WOLFSBURG-WESTHAGEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN –

Fortschreibung 2016

ENDFASSUNG (DEZEMBER 2016)

Erarbeitet im Auftrag:

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich
Stadtplanung + Bauberatung
Porschestraße 49
38440 Wolfsburg
Tel. 05 361 / 28 - 16 77
Fax 05 361 / 28 - 24 59

Erarbeitet durch:

SALEG
Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstraße 26
39114 Magdeburg
Tel. 03 91 / 8503 - 3
Fax 03 91 / 8503 - 401
info@SALEG.de
www.saleg.de

Die Rahmenplanfortschreibung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Stadtplanung + Bauberatung und dem Geschäftsbereich Soziales sowie dem Stadtteilbüro - raumscript und Junker und Kruse Stadtforschung | Planung – erarbeitet.
Die Abbildungen wurden, sofern nicht gesondert angegeben, durch die Beteiligten zur Verfügung gestellt.

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Wolfsburg über den „Städtebaulichen Rahmenplan für Westhagen – Fortschreibung 2016“ erfolgte am 7. Dezember 2016.

Inhaltsverzeichnis

0.	**ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG**	**5**
I.	**ZUSAMMENFASSUNG DES HANDLUNGSBEDARFS; ABGLEICH MIT DEN ZIELEN DES RAHMENPLANES 2002**	**9**
II.	**FORTSCHREIBUNG DER LEITBILDER UND DER ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE DES RAHMENPLANES 2002**	**19**
2.1	Städtebauliche Grundsätze	20
2.2	Leitbilder des Integrierten Handlungskonzeptes	22
III.	**GRUNDLAGEN DER PLANUNG UND DER FORTSCHREIBUNG**	**24**
3.1	Vergleichende Untersuchung Westhagen, Detmerode und Nordstadt / Vorbereitende Untersuchungen / Integriertes Handlungskonzept	24
3.2	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Wolfsburg-Westhagen	24
3.3	Städtebaulicher Rahmenplan 2002	25
3.4	Änderung der Sanierungssatzung 2005/2006	25
3.5	Abschlusskonzept 2010 – Fortschreibung des Maßnahmenplans	30
3.6	Bürgerbeteiligung zur Rahmenplanfortschreibung	31
3.7	Zeitschiene des Verfahrens	32
3.8	TÖB- und Geschäftsbereichsbeteiligung	33
IV.	**INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT FÜR DEN STADTTEIL WESTHAGEN**	**34**
4.1	Verknüpfung Städtebau mit sozialer und wirtschaftlicher Weiterentwicklung	34
4.1.1	Strategieansatz der "Sozialen Stadt"	34
4.1.2	Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Westhagen	35
4.1.3	Gemeinbedarfsanalyse zur soziokulturellen Infrastruktur 2004	37
4.1.4	Aktualisierung der Gemeinbedarfsanalyse zur soziokulturellen Infrastruktur 2014/2015	39
4.2	Integriertes Denken und kooperatives Handeln	40
4.2.1	Stadtteilmanagement	40
4.2.2	Lokale Netzwerke und Interessensgruppen	41
4.2.3	Einwohnerverfügungsfonds	42
4.3	Öffentlichkeitsarbeit	43
4.4	Ergänzende Fördermittel	43
4.5	Gesamtbetrachtung des Sozialraums Westhagen und Ausblick	44
V.	**SEKTORALE ASPEKTE**	**47**
5.1	Bevölkerung	47
5.1.1	Bevölkerungsentwicklung; Geburten- und Sterbefälle	47
5.1.2	Bevölkerungsbewegungen	49
5.1.3	Bevölkerungszusammensetzung	51
5.1.4	Haushaltsstrukturen	53
5.1.5	Wirtschaftliche Situation der Bevölkerung	54

5.2 Wohnen 55
5.2.1 Wohnungsanzahl, -größen und -qualitäten 55
5.2.2 Eigentumsverhältnisse 55
5.2.3 Wohnungsmarktentwicklung und Leerstand 57
5.2.4 Miet- und Kaufpreisentwicklung 57
5.3 Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung 58
5.4 Gebäudebezogene Maßnahmen 60
5.4.1 Gebäudezustand 61
5.5 Verkehr / Erschließung / Straßenraum 68
5.5.1 Erschließungsstruktur 68
5.5.2 Ruhender Verkehr 78
5.5.3 Fuß- und Radwegenetz 80
5.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr 85
5.6 Freiraumentwicklung 86
5.6.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen 86
5.6.2 Private Grün- und Freiflächen 94
5.6.3 Sonstige Flächen 95
5.7 Gemeinbedarfseinrichtungen 98
5.7.1 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur 99
5.7.2 Freizeit- und Bildungszentrum (FBZ) 101

VI. NUTZUNGSKONZEPT 103
6.1 Nutzungsstruktur 103
6.1.1 Wohnen 104
6.1.2 Gewerbliche Nutzungen 104
6.1.3 Gemeinbedarfseinrichtungen 107
6.1.4 Öffentliche Grünflächen 107
6.2 Nutzungsänderungen / Nutzungsergänzungen 108

VII. MASSNAHMENKATALOG UND KOSTENÜBERSICHT 110

7.1 Maßnahmenkatalog 112
7.1.1 Maßnahmen der weiteren Vorbereitung 113
7.1.2 Ordnungsmaßnahmen 114
7.1.3 Baumaßnahmen 116
7.1.4 Maßnahmen der Abwicklung der Sanierung 117
7.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht (Maßnahmen der „Sozialen Stadt“) 117
7.2.1 Maßnahmen der Vorbereitung und des Stadtteilmanagements 118
7.2.2 Ordnungsmaßnahmen 119
7.2.3 Baumaßnahmen 120
7.2.4 Maßnahmen der Abwicklung 120
7.2.5 Gesamtausgaben und Finanzierung (Maßnahmen der „Sozialen Stadt“) 120
7.3 Öffentliche Maßnahmen ohne Städtebauförderung 121
7.4 Private Maßnahmen zur Durchsetzung der Sanierungsziele 122

VIII. QUELLENVERZEICHNIS 125

Anlage

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlag

Kartenverzeichnis

Karte 1	Stadtteil Westhagen mit Sanierungsgebiet (Luftbild)	8
Karte 2	Geltungsbereich des Sanierungsgebietes i. d. F. vom 06.12.2000	23
Karte 3	Geltungsbereich des Sanierungsgebietes i. d. F. vom 14.06.2006	28
Karte 4	Durchgeführte Maßnahmen	29
Karte 5	Wettbewerbsgebiet „Südliche Dessauer Straße“	63
Karte 6	Eigentumsverhältnisse	55
Karte 7	Aktueller Gebäudezustand	64
Karte 8	Erschließungsflächen	67
Karte 9	Grün- und Freiflächen	87
Karte 10	Maßnahmenkatalog	111
Karte 11	Umsetzungsprioritäten	124

Hinweis

Im Interesse der besseren Lesbarkeit des Konzeptes wurde nicht immer die geschlechtergerechte Sprache verwendet. Bei der Benennung von allgemeinen Personengruppen oder Funktionsbezeichnungen sind grundsätzlich Menschen jeden Geschlechts gemeint.

0. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Wolfsburg-Westhagen bzw. seine Fortschreibung ist ein informelles Planungsinstrument, mit dem u. a. festgelegt wird, welche konkreten Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden sollen.

Die Rahmenplanfortschreibung ist zudem Voraussetzung für die Entscheidung zur Aufhebung der Sanierungssatzung nach Abschluss der Sanierung und für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Darüber hinaus beschreibt sie allgemeine Ziele und konkrete städtebauliche Maßnahmen für eine Weiterentwicklung des Stadtteils Wolfsburg-Westhagen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme.

Die vorliegende Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans dokumentiert den erreichten Stand der seit dem Jahr 2000 laufenden Sanierungsmaßnahme Wolfsburg-Westhagen, deren Durchführung mit Städtebaufördermitteln des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ gefördert wird.

Sie setzt sich mit der aktuellen Gesamtsituation der Stadtentwicklung auseinander und prüft, in welchem Umfang die im Jahr 1999 mit einer „Vorbereitenden Untersuchung“ herausgearbeiteten allgemeinen Leitziele[1] und - daraus abgeleitet - die im städtebaulichen Rahmenplan 2002[2] beschlossenen Sanierungsziele bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme *und auch darüber hinaus* aufrechterhalten und weiter bearbeitet werden können. Nach fast 15 Jahren bedürfen die Rahmenplaninhalte und -ziele aus dem Jahr 2002 einer dringenden Überprüfung.

Dort, wo die Sanierungsziele aufgrund von sich verändernden gesamtgesellschaftlichen, städtebaulichen und sonstigen Bedingungen angepasst oder geändert werden müssen, liefert die Fortschreibung des Rahmenplans entsprechende Begründungen und definiert die Ziele neu.

Schließlich werden die im Rahmen der Sanierung noch zu realisierenden Einzelmaßnahmen festgelegt und im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept auf ihre Realisierbarkeit geprüft. Die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans liefert so die aktuelle Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für die kommenden Jahre bis zum Abschluss der Sanierungsmaß-

---

1 Siehe: Vorbereitende Untersuchungen (gemäß § 141 BauGB)/ Integriertes Handlungskonzept, im Auftrag der Stadt Wolfsburg, plankontor Hamburg, Stadtforschung + Sozialplanung Dr. Beer Berlin, Architekturbüro Multhaup + Niebuhr, Berlin, August 1999

2 Siehe: Städtebauliche Rahmenplanung - Projekt Westhagen, Ergebnisbericht 2002, Gruppe Planwerk, Berlin / Wolfsburg, Mai 2002

nahme. Darüber hinaus sollen die beschriebenen Entwicklungsziele grundsätzlich auch über die noch verbleibende, begrenzte Fortdauer des „Soziale Stadt“-Programms in Westhagen fortgelten.

Ein erster Fortschreibungsentwurf lag bereits im September 2012 vor. Ziel war es, die Beschlussfassung im Stadtrat im November 2012 herbeizuführen.

Zeitgleich zeichnete sich jedoch ab, dass eine mit höchster Priorität angesetzte Einzelmaßnahme - der Teilrückbau und die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Dessauer Straße 14-34 - nicht durchgeführt werden konnte. Ein prioritäres Entwicklungsziel der Sanierungsmaßnahme, nämlich die Stärkung der Westhagener Mitte, war damit zu dieser Zeit nicht erreichbar. Der Rahmenplanfortschreibung 2012 war eine wesentliche Grundlage entzogen.

