumente

Die vorgeschlagenen Entwicklungsziele des Integrierten Entwicklungskonzepts sollen durch ausgewählte rechtliche Instrumentarien – und zum Teil durch den Einsatz von Fördermitteln flankiert – initiiert, gefördert und realisiert werden. Die im Geltungsbereich des Integrierten Entwicklungskonzepts vorgeschlagenen *Planungs- und Steuerungsinstrumente* lassen sich wie folgt klassifizieren:

- Instrumente der informellen Planung: Masterplan, Rahmenplan, architektonisch-städtebauliches Gutachten („Lupe“), landschaftsplanerischer / städtebaulicher Wettbewerb bzw. Ideenwettbewerb,
- Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung: Bebauungsplan gem. § 8 BauGB
- Instrumente des besonderen Städtebaurechts: Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB, Stadtumbaumaßnahme gemäß § 171a BauGB sowie die Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

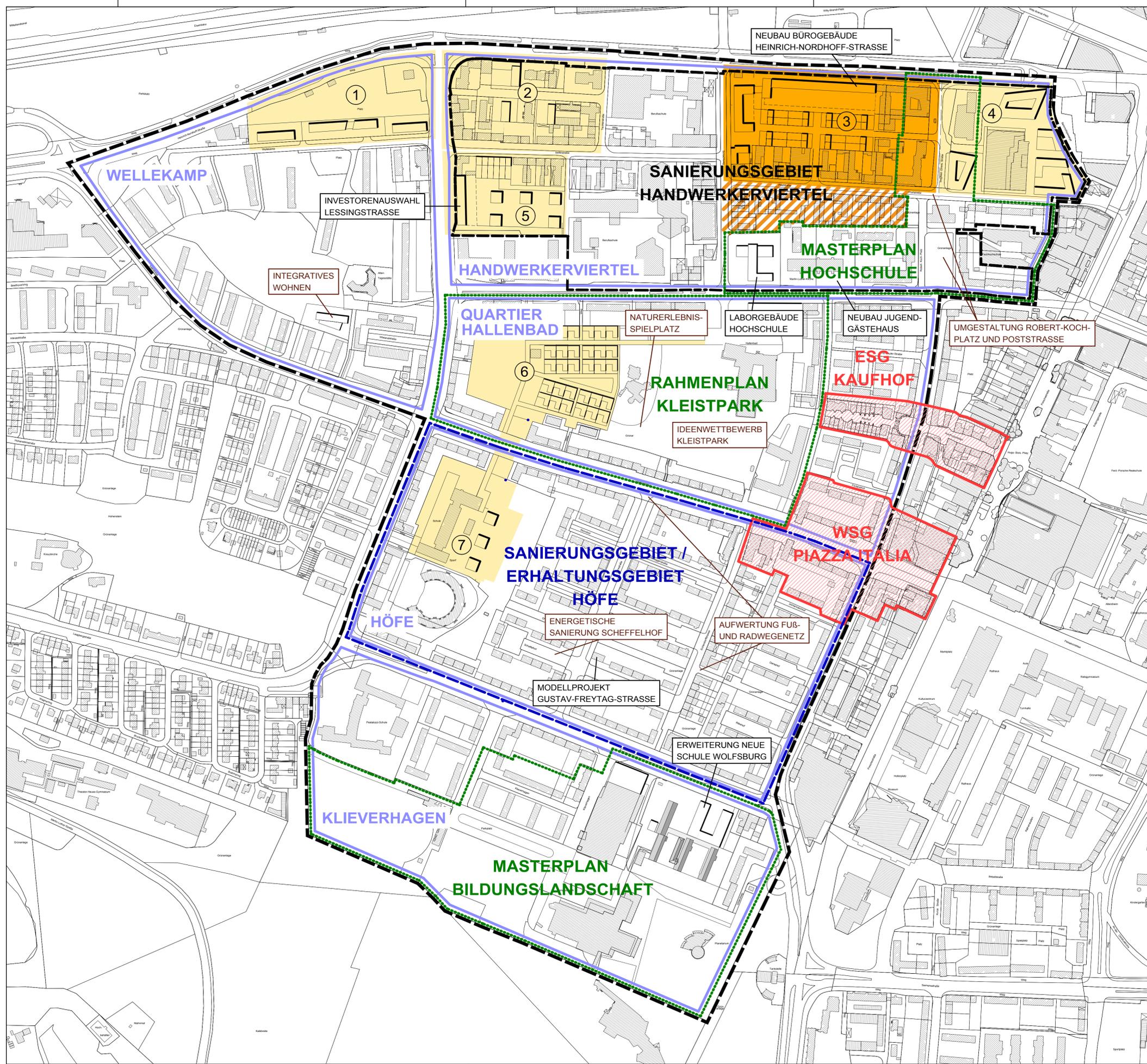
Für die Umsetzung der Entwicklungsziele sowie der Einzelprojekte werden vorwiegend folgende *Durchführungsinstrumente* zum Einsatz gelangen:

- Sicherungs- und Durchführungsinstrumente des allgemeinen Städtebaurechts §§ 14 ff. BauGB,
- Instrumente des ÖPP (im weiteren Sinne): Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB (mit vorgeschaltetem Investorenauswahlverfahren), Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, Eigentümer-Standortgemeinschaft gemäß § 171 f BauGB,
- Erschließungs- bzw. Straßenausbaumaßnahmen der Stadt Wolfsburg gem. § 123 BauGB / NKAG,
- Ordnungsmaßnahmen gem. § 147 BauGB und Baumaßnahmen gem. § 148 BauGB im Sanierungsgebiet „Hand-

werkerviertel“ in Verbindung mit einem Sanierungsdurchführungsvertrag,

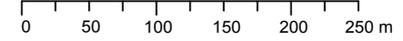
- Rückbaumaßnahmen gem. § 171c BauGB in Verbindung mit einem Stadtumbau-/ Sanierungsdurchführungsvertrag,
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB in Verbindung mit einem Sanierungsdurchführungsvertrag .

Die wesentlichen Instrumentarien sind im *Maßnahmenplan* dargestellt.



--- Grenze des Untersuchungsgebietes

Originalmaßstab 1 : 2.500



LEGENDE

- Sanierungsgebiet Handwerkerviertel
- Abgrenzungsvorschlag Erhaltungsgebiet
- Masterplanung / Rahmenplanung
- Quartiere Westliche Innenstadt
- Eigentümer-Standortgemeinschaft / Werbe- und Standortgemeinschaft
- Laufende Projekte
- Initialprojekte
- B-Plan im Verfahren
- Erweiterung Geltungsbereich
- B-Plan-/ VE-Plan-Aufstellung geplant, Bebauungsvorschlag inkl. Zielrichtung
- ① Wohnen und Gewerbe / Büronutzung
- ② Wohnen und Gewerbe / Handwerk
- ③ Wohnen und Gewerbe / Büronutzung
- ④ Einzelhandel, Dienstleistung, Bildung und Wohnen
- ⑤ Wohnen
- ⑥ Wohnen / u.a Familiengerechtes Wohnen
- ⑦ Wohnen / u.a. Integratives Wohnen

Stadt Wolfsburg

Geschäftsbereich 06

Stadtplanung und Bauberatung



INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT "WESTLICHE INNENSTADT" PLAN NR. 11 MASSNAHMENPLAN

Stand: 31.12.2009

Bearbeitung: Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auf der Quartiersebene wird für die Umsetzung der strategischen Entwicklungsziele folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

Handwerkerviertel

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen, deren Ergebnisbericht der Rat der Stadt Wolfsburg am 24.06.2009 zugestimmt hat, wurden nahezu sämtliche Grundstücke des Handwerkerviertels als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt. Für das Sanierungsgebiet hat die Stadt Wolfsburg die Programmaufnahme in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen – Programmkomponente Stadtumbau – für das Programmjahr 2010 beantragt.

Zu den anstehenden Aufgaben der weiteren Vorbereitung der Sanierungs- / Stadtumbaumaßnahme gehört die Erstellung eines Rahmenplans für das Sanierungsgebiet. In der Rahmenplanung sollen die Ergebnisse des Integrierten Entwicklungskonzepts, des Masterplans Hochschule Ostfalia, des Masterplans Grün und des Masterplans Bahnhofspassage integriert und harmonisiert werden. Nach gegenwärtiger Einschätzung sind trotz unterschiedlicher Planungsstudien etwaige Zielkonflikte als marginal bzw. als ausräumbar einzuschätzen. Die Rahmenplanung ist zudem einer turnusmäßigen Evaluierung im Sanierungsverfahren zu unterziehen und bei Bedarf fortzuschreiben.

Die fünf Vertiefungs- und Neuordnungsbereiche im Handwerkerviertel sind dabei – nomen est omen – einer besonders sorgfältigen planerischen Auseinandersetzung bzw. Variantenerarbeitung zu unterziehen, entweder im Zuge der Bearbeitung des Rahmenplans oder durch eigenständige vertiefende architektonisch-städtebauliche Gutachten im Rahmen von Bebauungsplanverfahren (Schlosserhof) bzw. von Investorenauswahlverfahren (Lessingstraße).

Für den Geltungsbereich an der Heinrich-Nordhoff-Straße, Teilbereich Quartier Schlosserhof hat der Rat der Stadt Wolfsburg am 06.02.2008 die Aufstellung des Bebauungs-

**Förmliche Festlegung
des Handwerkerviertels
als Sanierungsgebiet**

**Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan an der
Heinrich-Nordhoff-Straße**

plans Schlosserhof beschlossen. Ziel ist hier die Festsetzung eines gegliederten Kerngebietes in Verbindung mit der Stärkung der Wohnfunktion. Es ist zu prüfen, ob der Geltungsbereich zweckmäßigerweise auf die Grundstücke südlich der Poststraße erweitert werden sollte, um hier die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu unterbinden bzw. einzuschränken.

Im Übrigen werden die Erstellung der Rahmenplanung und die Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme aufzeigen, ob, wann und inwieweit ein weiterer Bedarf für die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen im Handwerkerviertel besteht. Hierzu gehört beispielsweise die Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bahnhof und Poststraße“ (Bahnhofspassage). Des Weiteren wird empfohlen, die städtebauliche Struktur bzw. Zulässigkeit von Vorhaben in den Neuordnungsbereichen

- „Lessingstraße“ durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan und
- „Tischlerhof“ durch einen Bebauungsplan

zu steuern bzw. zu regeln. Die Seilerstraße ist in die jeweiligen Geltungsbereiche einzubeziehen, um den vorhandenen Down-trading-Tendenzen (Spielhallen, Wohnungsprostitution) durch eine Festsetzung als Mischgebiet rechtlich wirksam entgegenzutreten.

Quartier Hallenbad

Das Integrierte Entwicklungskonzept sieht in dem Quartier Hallenbad das Potenzial, *der* zentrale funktionale und gestalterische Mittelpunkt für die Westliche Innenstadt mit dem besonderen Anspruch „Junges Quartier“ zu werden. Anknüpfend an die Institution Hallenbad sollen hier weitere Funktionen (Begegnung, Freizeit, Kommunikation, Spiel) etabliert bzw. vertieft werden. Darüber hinaus sollen die umgebenden Quartiere Handwerkerviertel, Wellekamp und Höfe und das östlich angrenzende Stadtzentrum Porschestraße besser räumlich miteinander vernetzt werden.

Ausbildung des Quartiers als Mittelpunkt der Westlichen Innenstadt

Zudem ist die Aktivierung von Wohnungsbauflächen im Bereich der Kleingartenanlage Wellekamp geplant.

Hinsichtlich der Umsetzung des Kleistparkprojekts wird die inhaltliche und finanzielle Federführung beim Fachbereich Grün gesehen, der die Belange der übrigen Fachbereiche (Kultur, Soziales, Stadtplanung, Straßenbau und Projektkoordination) im Rahmen einer projektbezogenen Arbeitsgruppe koordinieren und harmonisieren soll.

Zunächst sind weitere und vertiefende Ideen beispielsweise über einen städtebaulichen bzw. landschaftsplanerischen Wettbewerb zu generieren. In einem nächsten Schritt sollen die Zielvorstellungen in einem moderierten Beteiligungsverfahren mit relevanten Akteuren (z. B. Ortsrat, zuständige Verwaltungsressorts, Hallenbad, Neuland, Ev. luth. Stadtkirchengemeinde, Kleingartenverein u. a.) präzisiert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kleiststraße – Kantallee – Goethestraße“ sind hinsichtlich der abgestimmten Planungsziele zu ändern.

Es ist im Einvernehmen mit dem Sozialministerium bzw. der N-Bank zu prüfen, ob und inwieweit die geplanten investiven Maßnahmen für den Umbau des künftigen Kleistparks auch durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus der Stadtumbaumaßnahme Handwerkerviertel gefördert werden können (ggf. förmliche Festlegung eines Ergänzungsgebiets gemäß § 142 Abs. 2 BauGB).

Für die Umsetzung der ersten Stufe des Wohnungsbauprojekts im Bereich der KGA Wellekamp – sozialverträgliches Auflassen, Freimachen, Herrichten – kann die Federführung beispielsweise dem Fachbereich Grundstücksmanagement / Liegenschaften zugeordnet werden. Für die Realisierung des Bauprojekts ist analog zum Projekt Lessingstraße ein Investorenauswahlverfahren zweckmäßig. Der potenzielle Investor wird schließlich über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB samt Durchführungsvertrag zur Erschließung, Bebauung und Vermarktung der

Grundstücke verpflichtet.

Der Versorgungsbereich Schillerstraße / Kaufhof / Piazza Italia ist funktional zu stärken, stadträumlich aufzuwerten und als „Bindeglied“ zwischen Stadtzentrum Porschestraße und der Westlichen Innenstadt als „Einkaufsadresse“ zu etablieren bzw. stärker in den Fokus der Bewohner zu rücken. Zur Belebung dieser Geschäftslagen ist die organisatorische Bündelung von Interessenlagen und Maßnahmen des Eigentümers Neuland und sämtlicher Einzelhändler und Gewerbetreibender in einer Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) zu initiieren. Das Land Niedersachsen fördert ausgewählte ESG unter dem Begriff Quartiersinitiative in dem Modellprogramm „Belebung der Innenstädte“; eine Programmaufnahme in das Modellprogramm ist zu prüfen.

Im Rahmen der Quartiersinitiativen (QIN) kann u. a. der öffentliche Raum aufgewertet und gestaltet werden. Dazu gehören beispielsweise die Installation von Wege- bzw. Informationsleitsystemen, die Gestaltung von Eingangsbereichen, Lichtinstallationen (hier: Anknüpfung zum Masterplan Licht), aber auch temporäre Projekte und Kunstinstallationen. Im Einzelhandels- und Gastronomiebereich können innovative Konzepte der Nahversorgung und Gastronomie in Verbindung mit neuen und erweiterten Servicemaßnahmen gefördert werden. Darüber hinaus sind Marketing-, Kommunikations- und Coachingmaßnahmen sowie -konzepte förderfähig. Ziel der QIN ist die Bündelung der Akteure, ihrer gemeinsamen Interessen und ihrer finanziellen Mittel, um den Versorgungsbereich Schillerstraße / Kaufhof / Piazza Italia nachhaltig zu beleben und letztlich die eigene Ertragskraft der Einzelhändler und Gewerbetreibenden zu stärken.

H ö f e

Entwicklungsziel der Stadt und der Neuland mit sehr hoher Priorität ist, in diesem städtebaulich wichtigen Bereich energetische und sonstige Modernisierungs- und Instandset-

**Bildung von
Eigentümerstandortge-
meinschaften fördern**

**Aufwertung des öffent-
lichen Raums durch
Quartiersinitiativen**

zungsmaßnahmen sowie bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsstruktur durchzuführen.

Im Rahmen der Projektgruppenarbeit wurden Leitsätze für den Höfe-Bereich formuliert, die nachfolgend wiedergegeben werden:

- Der Bereich der Wolfsburger Höfe ist als qualitätsvolles städtebauliches Ensemble zu erhalten und als innerstädtischer Wohnstandort nachhaltig zu entwickeln. Die Bestandserhaltung genießt gegenüber Neubaumaßnahmen eindeutig Priorität.
- Das Wohnungsangebot ist unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte an heutige und künftige Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsschichten (Familien mit Kindern, studentische Wohngemeinschaften, Senioren u. a.) und an den heutigen Stand der Technik anzupassen.
- Realisierte bzw. in der Konzeption befindliche Bauvorhaben der Neuland, z. B. Dachgeschossausbaumaßnahmen, Wohnungszusammenlegungen, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie die energetische Sanierung dienen der nachhaltigen Bewirtschaftung der Wohnungsbestände, der sozialen Durchmischung und der Belebung des Stadtquartiers.
- Das Wohnumfeld ist in seiner Grundqualität erhaltenswert. Kleinteilige Maßnahmen der Freiraumgestaltung – Neuanlage von Mietergärten, Erneuerung von Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen sowie die funktionale und gestalterische Neuordnung von Müll- und Stellplätzen sollen die Attraktivität des innerstädtischen Wohnstandortes erhöhen.