Nach der Klärung der Eigentumsverhältnisse und mit einem verlässlichen Partner als neuem Eigentümer sind nunmehr die Voraussetzungen gegeben, diesen in jeder Hinsicht zentralen Bereich des Sanierungsgebietes Westhagen einer grundlegenden Neubetrachtung zu unterziehen und die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes abzuschließen. Zugleich bieten sich weitergehende und für den Stadtteil geradezu einmalige Chancen dadurch, dass die Überlegungen für eine anschließende Neubebauung des Grundstücks bis hin zur Frankfurter Straße ausgedehnt werden können. Ein städtebaulicher Wettbewerb für den Gesamtbereich ist aktuell in Vorbereitung.

Das grundsätzliche Erfordernis zur Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplanes ergibt sich aus den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) zur Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Das generelle Ziel einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme besteht darin, Gebiete mit einer Anhäufung von städtebaulichen Problemen und Missständen für einen bestimmten Zeitraum in einem konzentrierten und beschleunigten Umgestaltungs- und Verbesserungsprozess an das allgemeine Entwicklungsniveau heranzuführen. Den Gemeinden als Träger von Sanierungsmaßnahmen stehen dabei im Wesentlichen drei „Hilfsmittel“ zur Verfügung:

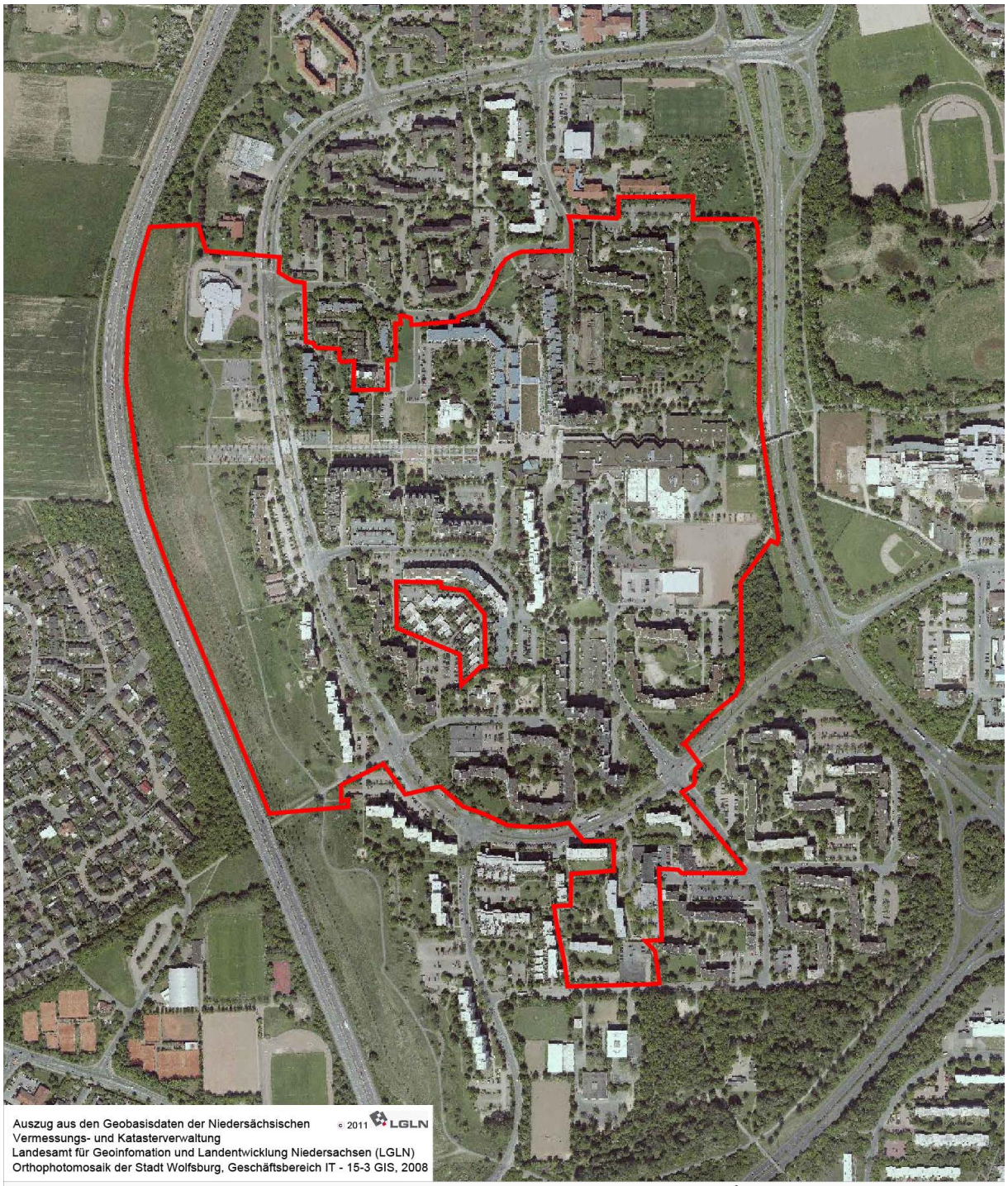
Recht - Ein besonderes Rechtsinstrumentarium, das besondere Städtebaurecht gemäß den §§ 136 ff. BauGB, ist auf eine zügige und reibungslose Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ausgerichtet.

Geld – Im Sanierungsgebiet erfolgt ein konzentriertes finanzielles Engagement (in Form von Städtebaufördermitteln einschließlich kommunaler Eigenmittel sowie weiterer privater und öffentlicher Finanzierungsmittel), um zügige und dauerhafte Verbesserungen zu bewirken.

Konzept – Zur Gewährleistung der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet erfolgt eine konzeptionelle Aufarbeitung der Chancen und Defizite sowie von Aufwertungszielen und -maßnahmen im Erneuerungsgebiet.

Das Konzept - der städtebauliche Rahmenplan - bildet die Ziele und Zwecke, die mit der Sanierung angestrebt werden, sowie die zur Erreichung dieser Ziele erforderlichen Strategien und Maßnahmen ab. Allgemeine Anforderungen hierfür sind in § 140 BauGB benannt: Danach ist die städtebauliche Planung als wesentlicher Bestandteil des Sanierungskonzeptes zur Vorbereitung und Steuerung von Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein Instrument *gleitender*, d. h. fortschreitender Planung, wodurch es insbesondere der Rahmenplanung zusteht, Sanierungsziele ggf. auch zu verändern, zu streichen und/ oder neue zu formulieren. In der aktuellen Phase der Sanierungsdurchführung unterstützt die Rahmenplanung darüber hinaus die Entscheidungen über den Abschluss der Sanierung nach §§ 162 und 163 BauGB und zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB.



Sanierungsgebiet "Wolfsburg - Westhagen"

Rahmenplanfortschreibung 2016
Karte 1:
Stadtteil Westhagen mit Sanierungsgebiet
i.d.F. der ersten Änderung"
(Luftbild)

unmaßstäblich

Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstr. 26, 39114 Magdeburg
Tel. 0391/85033 Fax 0391/8503401

SALEG
Die Landesentwicklungsgesellschaft

Grenze des Sanierungsgebietes

I. ZUSAMMENFASSUNG DES HANDLUNGSBEDARFS AUS STÄDTEBAULICHER SICHT; ABGLEICH MIT DEN ZIELEN DES RAHMENPLANES 2002

Die seit 2000 in Westhagen laufende Sanierungsmaßnahme ist eine Erfolgsgeschichte, die wesentlich zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils beigetragen hat.

Wesentliche Erneuerungsziele sind inzwischen weitgehend erreicht worden, insbesondere was die im Rahmenplan 2002 beschriebene notwendige Aufwertung der Frei- und der Erschließungsflächen und die Stärkung der Gemeinbedarfseinrichtungen betrifft. Die noch ausstehenden Maßnahmen dieses Aufgabenbereichs können mit wenigen Nachjustierungen fortgesetzt und fertiggestellt werden.

Für das Ziel „Stärkung der Westhagener Mitte“ haben sich entscheidende Rahmenbedingungen (im Bereich Dessauer Straße 14 bis 34 und EKZ) grundlegend zum Positiven verändert, so dass hier die Sanierungsziele neu definiert und Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme neu festgelegt werden können und müssen. Hier besteht die außerordentliche Chance für durchgreifende Veränderungen, die über den Abschluss der Sanierungsmaßnahme zeitlich hinaus reichen werden.

Stand der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme – Zusammenfassung

Bei der Betrachtung des erreichten Standes der Sanierungsmaßnahme wird deutlich, dass sich der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2002 als zielführend erwiesen hat: Die Mehrheit der festgelegten Sanierungsziele ist im Grundsatz bis heute richtig und gültig. Das konsequente Handeln im Sinne dieser Ziele hat - vor allem auch gemessen an den zur Verfügung gestellten Fördermitteln des Bundes und des Landes Niedersachsen - zu einer deutlichen Aufwertung des Gebietes geführt. Das kann u.a. am deutlichen Zuwachs der Bevölkerungszahl im Sanierungsgebiet gemessen werden.

Die Schwerpunktsetzung der Rahmenplanung 2002, der gemäß zuvorderst die Frei- und Erschließungsflächen sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen im Sanierungsgebiet angegangen und aufgewertet werden sollten, hat sich als außerordentlich Gewinn bringend für den Stadtteil erwiesen: Maßnahmen wie der Umbau des Mehrzwecksaals - mit erstmaliger Einbringung von Tageslicht! - und das inzwischen vollständig umgesetzte Freiraumkonzept „Gärten der Nationen“ haben den Stadtteil nicht nur gestalterisch bereichert, sondern vor allem auch sichtbar belebt. Inzwischen ist die im Jahr 2010 als erste Freiraummaßnahme überhaupt für den Niedersächsischen Staatspreis für Architektur nominierte Stadtachse Westhagen, der dritte Bauabschnitt der „Gärten der Nationen“, zusammen mit der „Landmark“ an der Autobahn 39 zu einem, wenn nicht zu DEM Westhagener Wahrzeichen geworden.