Private investive Maßnahmen der Neuland sollen durch geeignete Maßnahmen der Stadt Wolfsburg im öffentlichen Raum – u. a. Straßenraumgestaltung bzw. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität – flankiert werden.

Zudem sind in diesem Bereich Modellvorhaben im Rahmen

einer nachhaltigen Modernisierung von Bestandsimmobilien zu entwickeln und zu fördern.

Die Wohnungsbestände im Höfe-Bereich sind nahezu vollständig als städtebauliches Ensemble unter Denkmalschutz gestellt. Im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzepts ist zu prüfen, ob und inwieweit die anstehenden investiven Aufgaben der Neuland durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden können.

Seit 2009 besteht die Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms des Landes Niedersachsen“. In der Bekanntmachung vom 18.02.2009 wird darauf hingewiesen, dass mit diesem Förderprogramm „insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage gesichert und erhalten werden“ sollen. Aus der Formulierung des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit wird der Förderschwerpunkt deutlich, aber nicht abschließend beschrieben („insbesondere“). Insoweit ist ein klärendes Gespräch mit der Bezirksregierung Braunschweig bzw. mit dem Sozialministerium vor einer etwa geplanten Antragstellung erforderlich.

Gemäß o. a. Bekanntmachung werden bauliche Einzelmaßnahmen als Bestandteile einer Gesamtmaßnahme im Geltungsbereich einer *Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB* gefördert. Ein Vorschlag über eine zweckmäßige Gebietsabgrenzung wird daher im Maßnahmenplan (vgl. Plan 11) unterbreitet. Danach sind die städtebaulich und gestalterisch besonders hochwertigen und ortsbildprägenden Teile der Höfe räumlich berücksichtigt. Der Vorschlag über den künftigen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst im Osten die Eichendorffstraße, im Süden die Heinrich-Kleist-Straße und im Westen die Grenze zum Goethepark. Da ferner beabsichtigt ist, die Goethestraße verkehrlich zu beruhigen, sollte diese ebenfalls in den Geltungsbereich integriert werden. Somit verläuft die nördliche

**Fördermittelakquisition
durch das
Landesprogramm
„Städtebaulicher
Denkmalschutz“**

Erhaltungsgebietsgrenze entlang der Südseite des künftigen Kleistparks.

Mit Erlass der Erhaltungssatzung werden die Genehmigungsvorbehalte für die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung oder den Abbruch von Gebäuden hinsichtlich der städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Ziele erweitert bzw. verschärft. Zudem können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ebenfalls Genehmigungstatbestände gemäß § 172 Abs. 1 und 3 BauGB auslösen.

Im Gegenzug sind innerhalb des Erhaltungsgebiets insbesondere folgende Maßnahmen förderfähig:

- die Modernisierung und Instandsetzung oder der Umbau von Gebäuden und Ensembles und
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von städtebaulicher Bedeutung.

(vgl. auch Abschnitt 6.2 Scheffelhof)

K l i e v e r h a g e n

Für das Quartier Klieverhagen werden die Zielvorstellungen durch den Masterplan Bildungslandschaft Wolfsburg präzisiert. Die ursprünglichen Überlegungen, Teilflächen des Klieverhagens und des TV Jahn-Sportplatzes für den innerstädtischen Wohnungsbau zu aktivieren werden zugunsten der Neuen Schule Wolfsburg einschließlich der erforderlichen Sport-, Freizeit- und Unterbringungseinrichtungen zumindest teilweise aufgegeben. Soweit erforderlich sind die Ziele und Vorhaben des Masterplans über die Bauleitplanung rechtlich zu sichern. Bauherr ist die Stadt Wolfsburg, die Finanzierung der investiven Maßnahmen ist dank einer Zuwendung des Volkswagen-Konzerns gesichert.

**Formulierung von Zielen
durch Masterplan
Bildungslandschaft**

W e l l e k a m p

Für die bauliche Ergänzung der Siedlung Wellekamp sind insbesondere die Potenzialflächen nördlich der Straße Welle-

kamp prädestiniert. Somit kann der Siedlungsrand arrondiert und gleichzeitig eine „Raumkante“ herausgebildet werden. Das Integrierte Entwicklungskonzept schlägt zunächst eine Teilbebauung der Fläche vor, um einen Kompromiss zu den derzeitigen Eigentümer-Interessen (Parkraumbedarf) zu schließen. Ungeachtet dessen sollte in einer städtebaulichen Studie Art (Wohnen, Gewerbe) und Umfang (teilweise / vollständige Bebauung) der Parkplatzfläche evaluiert werden. Die abgestimmten Planungsziele werden wiederum über einen Bebauungsplan gesichert.

Der großzügige Grünraum Wellepark ist als qualitativvolles, strukturelles und gestalterisches Element der Wohnsiedlung dauerhaft zu erhalten. Allenfalls an der Südostecke des Parks wird eine Ergänzungsbebauung mit einem maßstäblichen Solitärgebäude beispielsweise als Modellprojekt für integratives Wohnen für städtebaulich vertretbar gehalten. Die Zulässigkeit eines Vorhabens kann hier über einen Vorbescheidsantrag (Nutzung, Kubatur, Gestaltung, Ensembleschutz) geklärt werden.

6.2 Durchführung von Initial- und Pilotprojekten

Für den Handlungsbereich Westliche Innenstadt kristallisieren sich folgende Initialprojekte heraus:

Konzeption Modellprojekt Scheffelhof
(Höfe)

Anknüpfungspunkt für eine Aufnahme der Höfe in das Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz ist möglicherweise ein kleinteiliges bzw. kleinflächiges Sanierungskonzept für einen *Modellhof* inklusive Forschungsbegleitung und Evaluierung von baulichen Maßnahmen. Ziel der Maßnahmen und der begleitenden Studie ist die Erarbeitung eines *Projektleitfadens*, um baulich-technische Schlüssellösungen für die nachhaltige Entwicklung von Siedlungen insbesondere aus den 1920er bis 1950er Jahren zu erarbeiten.

**Erarbeitung von
Sanierungskonzept für
Modellhof und
Projektleitfaden**

In einer ersten Stufe sollen die Ergebnisse des energetischen Modellprojekts Gustav-Freytag-Straße 1 umgesetzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

- der denkmalgerechte Austausch von wärmetechnisch verbesserten Fenstern und Hauseingangstüren,
- die Anwendung von Wärmedämmputzen in Kombination mit Innendämmmaßnahmen (einschl. Keller- und Dachgeschossdecken),
- die Optimierung der Wärmeverteilung (Heizleisten anstelle von Heizkörpern),
- die Wiedergewinnung von Energien und Anwendung regenerativer Energien.

Im zeitlichen und kausalen Zusammenhang mit den energetischen Sanierungsmaßnahmen sollen auch Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der wohnungsstrukturellen Versorgung erfolgen. Hierzu gehören insbesondere:

- die Vergrößerung der Wohnflächen je Wohnung durch Zusammenlegung,
- die Optimierung der Wohnungszuschnitte durch Vergrößerung bzw. Zusammenlegung von Aufenthaltsräumen,
- die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen durch Dachgeschossausbauten (Maisonettewohnungen),
- Umsetzung altersgerechter Standards,
- die Schaffung von Wohnungsgrundrissen für integrative Wohnprojekte einschließlich der Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Gästezimmern für Wohngemeinschaften.

Ferner sollen denkmalgerechte Handlungsoptionen für den nachträglichen Anbau von Balkonen, Dachterrassen, Dachfenstern und Gauben ausgelotet werden.

In einer zweiten Stufe können neben dem privaten Wohnumfeld mit Mieter- und Gemeinschaftsgärten, Kleinkinderspielplatz und Nachbarschaftstreffpunkt / Sitzecke auch der öffentliche Raum mit den Vorgärten und den

Energetisches Modellprojekt

Anpassungsmaßnahmen der Wohnungsstruktur

Exemplarische denkmalgerechte Aufwertung des Wohnumfelds

erforderlichen Parkplätzen denkmalgerecht aufgewertet bzw. neu gestaltet werden. In diesem Prozess soll insbesondere das Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Maßnahmen exemplarisch durchgeführt und dokumentiert werden.

B a u e i n e s N a t u r e r l e b n i s s p i e l p l a t z e s (Quartier Hallenbad)

Ziel des Integrierten Entwicklungskonzepts ist die Schaffung einer familienfreundlichen Quartiersinfrastruktur gemäß der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren. Da die heutige Kindergeneration das freie Spiel in der Natur kaum noch kennt bzw. erlebt, bietet hierfür ein Naturerlebnisspielplatz einen ganzheitlichen pädagogischen Ansatz: Für Kinder werden Möglichkeiten geboten, die Natur selbständig zu erfahren und zu gestalten. Im Unterschied zu herkömmlichen Spielplätzen wird wenig vorgefertigtes Spielinventar angeboten. Stattdessen sollen die Kinder Hütten bauen, Wasser aufstauen oder Verstecke anlegen können und dabei die Natur unmittelbar und mit allen Sinnen erleben und wahrnehmen können.

Die künftigen Nutzer – Kinder einer Kita-Gruppe bzw. einer Grundschulklasse – sollen dabei bereits in der Planungsphase aktiv einbezogen werden. Erfahrungen mit Naturerlebnisspielplätzen zeigen, dass die Investitionskosten im Allgemeinen spürbar unter denen von herkömmlichen Spielplätzen liegen. Bei der Bewirtschaftung hat sich die Betreuung durch einen pädagogisch und konzeptionell erfahrenen Verein als zweckmäßig erwiesen. In Abhängigkeit von der Grundkonzeption können jedoch höhere Bewirtschaftungs- und Betreuungskosten im Vergleich zu herkömmlichen Spielplätzen anfallen. Potenzielle Standorte für den Naturerlebnisspielplatz sind die drei Quartiersparks Goethepark, Kleistpark und Wellepark. Eine Abstimmung mit dem Spielraumkonzept der Stadt Wolfsburg ist erforderlich.

**Einbeziehung von
Kindern in die
Planungsphase**

Realisierung eines Modellprojekts für integratives Wohnen (Wellekamp)

Gegenwärtig verfolgt die Wohnungsbaugesellschaft Neuland mit dem Projekt WOHNsinn den Ansatz, gemeinschaftliche Wohnformen und aktive Nachbarschaften im Wohnungsbestand zu initiieren. Für die Höfe – und hier ggf. in dem mit Städtebauförderungsmitteln zu entwickelnden Scheffelhof – wird vorgeschlagen, einen weiteren Standort für das Projekt WOHNsinn im Bestand zu entwickeln.

Alternativ bzw. ergänzend dazu werden im Integrierten Entwicklungskonzept weitere Potenzialflächen für integrative Neubauprojekte am Goethepark und am Wellepark vorgeschlagen. In der Nachbarschaft zu bestehenden sozialen Einrichtungen sind beispielsweise folgende Sonderwohnformen möglich:

- generationenübergreifendes Wohnen,
- integrative Wohnformen für Behinderte,
- altengerechtes Wohnen aber auch
- Selbsthilfe-Bauprojekte und
- studentisches Wohnen.

Die Entscheidung über Art und Umfang der Projekte sowie den zeitlichen Realisierungshorizont sind gegenwärtig nicht möglich. Allerdings sollen diesen Wohnformen über den Weg der Angebotsplanung, die Bereitstellung von Flächen mittels Erbbaurecht und soweit möglich durch den Einsatz von Fördermitteln unterstützt werden.

Ausweitung des Projekts WOHNsinn

Umgestaltung des Robert-Koch-Platzes und der Poststraße (Handwerkerviertel)

Eine nachhaltige Entwicklung der Westlichen Innenstadt ist ohne das Engagement der Stadt Wolfsburg bzw. öffentliche Investitionen nicht denkbar. Daher sind Impulsprojekte im öffentlichen Raum zur Aktivierung der Eigentümer, Gewerbetreibenden und Bewohner *eine* wesentliche Voraussetzung für das Gelingen des Stadterneuerungsprozesses.

Im Rahmen der städtebaulichen Stadterneuerungsmaßnahme Handwerkerviertel wird als Initialprojekt vorgeschlagen, den Robert-Koch-Platz funktional und gestalterisch aufzuwerten. Ziel dieser Maßnahme ist es, der Hochschule Ostfalia eine würdige „Adresse“ im Handwerkerviertel zu geben, einen städtebaulich prägnanten Teil des künftigen Campus' herzurichten und somit die Hochschulgebäude innerhalb des Quartiers zu integrieren.

Integration des Robert-Koch-Platzes in den Hochschulcampus

In einem nächsten Schritt kann die Poststraße im Fokus der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen stehen. Durch den geplanten Straßenumbau sollen die Verkehrsarten und Verkehrsströme reguliert bzw. harmonisiert, der öffentliche Raum aufgewertet und die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert werden. Von der Baumaßnahme werden positive Effekte für die Stabilisierung des Versorgungsbereichs Handwerkerviertel erwartet, wodurch wiederum private Investitionen der Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümer ausgelöst werden sollen.

Aufgrund der städtebaulichen, strukturellen und sozialen Problemlagen im Handwerkerviertel und der zu erwartenden Investitionskosten für die Stadt ist vorgesehen, diese Initiativmaßnahmen zu einem großen Teil durch Städtebauförderungsmittel zu finanzieren.

Aufwertung des Fußgänger- und Radwegenetzes (Höfe)

Für die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Quartiere der Westlichen Innenstadt sind aufgrund der Prioritätensetzung und der Haushaltslage der Stadt Wolfsburg kurzfristig keine größeren Tiefbaumaßnahmen geplant. Ein Rückbau bzw. eine Umgestaltung der Goethestraße ist allenfalls mittel- bis langfristig und ggf. bauabschnittsweise möglich und sinnvoll.

Dennoch sollten insbesondere in den Höfen kleinteilige Umbaumaßnahmen bzw. Querungshilfen im Straßenraum, die den Fußgänger- und Radverkehr erleichtern, durchgeführt werden. Aus Sicht des Integrierten Entwicklungskonzepts wird hier den Kreuzungspunkten Parkfuge / Lessingstraße, Parkfuge / Hermann-Löns-Straße und Parkfuge / Eichendorffstraße sowie den Kreuzungspunkten der Nord-Süd-Wegeverbindung (im Zuge der Kantallee / Eichendorffstraße) mit der Kleiststraße, Goethestraße und Heinrich-Heine-Straße eine hohe Priorität eingeräumt.

**Querungshilfen zur
Verbindung der
einzelnen Quartiere**

Landschaftsplanerischer und künstlerischer Ideenwettbewerb Kleistpark (Quartier Hallenbad)

In den vorangegangenen Abschnitten wurde die Bedeutung eines neuen Quartiersmittelpunkts für die Westliche Innenstadt herausgearbeitet. Neben den Funktionen Aufenthalt, Begegnung, Erholung, Freizeit und Kultur kommt diesem zentralen Bereich in hohem Maße auch eine identifikationsstiftende Funktion für den Stadtteil zu. Da es sich bei der Realisierung dieses Projekts um eine längerfristige Aufgabe handelt, ist es gerade deswegen erforderlich in diesem Sinne einen ersten „Gedanken einzupflanzen“. Es wird daher vorgeschlagen, den Bereich um das Hallenbad zum Gegenstand eines landschaftsplanerischen und künstlerischen Ideenwettbewerbs zu machen.

Mit dem Ideenwettbewerb sollen u. a. folgende Ziele verfolgt werden:

- Erarbeitung, Präzisierung und Evaluierung von funktionalen und gestalterischen Zielen für den neuen Quartiersmittelpunkt als Ort der Begegnung und Kommunikation,
- Schaffung von Planungsgrundlagen für eine schrittweise Umsetzung,
- Beteiligung und Aktivierung einer breiten Öffentlichkeit aus dem Quartier,
- Funktionale und künstlerische Verflechtung des Hallenbades mit dem umgebenden neuen Stadtteilpark,
- temporäre und dauerhafte Installation von Kunstobjekten im öffentlichen Raum.

Die gemeinsam mit einer breiten Öffentlichkeit entwickelte Zielplanung kann in einem eigenen Rahmenplan Hallenbad / Kleistpark umgesetzt werden. In diesem Plan sind zudem Aussagen zur Entwicklung der benachbarten Wohnbebauung und zum geplanten Wohngebiet an der Kleingartenanlage Wellekamp zu treffen.

2006 fand unter dem Titel „Neues Leben in der zweiten Reihe“ bereits ein BDA-Workshop statt, der für den hier benannten Bereich erste Konzeptionsansätze entwickelte.