Bei den Schwerpunktsetzungen für weitere Frei- und Erschließungsflächen und die Gemeinbedarfseinrichtungen müssen mit der Rahmenplanfortschreibung im wesentlichen Teilziele nachjustiert und im Maßnahmenplan präzisiert werden. Dies gilt vor allem für die bislang „unerledigten“ Erschließungsmaßnahmen („Nord-Süd-“ und „Ost-West-Achse“; Halberstädter Straße Süd, Weimarer und Hallesche Straße), die in der Fortschreibung einer erneuten Betrachtung unterzogen werden. Ein weiterer Teilraum, der Knotenpunktbereich Dresdener Ring/ Halberstädter Straße/ Stralsunder Ring, muss zudem heute unter anderen Gesichtspunkten (Stichwort „Verkehrssicherheit“) als im Jahr 2002 angeschaut werden. Insgesamt haben sich Handlungserfordernisse in den letzten 15 Jahren auch weiterentwickelt, beispielsweise im Hinblick auf die Durchsetzung von Barrierefreiheit oder auf die Belange sich verändernder Bedürfnisse der Einwohnerschaft. Hierauf wird an den diesbezüglich relevanten Stellen im Bericht eingegangen.

Durch eine weiterführende Rückbau- und Neuordnungsperspektive für die zentrale Wohnanlage Dessauer Straße 14 bis 34 kann ein zentrales Stadtentwicklungsziel wieder aufgegriffen und erneut in die Rahmenplanfortschreibung eingesetzt werden, ganz im Sinne des nach wie vor zutreffenden Sanierungsoberziels „Wege ins Zentrum“. Darüber hinaus ergeben sich mit strukturellen Veränderungen des gesamten Wohnungsmarktes der Stadt Wolfsburg Chancen für die städtebauliche Weiterentwicklung des nach wie vor untergenutzten „Freizeitparks West“.

Die Sanierungsziele zur Stärkung des Stadtteilzentrums in der Westhagener Mitte werden im Ergebnis der Rahmenplanung und des städtebaulichen Wettbewerbs „Dessauer Straße“ grundlegend neu bewertet. Die Rahmenplanfortschreibung gibt hierfür die erforderlichen Leitlinien vor. Die Auslobung des Wettbewerbes wird im Herbst 2016 erfolgen, mit Ergebnissen ist 2017 zu rechnen. Ortspolitik und Öffentlichkeit werden in das Wettbewerbsverfahren intensiv eingebunden, das Nähere hierzu wird im Rahmen der Erarbeitung der Aufgabenstellung abgestimmt.

Die städtebauliche Struktur – der Wohnstandort

Der Stadtteil Westhagen entstand ab den späten 1960er Jahren auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur Errichtung eines weiteren Wohnstandortes südwestlich der Wolfsburger Kernstadt[3]. Die Besiedlung des weiter südlich gelegenen Stadtteils Detmerode war zur selben Zeit bereits weitestgehend abgeschlossen. Der damaligen starken Wohnungsnachfrage sollte durch die Neubau von bis zu 14-geschossigen Gebäuden, durch zentral gelegene Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen sowie durch wohnungsnahe Grün- und Freiflächen begegnet werden.

[3] Gemeinschaftsplanung Niedersächsische Heimstätte und Stadtplanungsamt Wolfsburg: „Wolfsburg Westhagen - Ein Stadtteil für 15.000 Einwohner“. Wolfsburg, Februar 1966

In Westhagen führte dieses Konzept gemäß dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ zu einer massiven baulichen Verdichtung rund um den zentralen Marktplatz, wobei dieser nicht direkt an die umgebenden Erschließungsstraßen angebunden wurde. Der neue Stadtteil war ursprünglich für 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner konzipiert. (Heute wohnen hier 9.450 Menschen, vgl. in den Abschnitten 5.1 ff.)

Bereits nach der Fertigstellung der ersten beiden von insgesamt vier Quartieren kam aus der Bewohnerschaft erhebliche Kritik an der hohen baulichen Verdichtung auf. Dies führte bereits Mitte der 1970er Jahre dazu, dass das Konzept der Verdichtung aufgegeben und für die weitere Bebauung die Höhe der Gebäude auf maximal vier Geschosse begrenzt wurde. In der Folge entstanden ab circa 1978 im dritten und vierten Quartier kleinteiligere und für die späten 1970er und die 1980er Jahre charakteristische Typologien von Wohngebäuden.

Gegen Ende der 1980er Jahre war die bauliche Entwicklung des Stadtteils Westhagen weitestgehend abgeschlossen. Nach wie vor dominieren die Hochhäuser aus der ersten Phase der Errichtung und Besiedelung Westhagens die Silhouette des Stadtteils, allen voran die vielgeschossigen Wohnanlagen an der Dessauer und der Halberstädter Straße. Die Ablehnung der vielgeschossigen Wohnscheiben trug maßgeblich zur stetigen Zunahme des Wohnungsleerstands in diesen Gebäudeformen bei.

Der städtebauliche Rahmenplan 2002 hat einen Wohnungsleerstand von 21 % im Sanierungsgebiet dokumentiert. Die damaligen Wohnungsleerstände sind innerhalb des Dresdener Ringes in den vielgeschossigen Wohnanlagen Jenaer Straße, Halberstädter Straße und Dessauer Straße lokalisiert worden.

Der hohe Leerstand war eine maßgebliche Ursache für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Förderung der städtebaulichen Erneuerung im Wege des „Soziale Stadt“-Programms. Die Verringerung des Leerstands wurde als vorrangiges Ziel für die Sanierungsdurchführung beschrieben. Als Strategie dafür wurden im Rahmenplan 2002 - neben einer dringend erforderlichen Aufwertung der öffentlichen Räume - u. a. verschiedene Rückbau- und Teilrückbauszenarien beschrieben und diskutiert.

Bereits 2012 konnte mit dem ersten Entwurf zur Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans dargestellt werden, dass - mit Ausnahme der für den damals beabsichtigten Teilrückbau freigezogenen Wohnanlage in der Dessauer Straße 14 bis 34 - unabhängig von den Eigentumsformen und dem Sanierungsgrad inzwischen eine fast vollständige Wohnungsbelegung im Sanierungsgebiet besteht.

Ursachen dafür waren und sind zum einen äußere Einflüsse in Form einer verstärkten Nachfrage am regionalen Wohnungsmarkt (u. a. ausgelöst durch den Arbeitskräftezuwachs bei Volkswagen seit der Mitte der 2000er Jahre) und zum anderen die deutliche Imageverbesse-

rung des Wohnstandortes Westhagen in Folge der Teilnahme am „Soziale Stadt""-Programm, nicht zuletzt auch durch die gebündelten Maßnahmen des Stadtteilmanagements. Heute existiert kein Wohnungsleerstand mehr (vgl. hierzu im Abschnitt 5.2.3).

Das seit dem Jahr 2012 existierende Expertennetzwerk „Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg", in dem u. a. die Stadt Wolfsburg, Vertreter und Vertreterinnen der Politik und der Wohnungsgesellschaften zusammenarbeiten, unterstützt Strategien zur Zukunft des Wohnungsbaus, um der zunehmenden Wohnungsnachfrage insbesondere durch die Versorgung mit günstigem Wohnungen und Sozialwohnungsbau zu begegnen.

Auch der Stadtteil Wolfsburg-Westhagen weist Flächenpotenziale auf, die sich für Wohnungsneubau in nennenswertem Umfang eignen. Das entscheidende „Vehikel" für ihre Aktivierung wird der städtebauliche Wettbewerb sein, der als konzeptionelle Voraussetzung für den Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße und die anschließende Wiederbebauung des Grundstücks *und seiner Umgebung* mit bedarfsgerechten, modernen Wohnformen durchzuführen ist.

Neben den quantitativen Wohnungsbauzielen, die von einer bedarfsgerechten Wohnraumbereitstellung mit einer Leerstandsreserve von 2 % ausgehen, rücken qualitative Ziele wie beispielsweise die Anpassung der Wohnungsgrößen und Ausstattungen an eine älter werdende Bevölkerung sowie die Verbesserung der Wohnbedingungen für Menschen mit altersbedingter oder gesundheitlich eingeschränkter Mobilität in den Vordergrund. Das Erreichen dieser Ziele wird jedoch zum großen Teil an den Zeitraum nach Beendigung des „Soziale Stadt"-Programms adressiert werden müssen (vgl. hierzu insbesondere in den Abschnitten VI und VII).

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Schulen

Der städtebauliche Rahmenplan 2002 hat für den Stadtteil Westhaben eine gute Ausstattung mit besonders profilierten sozialen Einrichtungen, eine erhaltenswerte schulische Vielfalt und gute Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche ausgewiesen. Mängel und Missstände wurden im baulichen Verschleiß der bereits langjährig genutzten Einrichtungen gesehen sowie im Nachholbedarf bei deren Anpassung auf veränderte Nutzungsansprüche und neu entstandene Bedarfe.

Ein prioritäres Sanierungsziel war seinerzeit die baulich-funktionale Verbesserung der Bedingungen im Freizeit- und Bildungszentrum Westhagen (kurz: FBZ) am Marktplatz, das sich in einen schulischen Teil (wie ausgeführt) im östlichen Gebäudeabschnitt und in die im Westteil verorteten soziokulturellen Nutzungen gliedert.

Der langfristige Erhalt des FBZ als Schulstandort stand zwischenzeitlich in der Diskussion, wenngleich der Verbleib der Schulen aus der Sicht der Stadterneuerung stets einen unver-

zichtbaren Faktor zur Stabilisierung des Stadtteils insgesamt dargestellt hat. Es ist daher begrüßenswert, dass der Erhalt der Schulstandorte inzwischen nicht mehr in Frage steht und erhebliche kommunale Mittel außerhalb der Städtebauförderung für die erforderlichen Unterhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen aufgewendet worden sind. Weitergehende Überlegungen für die notwendige Generalsanierung des Schulzentrums laufen aktuell (vgl. hierzu im Abschnitt 5.7.1, Seite 94).

Um das FBZ auch als Mittelpunkt des kulturellen Lebens nachhaltig zu stärken, ist aus Mitteln der Sozialen Stadt in erheblichem Umfang in einzelne Bereiche investiert worden: Hierzu gehören die Neugestaltung der Cafeteria und der Café-Terrasse, die sogenannte „Käfig-Schließung" (als Beitrag der „Sozialen Stadt“ zum Umbau des Jugendzentrums nach einem Brandschaden) vor dem Jugendzentrum und die umfassende Umbaumaßnahme im so genannten „Mehrzwecksaal“ des FBZ.

Durch die genannten Maßnahmen sind der Stellenwert und die Akzeptanz der sozialen Funktionen im FBZ ganz erheblich gestärkt worden, was sich nicht zuletzt an der intensiven, auch überörtlichen (!) Nachfrage des Mehrzwecksaals deutlich belegen lässt.

Bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme werden folgende Maßnahmen als notwendig erachtet und zur Umsetzung empfohlen:

- Nachhaltige energetische und gestalterische Erneuerung der westlichen und der nördlichen Außenfassade und adäquate Aufwertung des Zugangs zur Bibliothek.

Für den Zeitraum nach Abschluss des Stadterneuerungsverfahrens werden die weitere Aufwertung des Freizeit- und Bildungszentrums und Bestätigung des FBZ als Schulstandort ausdrücklich gefordert.

Handels- und Dienstleistungseinrichtungen

Das „große“, am Marktplatz gelegene Einkaufszentrum (EKZ), eine Discountfiliale in der Halberstädter Straße sowie das kleine EKZ südlich des Dresdener Rings, gewährleisten die Nahversorgung der Westhagener Bevölkerung. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg 2015/2016 (EHK) sind das EKZ als Nahversorgungszentrum und der Discounter als Nahversorgungsstandort eingestuft. Für das kleine EKZ wird Relevanz für den Nahbereich erkannt.

Für den Erhalt der Zukunftsfähigkeit des EKZ kommt dem REWE-Markt als Ankermieter eine besondere Bedeutung zu. Für dessen dauerhaften Verbleibt sind jedoch deutliche Standortverbesserungen erforderlich, insbesondere eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie funktionale und gestalterische Verbesserungen am Markteingang. Mit dem anstehenden Verfahren zur Neuordnung des Wohnungsbestands in der Dessauer Straße bietet sich die

Chance, das gesamte EKZ neu zu ordnen und die Einzelhandelsstruktur nachhaltig zu verbessern.

Auch zukünftig sind besondere Anstrengungen aller Akteure notwendig, um die gut funktionierende „BürgerPassage“ weiter zu stärken und um vorhandene Gewerbemieter am Standort Westhagen zu halten. Der städtebauliche Wettbewerb für die südliche Dessauer Straße wird eine konzeptionelle Lösung zur Verbesserung der Funktionalitäten und der baulichen Gestalt des EKZ mit sich bringen. Es bestehen gute Aussichten, dass hierdurch die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Zukunftsfähigkeit des großen EKZ auf lange Sicht abzusichern.

Positiv wirkt bereits heute die Verbesserung der Parkraumsituation am EKZ, indem im Zusammenhang mit der Freiraummaßnahme „Stadtachse Westhagen“ ein besucherfreundlicher Parkplatz mit 20 zusätzlichen PKW-Plätzen angelegt wurde.

Im kleinen EKZ am südlichen Rand des Sanierungsgebietes sind die im Rahmenplan 2002 vorgeschlagenen gestalterischen Maßnahmen zur Aufwertung größtenteils umgesetzt worden (Abbruch des baufälligen Kirchenpavillons und Gestaltung der entstandenen Freifläche; Verbesserung der Beleuchtungssituation im Geschäftsvorfeld).

Alle Maßnahmen haben zur Verbesserung der städtebaulichen Erscheinung und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beigetragen. Auch kann davon ausgegangen werden, dass sich die Maßnahmen stabilisierend auf die verbliebenen gewerblichen Einrichtungen, v.a. auf den Nahversorger und die Apotheke, ausgewirkt haben.

Die ursprünglich gewünschte Weiterentwicklung des Standortes hinsichtlich einer größeren gewerblichen Vielfalt ist jedoch nicht erreicht worden; dieses Ziel scheint aus heutiger Sicht auch nicht mehr durchsetzbar zu sein. Die zukünftigen Ziele am kleinen Einkaufszentrum sind kurz- bis mittelfristig auf den Erhalt der gewerblichen Einrichtungen sowie auf Verbesserungen im Zusammenhang mit Instandhaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum ausgerichtet. Auf lange Sicht sollte eine Nutzungsalternative in Form einer schrittweisen Umnutzungen der Gewerbeeinheiten zu erdgeschossigen Wohnnutzungen mindestens konzeptionell in den Blick genommen und diskutiert werden. Die oben genannten Ziele sind nur mit Einbeziehung der Nachbarschaften und der Gewerbetreibenden erreichbar.

Im Jahr 2010 hat ein Betreiber aus dem Lebensmittel-Discountbereich auf der Grundlage eines bestehenden Baurechts an der Halberstädter Straße einen nicht-großflächigen Einkaufsmarkt errichtet, der wegen seiner möglichen negativen Auswirkungen anfangs durchaus umstritten war.

Bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme werden folgende Maßnahmen als notwendig erachtet und zur Umsetzung empfohlen:

- Neufestlegung des Zuschnitts für das Einkaufszentrum Westhagen („großes“ EKZ) im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Südliche Dessauer Straße“ und Beginn der baulichen Umsetzung
- Durchführung weiterer kleinteiliger Maßnahmen zur Stützung des Kleinen EKZ im öffentlichen Freiraum; Bewertung und ggf. weitergehende Überlegungen für eine langfristige Neuausrichtung.

Erschließung und Freiräume

Die bauliche Gestaltung und funktionale Neuordnung der öffentlichen Stadträume war und ist ein zentrales Leitziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Von Beginn an waren sich die am Sanierungsprozess beteiligten Akteure einig, dass die mit der Strukturplanung der 1960er Jahre angelegten Mängel im Bereich der Frei- und Grünflächen, insbesondere die vielfach fehlenden bzw. begrenzten Sichtbeziehungen und die hieraus resultierende erschwerte Orientierung, einen erheblichen Anteil an der fehlenden Anziehungskraft des gesamten Stadtteils hatten. Daher nahmen die Akteure gleich nach dem Beginn des Sanierungsverfahrens gezielt eine grundlegende Aufwertung der Freiflächen in den Blick:

Im Jahr 2002 wurde von der Stadt Wolfsburg ein Freiraumwettbewerb ausgelobt, der im Ergebnis eine durchgreifende Neuordnung und Aufwertung der Freibereiche zwischen Marktplatz, Dresdener Ring und der Autobahn am westlichen Rand des Sanierungsgebietes vorsah. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Wettbewerbs sind seit 2004 die vier Bauabschnitte des Freiraumkonzepts „Gärten der Nationen" entstanden.

Die im Rahmenplan 2002 beschriebenen Mängel einer unzureichenden Erschließung des Marktplatzes in Verbindung mit einer fehlenden Wahrnehmbarkeit des Großen EKZ vom Dresdener Ring aus ist insbesondere durch die besonders stadtbildprägende „Stadtachse“ (als Teil der West-Ost-Wege- und Freiraumverbindung) beseitigt worden. Auch im fünften Jahr nach Fertigstellung des Freiraumkonzepts „Gärten der Nationen" ist die positive Wirkung für die Lebensqualität und das Image im Stadtteil Wolfsburg-Westhagen spür- und sichtbar. Der nach wie vor gute Erhaltungszustand der Achse, auch bewirkt durch einen überdurchschnittlichen Unterhaltungsaufwand, und der achtsame Umgang der Bevölkerung in diesem Freiraum sind nicht zuletzt auch das Ergebnis einer intensiven Beteiligung der Westhagener Bürgerinnen am Planungsprozess (ein ähnliches Ergebnis hat die intensive Beteiligung zur Halberstädter Straße gezeitigt).

Handlungsbedarf besteht nach wie vor im Bereich der zum Teil stadträumlich vollkommen vernachlässigten Wegeverbindung zwischen Marktplatz und Kleinem Einkaufszentrum (der

sogenannten „Nord-Süd-Verbindung“). Als wesentliche Mängel gelten hier der zum Teil unzureichende, zum Teil wiederum zu großzügige Wegequerschnitt, das Fehlen von Sichtbeziehungen und Orientierungsmerkmalen, eine unzureichende Beleuchtung, mangelhafte bzw. fehlende Aufenthaltsbereiche und gestalterische Mängel der städtischen und der privaten Anlagen, die auf intensive Beanspruchungen und zum Teil nicht zweckentsprechende Nutzungen zurückzuführen sind.

Erste Hinweise für eine gestalterische Verbesserung der Nord-Süd-Verbindung sind im Zusammenhang mit der Schaffung von Feuerwehrzufahrten auf der Gartenseite der Gebäude Halberstädter Straße 23 bis 35 (ungerade Hausnummern) gegeben worden, in dem die Freiflächen auf der Gebäuderückseite für die Zwecke der Anleiterung ausgeräumt werden mussten. Die hierdurch erzeugte Übersichtlichkeit des Stadtraumes erscheint zielführend für eine Revision der angrenzenden Wegefläche.

Das nach wie vor bestehende Sanierungsziel einer Fortsetzung der West-Ost-Verbindung vom Marktplatz bis zum Anschluss an die Frankfurter Straße und an den östlich angrenzenden Stadtteil Laagberg, insbesondere an die Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule und an das Baugebiet „Wohnen am Stadtwald“, wird aktuell in der Aufgabenstellung zum städtebaulichen Wettbewerb „Südliche Dessauer Straße“ berücksichtigt und unterstrichen.

Hier besteht die Möglichkeit, die im Rahmen der Sanierung noch nicht weiter ausgearbeitete und zur Zeit durch den massiven „Riegel“ der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 unterbrochene Ost-West-Achse konzeptionell zu integrieren und als Fortsetzung der Stadtachse auszuformulieren, u.a. aufbauend auf der Freiflächenstudie Westhagen-Laagberg[4]. Dabei wird auch der an der Nordwestecke des FBZ-Grundstücks (unterhalb des Bibliotheksvorplatzes) platzierte Trafo Berücksichtigung finden, der einer geradlinigen Wegeführung bislang im Wortsinne „im Wege steht“.

Weiterhin erreicht werden sollen eine gestalterische Aufwertung des Vorplatzes der Stadtteilbibliothek im Nordteil des FBZ und eine Gestaltung der FBZ-Westfassade, die zugleich die östliche Begrenzung des Marktplatzes und den optischen „Endpunkt“ der Stadtachse bildet. Letzteres ist ein von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils formulierter Wunsch, an den sich auch der Wunsch zur gestalterischen Verbesserung der Verbindung in das südlich gelegene Subzentrum anschließt. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sind die Feststellungen des Rahmenplanes 2002 in Verbindung mit den Motiven, die im Jahr 2006 zur Herausnahme von Teilen des Dresdener Rings im Zuge der 1. Änderung des Sanierungsgebietes geführt haben, nach wie vor gültig: Zwar ist insbesondere der Dresdener Ring aus heutiger Sicht überdimensioniert, trotzdem können der Zustand und die Funktionali-

[4] Studie zur Freiraumentwicklung VV II und VV IV, Dipl.-Ing Hermann Mensink, 29.07.2014

tät der Verkehrsanlagen insgesamt als gut bezeichnet werden, wobei sich an verschiedenen Stellen durch gestalterische Maßnahmen wie z.B. Baum- und Grünanpflanzungen deutliche Verbesserungen erzielen ließen. Ohnehin lässt die zusammenhängende Bebauungsstruktur innerhalb des Dresdener Rings so gut wie keine Spielräume für eine Änderung des Erschließungssystems. Wie die Diskussionen über die Integration einer Fahrstraße in die Stadtachse gezeigt haben, werden solche Überlegungen von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst dann abgelehnt, wenn eine Finanzierungsmöglichkeit besteht.