6.3 Prozessorganisation und Beteiligungsverfahren

Von besonderer Bedeutung für die Umsetzung der Ziele des Integrierten Entwicklungsprozesses ist die Schaffung geeigneter personeller und organisatorischer Strukturen, um die vielfältigen und spezifischen Aufgaben im Rahmen der nachhaltigen Entwicklung der Westlichen Innenstadt zu lösen. Ein Fragenkatalog bezüglich der vielfältigen anstehenden Aufgabenstellungen könnte beispielsweise wie folgt aussehen:

1. Wie sollen geeignete *interne Entscheidungsstrukturen* innerhalb der Stadt etabliert werden, die sowohl eine frühzeitige Information und zielführende Kommunikation als auch eine zügige Entscheidungsvorbereitung ermöglichen?
2. Welche Entscheidungskompetenzen haben diese Strukturen und wann bzw. in welchem Turnus erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der politischen Gremien?
3. Welche *relevanten externen Akteure* sind bezogen auf die jeweilige Aufgabenstellung frühzeitig in die Kommunikation und Entscheidungsvorbereitung mit einzubeziehen?
4. Welche Aufgabenbereiche können und sollen aufgrund der Aufgabendichte und / oder der Aufgabenspezifik im Auftrag der Stadt auf externe Dienstleister übertragen werden?
5. Welche Aufgabenbereiche können und sollen aufgrund der Kostenintensität und / oder der Aufgabenspezifik auf private Akteure übertragen werden?
6. Wie soll das Projekt- und Ergebniscontrolling im Stadtentwicklungsprozess organisiert werden?

Die einzelnen Fragen können im Rahmen dieses Konzepts nicht abschließend beantwortet werden. Dennoch sollen nachfolgend einige Ansätze wiedergegeben werden. Ergänzend zu den vorhandenen Verwaltungsstrukturen ist die Schaffung von jeweils projektbezogener ressortübergreifender Arbeitsgruppen (Ressort-AG) sinnvoll. Die Federführung bzw. Steuerung in der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe kann entsprechend den Projekterfordernissen den Ressorts Stadtplanung und Bauberatung, Straßenbau und Projektkoordination, Grün oder Grundstücksmanagement und Liegenschaften zugeordnet werden. In einer „Geschäftsordnung“ können Aufgaben, Kompetenzen und der Entscheidungsrahmen geregelt werden.

Aufgrund der heterogenen Problemlagen und der vielfältigen städtebaulichen Aufgaben sind folgende umsetzungsorien-

**Bildung von
projektbezogenen
ressortübergreifenden
Arbeitsgruppen**

tierte Themenstellungen u. a. denkbar:

- aktive kommunale Grundstückspolitik einschließlich Zwischenerwerb und Veräußerung von Grundstücken mit Neuordnungsbedarf,
- Steuerung von öffentlichen Investitionen und Abstimmung von Straßenbau- sowie Garten- und Landschaftsbaumaßnahmen,
- Steuerung von privaten Investitionen und Abstimmung von Vorhaben gemäß § 29 BauGB,
- zielführende Koordinierung der sektoralen und akteursorientierten Aktivitäten innerhalb des Gebiets (u. a. Eigentümer, Einzelhändler)
- Projektvorbereitung / Projektentwicklung von Einzelstandorten zur Stärkung von Wohnungsbau sowie Handel, Dienstleistungen und nichtstörendem Gewerbe unter intensiver Einbindung der Grundstückseigentümer, potenzieller zukünftiger Nutzer und Investoren.

Die Beteiligung externer Akteure ist projektbezogen festzulegen. Als Akteure kommen insbesondere in Frage die Wolfsburg Marketing GmbH, die Neuland Wohnungsgesellschaft, VW Immobilien, die Hochschule Ostfalia, das Hallenbad - Kultur am Schachtweg, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, die Stadtwerke Wolfsburg, der Haus- und Grund e.V., der Sanierungsbeirat, Eigentümer-Standortgemeinschaft u.a..

Die Moderation und Steuerung von Projekten, die Sanierungsberatung und Sanierungsdurchführung im Handwerkerviertel, die Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung von relevanten Akteuren, die Ausarbeitung von Planungsvarianten und Entscheidungsvorlagen können wahlweise verwaltungsintern oder durch externe Dienstleister (Planungsbüros, Sanierungsbeauftragte) erbracht werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, ob ein Sanierungsbüro zur Beratung von Eigentümern, Gewerbetreibenden, Mietern und Bewohnern im Handwerkerviertel eingerichtet werden soll.

Für die Realisierung von privaten Wohnungsbau- und gewerblichen Projekten kommen neben Neuland und VW Immobilien diverse Projektentwickler und private Investoren in Betracht, die soweit rechtlich möglich mittels städtebaulicher Verträge zu der Gebietsentwicklung dienenden Erschließungs- und Folgekosten verpflichtet werden können und sollen. Weitere private Initiativen sollen zudem über das Instrument der Eigentümer-Standortgemeinschaften aktiviert werden, um beispielsweise die Attraktivität der innerstädtischen Geschäftslagen zu stabilisieren bzw. nachhaltig zu verbessern.

Die Einbindung der vorhandenen politischen Gremien, Rat der Stadt, Ortsrat Stadtmitte, Ortsrat Mitte-West, Planungs- und Bauausschuss, Ausschuss für Finanzen und Controlling ist für die Legitimierung des Stadterneuerung zwingend erforderlich. Die Schaffung und Einbindung weiterer interner und externer Beteiligungsgremien, wie Ressort-AG, Sanierungsbeirat, Arbeitsgruppen, Unternehmerstammtisch, Werbe- und Standortgemeinschaft, Vereine und Verbände sind zudem für die erfolgreiche Umsetzung des Entwicklungskonzepts erforderlich. Aufgrund der Knappheit öffentlicher Mittel sind zudem private Ressourcen im Sinne von PPP-Modellen und von ehrenamtlichen Engagements zu aktivieren. Die bestehenden und entstehenden Beteiligungsstrukturen sind im Sinne des langjährigen und vielschichtigen Entwicklungsprozesses zu vernetzen.

Das Projekt- und Ergebniscontrolling oder Monitoring kann schlussendlich wiederum durch die Ressort-AG oder externe Dienstleister wahrgenommen werden.

Einsatz von städtebaulichen Verträgen im Bereich von privaten Bautätigkeiten

Aktivierung von PPP-Modellen und ehrenamtlicher Tätigkeit

7. Fazit

Im Zuge der Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung des Untersuchungsgebiets Westliche Innenstadt wurden die vorhandenen Qualitäten aber auch städtebauliche Missstände und strukturelle Defizite herausgearbeitet. Eine nachhaltige Entwicklung der Westlichen Innenstadt ist ohne abgestimmtes und zielführendes integratives Handeln der maßgeblichen öffentlichen und privaten Akteure nicht möglich.

Im vorliegenden Bericht wurden die wesentlichen Handlungsfelder für die Westliche Innenstadt aus dem Leitbild und den Entwicklungszielen abgeleitet und im städtebaulichen Entwicklungskonzept dargelegt. In sämtlichen Quartiersbereichen sollen gezielte Entwicklungsimpulse gesetzt und das innerstädtische Wohnen nachhaltig gestärkt werden.

Für das Handwerkerviertel ist eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet – unter Anwendung des besonderen sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 152-156a BauGB – bereits erfolgt. Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen – Programmkomponente Stadtumbau – ist beantragt.

Für den Höfe-Bereich werden der Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumentarien und insbesondere die Aufnahme in die Programmkomponente Städtebaulicher Denkmalschutz erwogen. Das Engagement der privaten Akteure soll im Kontext mit innerstädtischen Wohnungsbauvorhaben über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen und im Kontext mit der Stabilisierung der gewerblichen Strukturen durch die Gründung von Eigentümer-Standortgemeinschaften geweckt werden. Der Bildungsstandort Westliche Innenstadt soll zudem entsprechend den Zielen der Masterpläne Hochschule Ostfalia und Bildungslandschaft Wolfsburg zeitnah umgesetzt werden. Durch Investitionen in den Standortfaktor Bildung werden wesentliche Entwicklungsimpulse für die Westliche Innenstadt erwartet.

Verzeichnisse

Literatur

Stadt Wolfsburg (2001): Rahmenplan / Masterplan der Hochschule Braunschweig / Wolfenbüttel für den Standort Wolfsburg.
Bearbeitung: Städtebau Prof. Ackers. Braunschweig.

Stadt Wolfsburg (2003): Bevölkerungsvorausrechnung 2015. Stadt Wolfsburg; Kurzfassung – Auszüge aus dem Endbericht.
Bearbeitung: Dipl. Geogr. Häusser, Freier Statistiker und Planer. Tübingen.

Stadt Wolfsburg (2003): Stadtstrukturkonzept; Gesamtstadt – Stadt- und Ortsteile.
Bearbeitung: BPW Hamburg. Hamburg.

Stadt Wolfsburg (2004): Masterplanung Porschestraße; Kooperatives Planungsverfahren und städtebauliches Konzept.

Stadt Wolfsburg (2006): Befragung Wohnen in Wolfsburg.
Bearbeitung: Fachbereich Strategische Planung / Stadtentwicklung / Beteiligungssteuerung / Statistik. Wolfsburg.

Stadt Wolfsburg (2006): Fortschreibung des Stadtstrukturkonzepts für die innere Stadt.
Bearbeitung: BPW Hamburg. Hamburg.

Stadt Wolfsburg (2006): Wanderungsmotivbefragung.
Bearbeitung: Fachbereich Strategische Planung / Stadtentwicklung / Beteiligungssteuerung / Statistik. Wolfsburg.

Stadt Wolfsburg (2006): Wohnungskonferenz Wolfsburg; Stadtteilprofile.
Bearbeitung: Fachbereich Strategische Planung / Stadtentwicklung / Beteiligungssteuerung / Statistik. Wolfsburg.

Stadt Wolfsburg (2007): Urbaner Anschluss; Nordkopf Wolfsburg.
Bearbeitung: HENN Architekten, Schneider+Schumacher
Architekturgesellschaft. München, Frankfurt am Main.

Stadt Wolfsburg (2007): Wolfsburg Innenstadt Nordwest;
Nachverdichtung durch Wohnnutzungen.
Bearbeitung: Busch u. Kessler Architekten. Hannover.

Stadt Wolfsburg (2008): Flächennutzungsplan; Begründung zum
Vorentwurf.
Bearbeitung: Städtebau Prof. Ackers. Braunschweig.

Stadt Wolfsburg (2008): Flächennutzungsplan; Neuaufstellung.
Bearbeitung: Städtebau Prof. Ackers. Braunschweig.

Stadt Wolfsburg (2008): Masterplan Ostfalia-Hochschule Wolfsburg;
Erste Fortschreibung.
Bearbeitung: Städtebau Prof. Ackers. Braunschweig.

Stadt Wolfsburg (2008): Masterplan Grün. – Entwurf –
Bearbeitung: Lohrer.Hochrein Landschaftsarchitekten u. Stadtplaner.
Magdeburg.

Stadt Wolfsburg (2008): Nahverkehrsstandards für Wolfsburg;
Abschlussbericht.
Bearbeitung: VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH.
Dresden.

Stadt Wolfsburg (2008): Typisch Wolfsburg; Vom Werden einer
neuen Stadt 1938-2008.
Bearbeitung: Forum Architektur.

Stadt Wolfsburg (2009): Bildungslandschaft am Klieversberg,
Bearbeitung: Baudezernat Wolfsburg.

Stadt Wolfsburg (2008): Einwohnerdaten der Stadt Wolfsburg,
zusammengestellt durch den FB 21 - Strategische
Planung/Stadtentwicklung/Statistik; Melderegister der Stadt
Wolfsburg.

Stadt Wolfsburg (2008): Beschlussvorlage V 0446/2008, 17.01.2008.

Stadt Wolfsburg (2008): Beschlussvorlage V 0460/2008, 05.02.2008.

Stadt Wolfsburg (2008): Beschlussvorlage V 0492/2008, 18.03.2008.

Stadt Wolfsburg: URL

www.wolfsburg.de/verwaltung/bauberatung/stadtplanung

Pläne

Plan 1: Bestandsplan Baualter der Hauptgebäude

Plan 2: Bestandsplan Städtebauliche Struktur

Plan 3: Bestandsplan Nutzungen

Plan 4: Bestandsplan Gewerbliche Nutzungen und Gemeinbedarf

Plan 5: Bestandsplan Grün- und Freianlagen

Plan 6: Bestandsplan Verkehr

Plan 7: Mängel- und Konfliktplan

Plan 8: Zielplan Städtebauliche Struktur

Plan 9: Zielplan Grün- und Freianlagen

Plan 10: Zielplan Verkehr

Plan 11: Maßnahmenplan

Diagramme

Diagramm 1: Bevölkerungsbewegungen im Stadtteil Stadtmitte 2007

Quelle: Stadt Wolfsburg, FB 21 - Strategische

Planung / Stadtentwicklung / Statistik; Melderegister der Stadt

Wolfsburg Stand: 31.12.2007

Diagramm 2: Altersstruktur in der Westlichen Innenstadt und in der Gesamtstadt

Quelle: Stadt Wolfsburg, FB 21 - Strategische

Planung / Stadtentwicklung / Statistik; Melderegister der Stadt

Wolfsburg Stand: 31.12.2007

Tabellen

Tabelle 1: Wohnungsstruktur im Untersuchungsgebiet

Quelle: Neuland Wohnungsgesellschaft mbH; VW Immobilien GmbH,
Stand September 2008

Tabelle 2: Gegenüberstellung von Potenzialen und Defiziten

Quelle: Darstellung Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Tabelle 3: Wohnungsbaupotenzialflächen

Quelle: Berechnung Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Abbildungen

Abbildung 1: Handlungsbereich Westliche Innenstadt,
Quartiersbereiche

Kartengrundlage: Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und
Katasterverwaltung

Abbildung 2: Historischer Stadtplan von Wolfsburg 1941

Quelle: Stadtarchiv Wolfsburg

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Quelle: Stadt Wolfsburg, Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2008

Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne

Quelle: Stadt Wolfsburg

Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse

Quelle: Stadt Wolfsburg, Eigentümerplan, Stand Januar 2009

Abbildung 6: Strategische Entwicklungsziele im räumlichen Kontext

Quelle: Darstellung Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Abbildung 7: Bebauungsvorschlag für die Lessingstraße

Quelle: Stadt Wolfsburg 2007, Wolfsburg Innenstadt Nordwest;