Im Sinne der grundsätzlichen Zielstellungen des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen, die auf eine funktionalere Außenraumgestaltung und eine nutzerorientierte Raumgestaltung gemäß der sozialen Bedürfnisse ausgerichtet sind, rücken neben punktuell notwendigen Verbesserungen (Sanierungsmaßnahme „Dresdener Ring Süd“, Halberstädter Straße Süd und Kreuzungsbereich Dresdener Ring/ Halberstädter Straße/ Stralsunder Ring) in jüngerer Zeit die Aspekte Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit in den Fokus.

Bei der verkehrlichen Erschließung wurden folgende Maßnahmen des städtebaulichen Rahmenplans 2002 abgeschlossen:

- Der nördliche Abschnitt der Halberstädter Straße ist von Grund auf erneuert worden. Die defizitäre Stellplatzsituation, die durch den Abbruch der Parkpalette an der Halberstädter Straße im Jahr 2001 entstanden ist, konnte deutlich verbessert werden. Die Gehwege – zugleich Schulweg zum FBZ – haben ebenso wie der Eingangsbereich zum Schulzentrum im FBZ eine deutliche Aufwertung erfahren, die Übersichtlichkeit des Straßenraums sowie die Verkehrssicherheit sind entscheidend verbessert worden.
- Das Stellplatzangebot am Rande des Marktplatzes konnte durch die Erweiterung des Parkplatzes an der Stadtachse von zuvor 45 auf 65 Parkplätze vergrößert werden.

Als positiv kann die Entwicklung der Kinderspielplätze im Sanierungsgebiet bezeichnet werden: Hier wurde in Zusammenarbeit mit den zuständigen Geschäftsbereichen der Stadt erreicht, dass bestehende Spielplätze erneuert wurden und dass im Bereich der „Gärten der Nationen“, insbesondere im ersten und im dritten Bauabschnitt, neue Spielflächen und -geräte entstanden sind. Die privaten, den Gebäuden zugeordneten Grünflächen befinden sich überwiegend in einem mindestens befriedigenden Zustand. Deutliche Verbesserungen konnten punktuell im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme Halberstädter Straße Nord im Umfeld der Wohnanlage Halberstädter- 23-35 erzielt werden.

Positive Wirkung gehen nach wie vor von den Mietergärten aus, die funktional den Erdgeschosswohnungen v.a. an den Wohnanlagen in der Dessauer, der Jenaer und der Weimarer Straße zugeordnet sind. Die Mietergärten sind dasjenige wertgebende Element der Ursprungsbebauung, das unbedingt in die Zukunft übertragen auch von den Teilnehmerinnen

und Teilnehmern des städtebaulichen Wettbewerbs für die Dessauer Straße aufgegriffen und berücksichtigt werden soll.

Bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme werden folgende Maßnahmen des städtebaulichen Rahmenplans 2002 als notwendig erachtet und zur Umsetzung empfohlen:

- Umbau des südlichen Dresdener Rings (Maßnahme ist bewilligt und befindet sich bereits in der Entwurfsplanung)
- Umbau des östlich angrenzenden Knotenpunktes Dresdener Ring/ Halberstädter Straße/ Stralsunder Ring (im „Soziale Stadt“-Programmantrag 2017 enthalten)
- Aufwertung und tlw. Umbau der Nord-Süd-Verbindung
- Sicherstellung der dauerhaften Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünanlagen und der Sport- und Freizeitflächen in Westhagen auf einem der Umsetzungsqualität angemessenen Niveau.
- Konzeptfindung im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs „Südliche Dessauer Straße“ zur Gestaltung der Stadtachse nach Osten im Sinne einer Erneuerung und gestalterischen Aufwertung der Wegebeziehung zwischen Marktplatz und Brücke über die Frankfurter Straße (Ost-West-Achse)
- Durchführung von kleinteiligen Maßnahmen wie der Erneuerung von Stadtmobiliar und Spielgeräten, der schrittweisen Ertüchtigung von Beleuchtungsanlagen außerhalb der „großen“ Sanierungsprojekte und Ergänzungspflanzungen.

II. DIE FORTSCHREIBUNG DER LEITBILDER UND DER ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE DES RAHMENPLANES 2002

Das nachfolgende Kapitel nennt die Leitbilder und Grundsätze zur Entwicklung des Sanierungsgebietes bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme. Es fasst außerdem die Grundsätze zusammen, die über den zeitlichen Rahmen der Sanierungsmaßnahme hinaus als Maßstab für strategische und konkrete Einzelentscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Wolfsburg-Westhagen gelten sollen.

Mit dem Beschluss dieser Leitbilder und Entwicklungsgrundsätze wird der Handlungsrahmen für die Sanierungsmaßnahme und die Entwicklung des Stadtteils festgelegt. Sie werden somit zum wesentlichen Arbeitsinstrument für die am Erneuerungsprozess und an der Gebietsentwicklung beteiligten Akteure.

Im Sinne einer guten Handhabung des Arbeitsinstrumentes werden die fortgeschriebenen Leitbilder und Entwicklungsgrundsätze den analytischen Betrachtungen sowie der Begründung des Sanierungs- und Entwicklungskonzeptes vorangestellt.

Bei der Darstellung der nachfolgenden Leitbilder und Grundsätze für die weitere Entwicklung Wolfsburg-Westhagens sind Aussagen aus dem Rahmenplan 2002 teilweise wörtlich übernommen worden, sofern diese weiterhin Gültigkeit für die Entwicklung des Stadtteils besitzen. Übernahmen aus dem Rahmenplan 2002 sind ***kursiv*** kenntlich gemacht.

Ziele, die nicht mehr gültig sind, weil sich hier Rahmenbedingungen geändert haben, werden nachrichtlich übernommen und mit ~~***Durchstreichungen***~~ versehen.

Zu den Leitbildern und Entwicklungsgrundsätzen treten die Leitbilder des ebenfalls fortgeschriebenen Integrierten Handlungskonzeptes (kurz; IHK) hinzu. Durch ihre ausdrückliche Erwähnung wird der integrative Charakter des Programms „Soziale Stadt“, das aus städtebaulich-investiven Maßnahmen auf der einen Seite und aus nicht-investiven Maßnahmen und Projekten vornehmlich zur Förderung von Integration und Qualifikation andererseits besteht, deutlich hervorgehoben. An dieser Stelle soll noch einmal betont werden, dass in der vorliegenden Rahmenplanfortschreibung vornehmlich, aber nicht ausschließlich der Handlungsbedarf betrachtet wird, der aus heutiger Sicht im Stadtteil Westhagen bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Städtebauförderung durch das Programm „Soziale Stadt“ bewältigt werden soll.

Nach Abschluss der Maßnahme wird kein statischer Idealzustand erreicht sein. Die Rahmenplanfortschreibung gibt vielmehr einen Orientierungsrahmen vor, der über den Zeithorizont der Sanierungsmaßnahme hinausreichen soll und wird.

Die Prioritätensetzung der hier dargelegten Leitbilder und Grundsätze (Durchführung innerhalb der Restlaufzeit des „Soziale Stadt"-Programms bzw. erst später) erfolgt **in den Abschnitten VI und VII**.

2.1 Städtebauliche Grundsätze

- *Sicherung und behutsame Weiterentwicklung des Stadtteils mit* seinen *typischen Siedlungselementen: Stadtgrundriss, Erschließungssystem, Bebauungsstruktur, Dichte- und Höhendifferenzierung.*
- ~~*Beseitigung des Wohnungsleerstands und*~~ *Aufwertung Westhagens zu einem qualitativ hochwertigen Wohnort durch Entwicklung eines differenzierten, nachfrageorientierten und zukunftsfähigen Wohnungsangebotes im Bestand.*
- ~~*Optionen für den Rückbau oder Teilrückbau unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten innerhalb des Dresdener Ringes nur unter Berücksichtigung konstituierender Siedlungs- und Bebauungsstrukturen, im Einvernehmen mit den Eigentümern und unter Wahrung der Sozialverträglichkeit (Stadtumbauoption bei anhaltender Leerstandsentwicklung)*~~
- Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 und anschließende Neubebauung (unter Einbeziehung der bislang unbebauten Flächen östlich des Dessauer Straße) im Sinne der Ergebnisse des anstehenden städtebaulichen Wettbewerbs; hierdurch:
- Nutzung der Potenziale des Stadtteils für attraktiven neuen Mietwohnungsbau im Sinne der Wolfsburger Wohnungsbauoffensive
- *Nachhaltige Aufwertung des Erscheinungsbildes der Gebäude und Anlagen mit großer Baumasse im Zentrum durch identitätsstiftende Maßnahmen an Fassaden und Eingängen.*
- Laufende Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes durch die Eigentümer unter Beachtung a) von Klimaschutzzielen und b) der bedarfsgerechten Bereitstellung von Mietwohnungen auch für Menschen mit altersbedingten und gesundheitlichen Mobilitätseinschränkungen oder mit Einschränkungen der sinnlichen Wahrnehmung der Lebensumwelt
- *Verbesserung des Stadtteilimages und der sozialen Mischung*, u. a. durch eine Neubebauung von Freiflächen innerhalb des Dresdener Rings. *Innovative Angebote für neue Bevölkerungsgruppen* wie beispielsweise Studentenwohnungen am Dresdener Ring.
- Stärkung des Großen Einkaufszentrums durch neue und bedarfsgerechte Nutzungen der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung von Dienstleistungseinrichtungen und soziokulturellen Angeboten in der BürgerPassage (kurz: BÜPA; unter Beachtung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs „Südliche Dessauer Straße"); dabei ist insbesondere auch die künftige ärztliche Versorgung des Stadtteils mit in den Blick zu nehmen.