Nachverdichtung durch Wohnnutzungen

Abbildung 8: Erweiterungsachsen für die Hochschule,

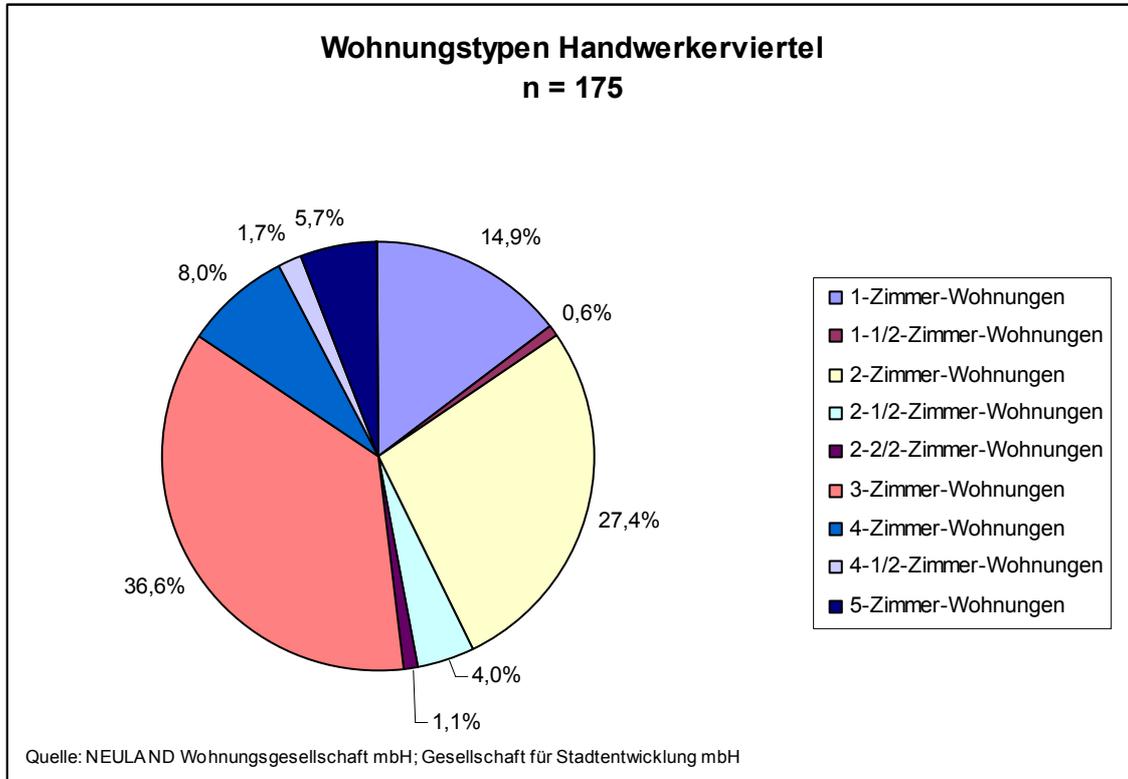
Quelle: Stadt Wolfsburg

Anhang

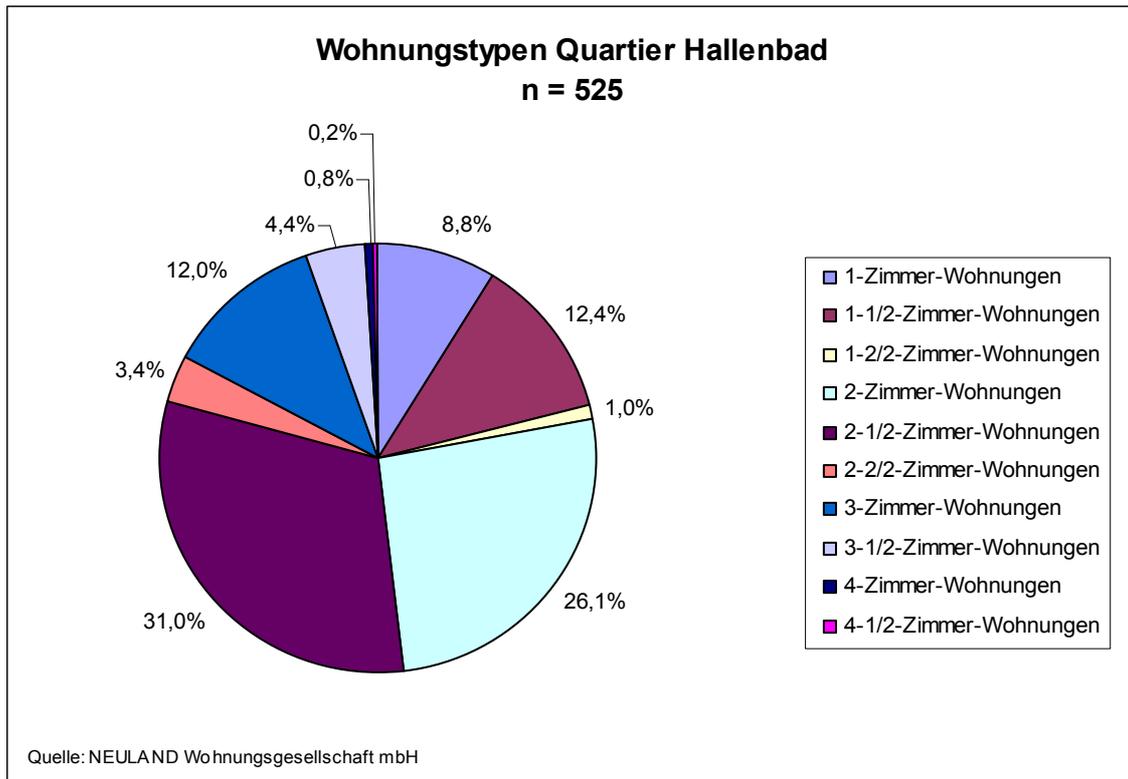
Übersicht zu den Experten- und Projektgruppengesprächen

17.07.2008 Konstituierende Sitzung
14.08.2008 Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
25.08.2008 Projektgruppe
25.08.2008 Wolfsburg Marketing GmbH, Ordnungsamt
08.09.2008 Projektgruppe
08.09.2008 VW Immobilien
22.09.2008 Projektgruppe
20.10.2008 Projektgruppe
20.10.2008 SG Denkmalschutz
22.10.2008 AG Wohnen, FB Schule
03.11.2008 Projektgruppe
17.11.2008 GB Grün, GB Straßenbau und Projektkoordination
08.12.2008 Projektgruppe
12.02.2009 Projektgruppe
06.04.2009 Projektgruppe
08.06.2009 Projektgruppe
06.07.2009 Projektgruppe
20.07.2009 Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
03.08.2009 Projektgruppe
21.09.2009 Projektgruppe
09.10.2009 Projektgruppe
11.11.2009 Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
18.01.2009 Projektgruppe

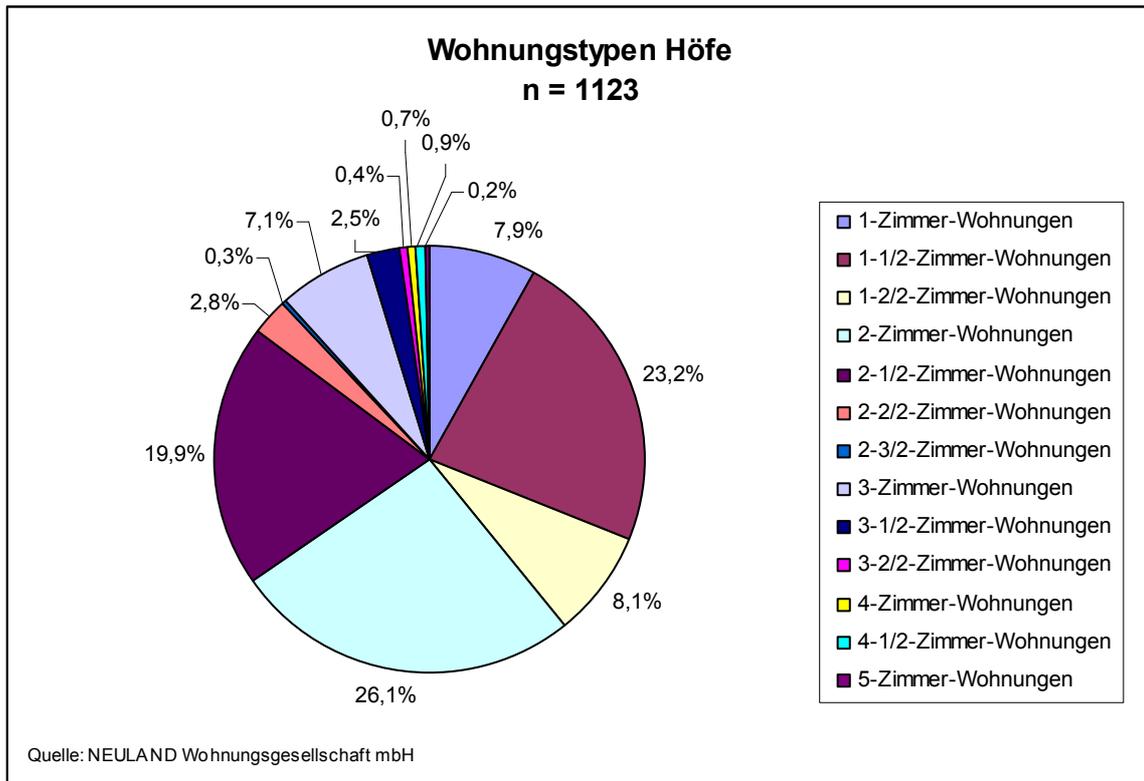
Wohnungsstruktur in den Quartieren



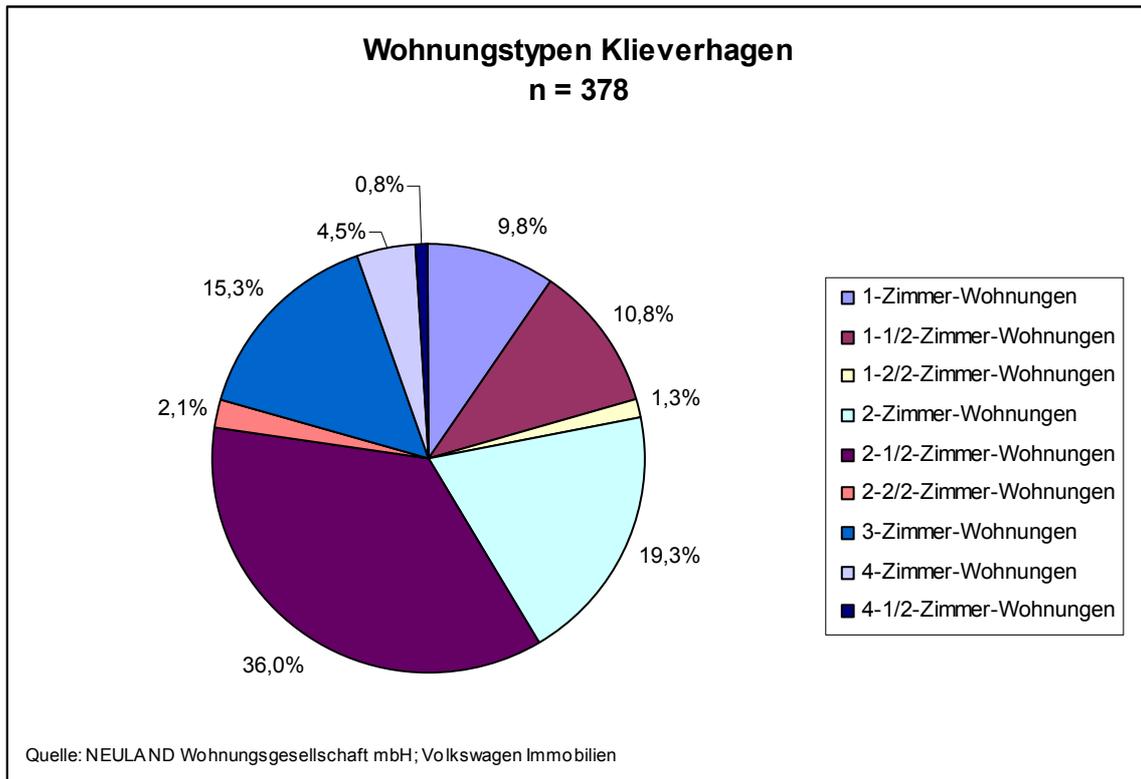
Wohnungstyp	Anzahl	Durchschnittsgröße	%
1-Zimmer-Wohnungen	26	29,0 m ²	14,9%
1-1/2-Zimmer-Wohnungen	1	42,5 m ²	0,6%
2-Zimmer-Wohnungen	48	52,7 m ²	27,4%
2-1/2-Zimmer-Wohnungen	7	63,3 m ²	4,0%
2-2/2-Zimmer-Wohnungen	2	79,7 m ²	1,1%
3-Zimmer-Wohnungen	64	71,8 m ²	36,6%
4-Zimmer-Wohnungen	14	97,6 m ²	8,0%
4-1/2-Zimmer-Wohnungen	3	100,3 m ²	1,7%
5-Zimmer-Wohnungen	10	130,7 m ²	5,7%
gesamt	175	74,2 m²	100%



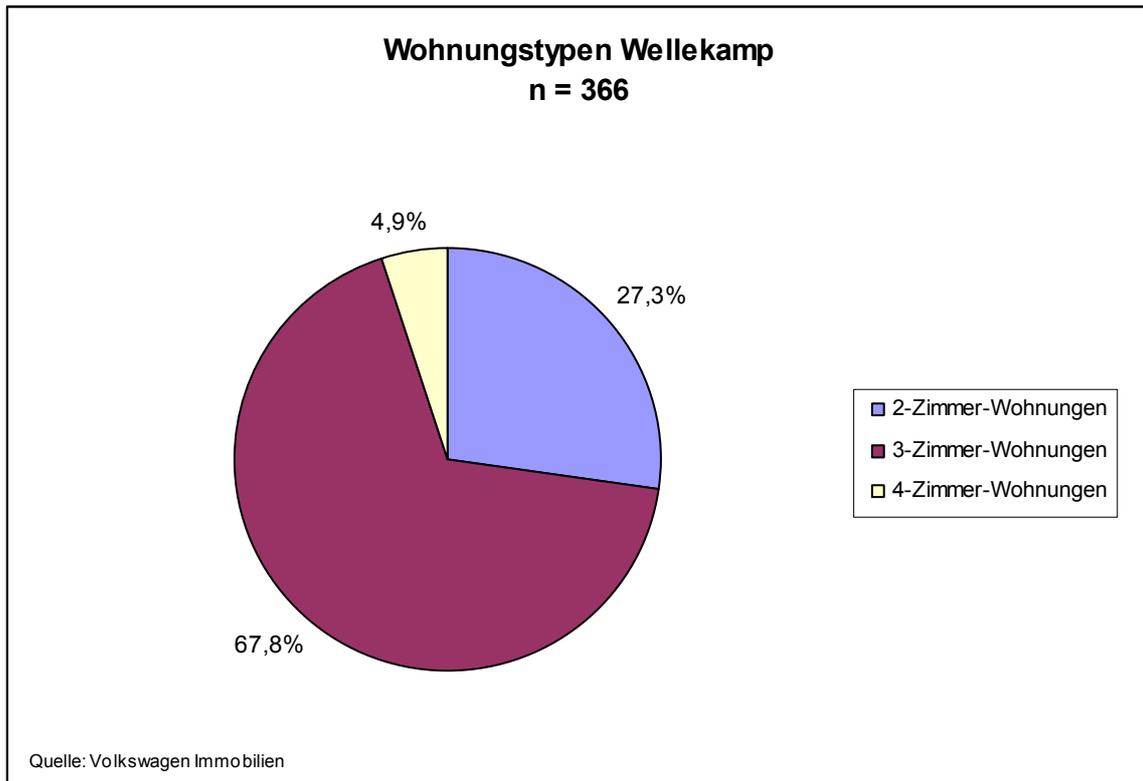
Wohnungstyp	Anzahl	Durchschnittsgröße	%
1-Zimmer-Wohnungen	46	40,7 m ²	8,8%
1-1/2-Zimmer-Wohnungen	65	46,0 m ²	12,4%
1-2/2-Zimmer-Wohnungen	5	56,2 m ²	1,0%
2-Zimmer-Wohnungen	137	47,6 m ²	26,1%
2-1/2-Zimmer-Wohnungen	163	64,1 m ²	31,0%
2-2/2-Zimmer-Wohnungen	18	66,5 m ²	3,4%
3-Zimmer-Wohnungen	63	65,2 m ²	12,0%
3-1/2-Zimmer-Wohnungen	23	86,7 m ²	4,4%
4-Zimmer-Wohnungen	4	97,7 m ²	0,8%
4-1/2-Zimmer-Wohnungen	1	105,5 m ²	0,2%
gesamt	525	57,0 m²	100%



Wohnungstyp	Anzahl	Durchschnittsgröße	%
1-Zimmer-Wohnungen	89	40,2 m ²	7,9%
1-1/2-Zimmer-Wohnungen	261	46,8 m ²	23,2%
1-2/2-Zimmer-Wohnungen	91	56,9 m ²	8,1%
2-Zimmer-Wohnungen	293	50,9 m ²	26,1%
2-1/2-Zimmer-Wohnungen	223	58,7 m ²	19,9%
2-2/2-Zimmer-Wohnungen	31	68,9 m ²	2,8%
2-3/2-Zimmer-Wohnungen	3	82,7 m ²	0,3%
3-Zimmer-Wohnungen	80	65,2 m ²	7,1%
3-1/2-Zimmer-Wohnungen	28	83,5 m ²	2,5%
3-2/2-Zimmer-Wohnungen	4	102,5 m ²	0,4%
4-Zimmer-Wohnungen	8	104,7 m ²	0,7%
4-1/2-Zimmer-Wohnungen	10	104,0 m ²	0,9%
5-Zimmer-Wohnungen	2	100,4 m ²	0,2%
gesamt	1123	54,6 m²	100%



Wohnungstyp	Anzahl	Durchschnittsgröße	%
1-Zimmer-Wohnungen	37	32,5 m ²	9,8%
1-1/2-Zimmer-Wohnungen	41	40,0 m ²	10,8%
1-2/2-Zimmer-Wohnungen	5	64,0 m ²	1,3%
2-Zimmer-Wohnungen	73	46,5 m ²	19,3%
2-1/2-Zimmer-Wohnungen	136	53,2 m ²	36,0%
2-2/2-Zimmer-Wohnungen	8	67,3 m ²	2,1%
3-Zimmer-Wohnungen	58	59,7 m ²	15,3%
4-Zimmer-Wohnungen	17	65,6 m ²	4,5%
4-1/2-Zimmer-Wohnungen	3	86,9 m ²	0,8%
gesamt	378	57,3 m²	100%



Wohnungstyp	Anzahl	Durchschnittsgröße	%
2-Zimmer-Wohnungen	100	48,0 m ²	27,3%
3-Zimmer-Wohnungen	248	58,8 m ²	67,8%
4-Zimmer-Wohnungen	18	75,0 m ²	4,9%
gesamt	366	56,6 m²	100%