- Aufwertung des Marktplatzes, des Bibliotheksvorplatzes und der FBZ-Westfassade entsprechend ihrer zentralen Lage im Stadtteil ~~z.B. durch einen das Motto „Wege ins Zentrum“ thematisierenden Wettbewerb.~~ (in der Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs für die südliche Dessauer Straße und der dort geforderten Aussagen für die „Ost-West-Achse“).
- Stabilisierung des Kleinen EKZ und Entwicklung einer Strategie für die künftige Ausrichtung.
- *Vermeidung von weiteren konkurrierenden Einzelhandelsstandorten im Stadtteil* außerhalb der bestehenden Zentren bzw. über den heutige Besatz hinaus.
- *Weiterentwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen als innovativer Beitrag zur Freiraumentwicklung in Großsiedlungen.* Fortführung des begonnenen gestalterischen Ansatzes der klar strukturierten Wegebeziehungen in Ost-West- wie in Nord-Süd-Richtung *durch neue Gestaltungsbezüge, spannungsreiche Raumfolgen und Aufenthaltsbereiche.* Damit verbunden ist die weitere Aufwertung des Marktplatzes als zentraler öffentlicher Raum in Westhagen. Zukünftige Planungen sollen möglichst in Anlehnung an die bewährten und identitätsstifteten Module des Landschaftsplanungsbüros Valentien + Valentien zum Freiraumkonzept „Gärten der Nationen“ erfolgen; hierzu könnte bspw. ein Gestaltungsleitfaden für die künftige Grün- bzw. Außenraumgestaltung entwickelt werden.
- Verbesserung der Orientierung für die Bewohnerinnen und Bewohner und für Besucher des Stadtteils durch geeignete Beschilderungs- und Beleuchtungsmaßnahmen (auch durch den Aufbau von Leitliniensystemen für blinde und sehbehinderte Menschen).
- *Sicherstellung kurzer Erschließungswege für den motorisierten Individualverkehr, Wirtschaftsverkehr, Fußgänger- und Fahrradverkehr.*
- Verstärkte Berücksichtigung der Barrierefreiheit bzw. -armut auch bei der Gestaltung der öffentlichen Stadträume.
- Nachhaltige Sicherstellung einer adäquate Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Flächen im Sanierungsgebiet.

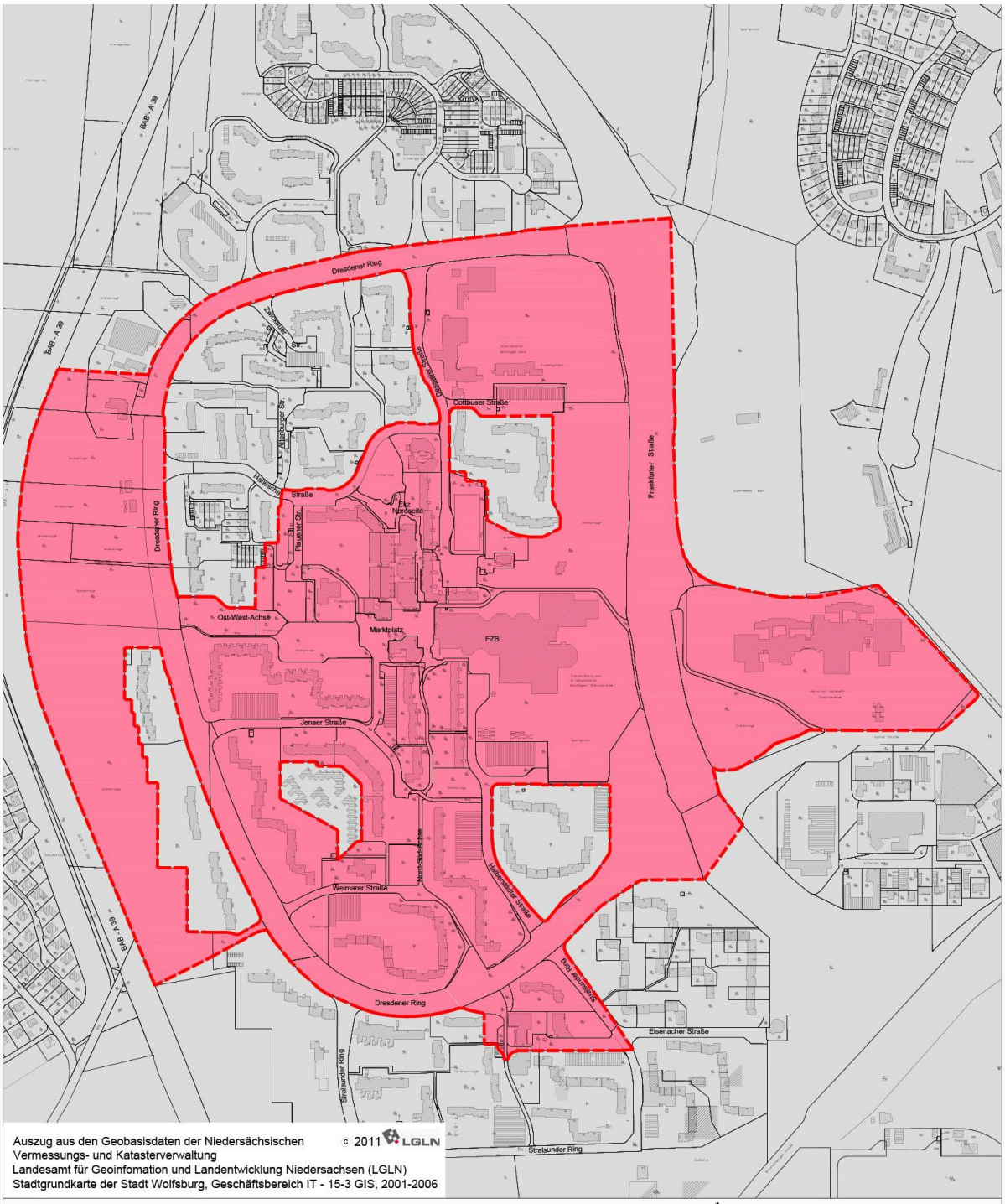
2.2 Leitbilder des Integrierten Handlungskonzeptes

„Wege ins Zentrum“ lautete das Motto, mit dem der Stadtteilerneuerungsprozess für den Wolfsburger Stadtteil Westhagen im Jahr 2000 begonnen wurde. Die seit dem durchgeführten sozialen und städtebaulichen Maßnahmen haben diesem Grundsatz umfangreich Rechnung getragen. Im Bereich der städtebaulichen Sanierungen haben insbesondere die großen Freiraummaßnahmen, zuletzt die Sanierung der Halberstädter Straße Nord, das Wohnumfeld erheblich aufgewertet und zu einer Stärkung des Stadtteils beigetragen. Der Schwerpunkt der noch notwendigen Stadtteilerneuerungsmaßnahmen liegt jetzt direkt im Zentrum von Westhagen. Folgerichtig hat sich auch das Leitbild des Projektes „Soziale Stadt“ weiterentwickelt. „Lebendiges Zentrum“ heißt das Motto, unter dem wesentliche Maßnahmen des Programms bis zum Ende des Sanierungsprozess umgesetzt werden.

Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1999 wurde ein entsprechendes Leitziel formuliert: „Westhagens Mitte stärken – Das Stadtteilzentrum zum Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens machen.“ „Die Mitte muss zu einem anziehenden Ort mit Geschäften, Kultur, Treffpunkten und Unterhaltung werden, der von den Bewohnern des ganzen Stadtteils angenommen wird.“

Der ab 2017 vorgesehene Rückbau der großen Wohnanlage in der Dessauer Straße bietet die historische Chance, das gesamte Stadtteilzentrum neu und zukunftsfähig zu gestalten. Dies gilt sowohl für den Städtebau als auch für die damit verbundenen Nutzungen. Die Grundstruktur des Westhagener Zentrums bietet gute Voraussetzungen hierfür. Wichtige Funktionen werden mit Bereichen zum Wohnen und Einkaufen sowie zur Bildung, Begegnung und Kultur bereits jetzt grundsätzlich erfüllt. Um das Stadtteilzentrum nachhaltig und zukunftsfähig weiter zu entwickeln und tatsächlich zu einem Kristallisationspunkt öffentlichen Lebens zu machen, ist jedoch eine grundlegende Neubetrachtung der zentralen Areale notwendig. Hierzu wird aktuell ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt.

Kapitel IV. widmet sich dem Integrierten Handlungskonzept für den Stadtteil Westhagen. Hier werden der besondere Ansatz im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ und die Sachstände des integrierten Vorgehens in Westhagen detailliert erläutert. Gleichzeitig werden die Ziele und Handlungsschwerpunkte im Rahmen des noch anstehenden Förderzeitraums innerhalb der Sozialen Stadt und darüber hinaus aufgezeigt.



Sanierungsgebiet i.d.F. vom 06.12.2000

Grenze des Sanierungsgebietes

Sanierungsgebiet "Wolfsburg - Westhagen"

Rahmenplanfortschreibung 2016
Karte 2:
Geltungsbereich des Sanierungsgebietes i.d.F. vom 06.12.2000

unmaßstäblich

Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstr. 26, 39114 Magdeburg
Tel. 0391/85033 Fax 0391/8503401

SALEG Die Landesentwicklungsgesellschaft

III. GRUNDLAGEN DER PLANUNG UND DER FORTSCHREIBUNG

Die nachfolgenden Texte stammen, soweit sie kursiv dargestellt sind, aus dem Rahmenplan 2002. In ihm werden die wesentlichen Aspekte der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Handlungskonzeptes kurz und anschaulich darstellt. Ergänzungen, die im Zuge der Rahmenplanfortschreibung notwendig erscheinen, sind in Normalschrift geschrieben.

3.1 Vergleichende Untersuchung Westhagen, Detmerode und Nordstadt/ Vorbereitende Untersuchungen/ Integriertes Handlungskonzept

1999 wurden für den Stadtteil Westhagen Vorbereitende Untersuchungen (VU) *gemäß § 141 BauGB in Verbindung mit einem Integrierten Handlungskonzept erarbeitet*[5]*. Mit dem Ergebnis der Untersuchungen sollten die Beurteilungsgrundlagen und Voraussetzungen für die Aufnahmen Westhagens in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt" geprüft werden.*

Dem vorangegangen war ein Strategiepapier, das im Rahmen einer vergleichenden Betrachtung den Handlungsbedarf für die Stadtteile Westhagen und Detmerode sowie für die Nordstadt untersuchte und erste Handlungsansätze formulierte[6].

Im Ergebnis sollte Westhagen der Vorzug bei der Bearbeitung gegeben werden, nachdem die Untersuchung deutlich gemacht hatte, „dass Westhagen der Stadtteil mit den schwierigsten Ausgangsbedingungen ist und besondere Maßnahmen notwendig sind, um Stabilisierung und Entwicklung zu initiieren." (zitiert nach: VU S. 1).

3.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Wolfsburg-Westhagen

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Handlungskonzeptes beschloss der Rat der Stadt Wolfsburg am 06.12.2000 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Westhagen gemäß § 142 BauGB (Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Braunschweig Nr. 5 vom 15.02.2001).

Karte 2 zeigt die Lage des Sanierungsgebietes in den Grenzen des Ratsbeschlusses vom 06.12.2000 (zur 1. Änderung des Sanierungsgebietes siehe im Abschnitt 3.4 und in Karte 3).

---

5 plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Hamburg; Dr. I. Beer Stadtforschung + Sozialplanung: Wolfsburg-Westhagen – Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept. Hamburg / Berlin, August 1999

6 plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Hamburg: Strategien zur integrierten Weiterentwicklung der Stadtteile Westhagen, Detmerode und Nordstadt in der Stadt Wolfsburg. Hamburg, November 1998

3.3 Städtebaulicher Rahmenplan 2002

Die vorliegende Fortschreibung des Rahmenplanes basiert auf dem städtebaulichen Rahmenplan für Wolfsburg-Westhagen aus dem Jahr 2002[7]. Der Rahmenplan 2002 ist bis heute ein sehr kongruentes und taugliches Leitinstrument für die städtebaulichen Betrachtungen und Aktivitäten im Sanierungsgebiet. Zudem konnten seine Kerninhalte in den vergangenen Jahren außerordentlich konsequent bearbeitet und umgesetzt werden, auch wenn die tatsächliche Fördermittelausreichung in den Jahren nach der Programmaufnahme insgesamt hinter den sehr optimistischen Erwartungen aus der Anfangszeit zurück geblieben ist. Hierauf haben sich alle Akteure gut eingestellt. Es muss jedoch hinzugefügt werden, dass die Gesamtmaßnahme Wolfsburg-Westhagen im Kontext der am „Soziale Stadt"-Programm teilnehmenden niedersächsischen Kommunen vom Fördergeber bis dato überdurchschnittlich gut bedacht worden ist.

Auch wenn die seinerzeit definierten Zielstellungen weiterhin großenteils Bestand haben, ist eine Fortschreibung nach 15 Jahren Sanierungsdurchführung und mit dem Blick auf aktuelle Entwicklungen im Gebiet sowie im gesamtgesellschaftlichen Kontext geboten und unverzichtbar.

3.4 Änderung der Sanierungssatzung 2005/2006

Bereits im Jahr 2004 wurde der im Rahmenplan 2002 dargestellte Maßnahmenumfang, bezogen auf die tatsächlich ausgereichten Fördermittel im Stadtteil, zwischen der Verwaltung, dem Stadtteilmanagement und dem Sanierungsträger diskutiert. Den am Erneuerungsprozess teilnehmenden Akteuren wurde klar, dass eine Vielzahl der benannten Projekte auf ihre Priorität und ihren Umfang hin geprüft werden mussten. Unter anderem hatte sich ein „Komplettumbau" des Dresdener Rings bereits zu dieser Zeit als nicht realistisch erwiesen. Die zur Verfügung stehenden Fördermittel sollten zukünftig noch zielgerichteter und für „Schwerpunktmaßnahmen" innerhalb eines räumlich konzentrierten Bereichs eingesetzt werden.

Im Ergebnis führten diese Überlegungen dazu, dass die Fläche des Sanierungsgebietes mit Beschluss des Rates der Stadt Wolfsburg vom 14.06.2006 – unter anderem durch Herausnahme von großen Teilen des Dresdener Rings - von 70 Hektar auf circa 56 Hektar verringert wurde. Andererseits galt es, bestimmte Flächen erstmals neu in das Sanierungsgebiet aufzunehmen, nachdem sich gezeigt hatte, dass an sich „funktionierende" und nicht erneuerungsbedürftige Wohnungsbaubestände dennoch so eng mit dem Sanierungskontext verflochten waren, dass sie aus ihm nicht heraus gelöst werden können.

---

[7] GRUPPE PLANWERK Stadtplaner Architekten Ingenieure: Projekt Westhagen – Städtebauliche Rahmenplanung, Ergebnisbericht 2002. Berlin / Wolfsburg, Mai 2002.

Eine Anpassung des Rahmenplanes 2002 an die neue Gebietsgrenze erfolgte seinerzeit nicht, weil die Prioritätensetzung mit wenigen Ausnahmen auf die neue Förderfläche übernommen und angewendet werden konnte.

In der Anlage 3 zur Beschlussvorlage 1554 vom 15.05.2006 ist die Notwendigkeit der Satzungsänderung wie folgt begründet worden:

„In der Folge der Durchführung der ersten Maßnahmen wurde deutlich, dass die beabsichtigten Maßnahmen sich nicht ausschließlich auf die Grundstücke innerhalb des im Dezember 2000 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes auswirken werden, sondern dass vielmehr auch weitere Eigentümer und Nutzer innerhalb des Stadtteils Westhagen von den durchgeführten Maßnahmen betroffen und profitieren werden. Im Zuge der fortzuschreibenden Rahmenplanung wurden daneben weitere Untersuchungen zur Konkretisierung der Sanierungsziele durchgeführt. Hieraus ergibt sich für die neu hinzu tretenden Flächen (...) die Notwendigkeit zur Einbeziehung insbesondere auch, um eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Daneben lassen sich nur unter Einbeziehung dieser Bereiche die notwendigen Übergänge zwischen öffentlichem Raum und privaten Grundstücken in adäquater Weise gestalten, um den gewünschten Effekt für die Aufwertung des gesamten Gebietes zu erreichen."

Die nachfolgend benannten Flächen wurden in das Sanierungsgebiet aufgenommen: Dresdener Ring 37-61, Hallesche Straße 2-8 sowie Plauener Straße 22 und 24; Cottbusser Straße 2-38, Halberstädter Straße 2-28 sowie der Bereich südlich des „Kleinen Einkaufszentrums" (Stralsunder Ring 10 und 40-46).

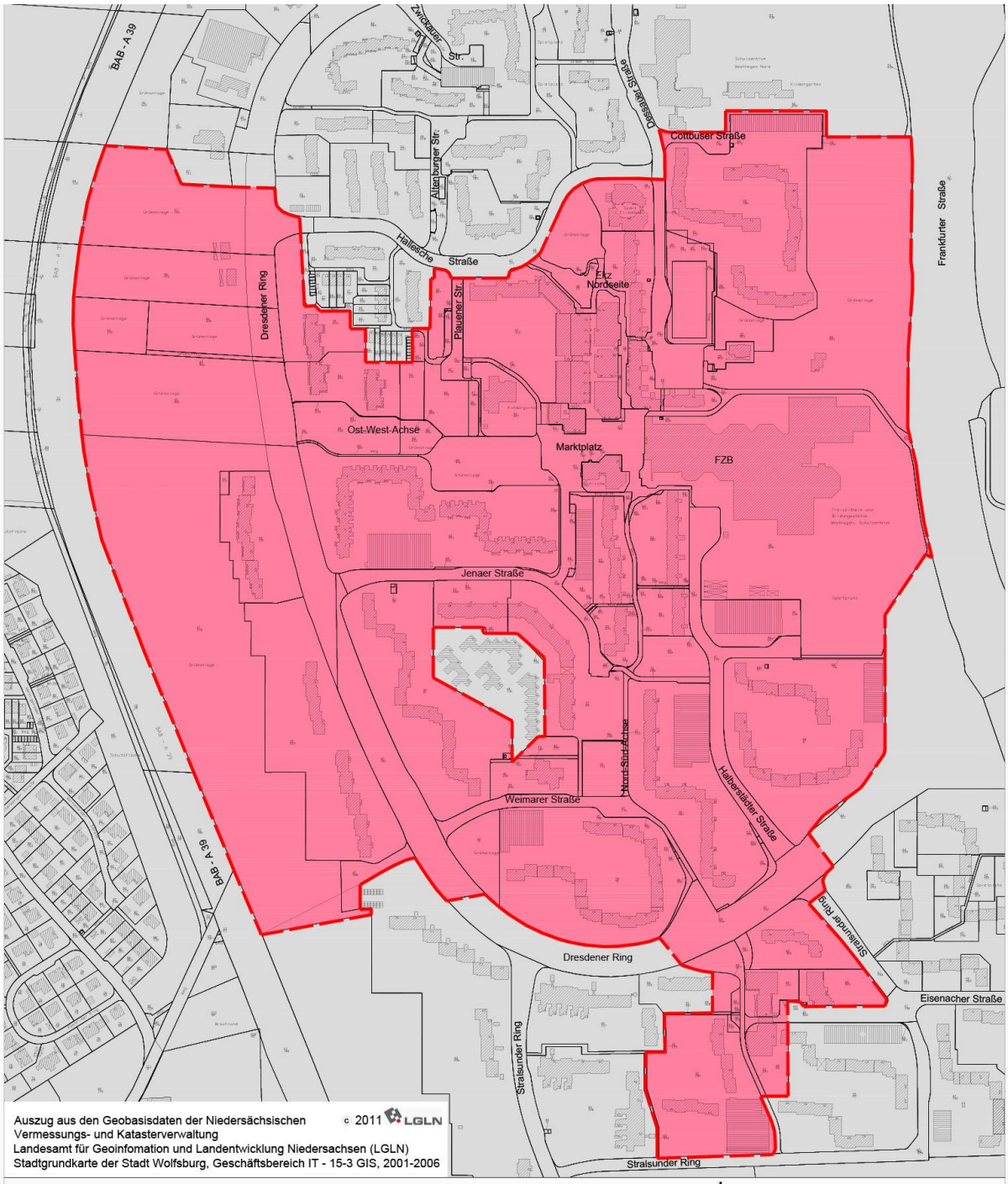
Die Herausnahme von Grundstücken aus dem Satzungsgebiet ist in der damaligen Beschlussvorlage (siehe oben) wie folgt begründet worden:

„Für die gemäß Änderungssatzung heraus zu nehmenden, im Folgenden aufgeführten Bereiche (...) ist im Ergebnis einer nochmaligen Überprüfung der Zielsetzung die Erkenntnis gewachsen, dass die Notwendigkeiten und Möglichkeiten einer Neugestaltung in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem erforderlichen Aufwand stünden und die angestrebten Sanierungsziele auch bei einer Reduzierung und damit Konzentration auf Schlüsselbereiche zu erreichen sein werden.

- *Für die bisher zum Geltungsbereich gehörigen Teile der Frankfurter Straße als Verbindungsstraße mit überörtlicher Funktion hat sich herausgestellt, dass ein Erfordernis zur Umgestaltung inzwischen nicht mehr gesehen wird.*

- *Hinsichtlich der laut Rahmenplan beabsichtigten Umbaumaßnahmen des Dresdener Rings in seiner Gesamtheit ist in einem adäquaten Zeitraum auf Grundlage des vorliegenden Förderschwerpunkts „Soziale Stadt“ und bei Einschätzung der Finanzierungsmöglichkeiten nicht von einer durchgehenden Umsetzbarkeit auszugehen. Zum Erreichen des angestrebten Zieles ist es nach heutiger Einschätzung ausreichend, eine Umgestaltung auf diejenigen Bereiche zu konzentrieren, die als Verbindung zwischen den zentralen Bereichen innerhalb des Dresdener Rings und dem westlich anschließenden Landschaftspark (Gärten der Nationen) an der A 39 sowie dem südlichen anschließenden Subzentrum am Stralsunder Ring dienen. Für die nördliche Dessauer Straße, die östliche Hallesche Straße und denm Stralsunder Ring (mit Ausnahme Kleines Einkaufszentrum) ist im Zuge der notwendigen Priorisierung von Sanierungsmaßnahmen dagegen keine Dringlichkeit von Sanierungsmaßnahmen mehr erkennbar.*
- *Für die Schulzentren östlich der Frankfurter Straße (IGS) und im Bereich zwischen Dessauer Straße, Dresdener Ring und Frankfurter Straße (ehem. OS 18, Regenbogenschule) gibt es keine Möglichkeit, im Rahmen der gültigen Rechtsvorschriften Sanierungsmittel einzusetzen.*
- *Für das Grundstück „Dresdener Ring 101" der Lebenshilfe e.V. (Flurstücke 47/107, 47/111) wird inzwischen ebenfalls keine Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen mehr gesehen. Wegen seiner Randlage werden die Auswirkungen der Umgestaltung im Bereich des Freiraums an der BAB als marginal eingeschätzt.*

Im Zuge der 1. Änderung der Sanierungssatzung 2005/ 2006 wurde davon ausgegangen, dass die Konsolidierung des Satzungsgebietes nicht mit einer Erhöhung der Gesamtkosten verbunden ist, vor allem da für die neu hinzutretenden Flächen keine neuen Maßnahmen vorgesehen waren. Umgekehrt konnte aber auch nicht von einer nennenswerten Reduzierung der geschätzten notwendigen Fördermittel ausgegangen werden, zumal für einen Großteil der entlassenen Flächen zuvor ebenfalls keine konkreten Maßnahmen geplant gewesen bzw. - wie am Dresdener Ring - in den Kostenansatz 2002 ohnehin nur Teilflächen eingegangen waren.



Sanierungsgebiet i.d.F. vom 14.06.2006

Grenze des Sanierungsgebietes

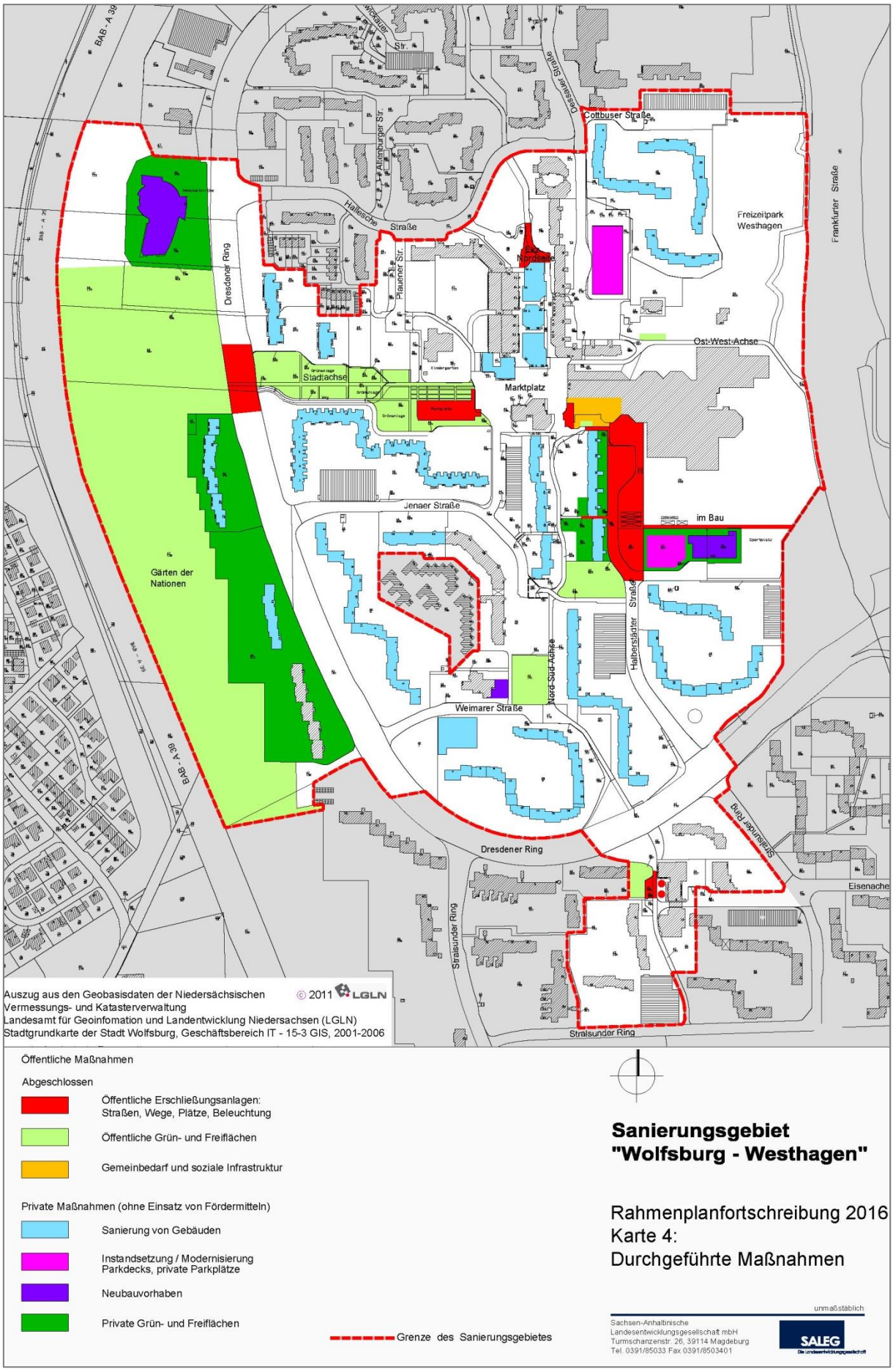
Sanierungsgebiet "Wolfsburg - Westhagen"

Rahmenplanfortschreibung 2016
Karte 3:
Geltungsbereich des Sanierungsgebietes i.d.F. vom 14.06.2006

unmaßstäblich

Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstr. 26, 39114 Magdeburg
Tel. 0391/85033 Fax 0391/8503401

SALEG Die Landesentwicklungsgesellschaft


BAB - A 39
Altenburger Str.
Dessauer Straße
Cottbuser Straße
Frankfurter Straße
Freizeitpark Westhagen
Hallesche Straße
Dresdener Ring
Plauener Str.
EDC Nordsee
Ost-West-Achse
Stadtachse
Marktplatz
Jenaer Straße
im Bau
Gärten der Nationen
Halberstädter Straße
Nord-Süd-Achse
Weimarer Straße
Dresdener Ring
Stralsunder Ring
Eisenacher Ring
Eisenacher
Stralsunder Ring
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinfomation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2001-2006
© 2011 LGLN
Öffentliche Maßnahmen
Abgeschlossen
Öffentliche Erschließungsanlagen: Straßen, Wege, Plätze, Beleuchtung
Öffentliche Grün- und Freiflächen
Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur
Private Maßnahmen (ohne Einsatz von Fördermitteln)
Sanierung von Gebäuden
Instandsetzung / Modernisierung Parkdecks, private Parkplätze
Neubauvorhaben
Private Grün- und Freiflächen
Grenze des Sanierungsgebietes
Sanierungsgebiet "Wolfsburg - Westhagen"
Rahmenplanfortschreibung 2016
Karte 4:
Durchgeführte Maßnahmen
unmaßstäblich
Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstr. 26, 39114 Magdeburg
Tel. 0391/85033 Fax 0391/8503401
SALEG

3.5 Abschlusskonzept 2010

Im Hinblick auf den seinerzeit im Raum stehenden perspektivischen Abschluss der Gesamtmaßnahme Wolfsburg-Westhagen wurden im Frühjahr 2010 Gespräche mit dem Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung in Hannover geführt.

Neben dem nachvollziehbaren Wunsch des Ministeriums, mit der Stadt nach einer beinahe zehn Jahren andauernden Programmteilnahme einen Austausch über den noch ausstehenden Maßnahme- und Mittelbedarf aus städtischer Sicht und - hieraus resultierend - über die Möglichkeiten des Landes zur Ausfinanzierung vorzunehmen, galt es damals, den konkreten Fördermittelbedarf, der durch das Teilrückbauprojekt in der Dessauer Straße ausgelöst wird, abzustimmen (was wiederum mit dem ersten Punkt in direktem Zusammenhang stand).

Als Ergebnis der Abstimmungen zwischen der Stadt Wolfsburg und dem Nds. Sozialministerium (MS) über einen mittelfristigen Abschluss der Teilnahme Westhagens am Förderprogramm „Soziale Stadt“ (ein genaues Datum wurde hierfür nicht festgelegt) wurde im Mai 2010 ein Abschlusskonzept erarbeitet, in dem die Sanierungsziele und -maßnahmen auf einige wenige Schwerpunktprojekte reduziert und die Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Zeitplan deutlich gestrafft worden sind.

Die Schwerpunkte des Abschlusskonzeptes sollten zusätzlich zu den im Programmantrag 2010 vorgesehenen Maßnahmen (Umgestaltung Nord-Süd-Verbindung; FBZ-Fassade und Bibliotheksvorplatz; „Gärten der Nationen“, 4. Bauabschnitt und Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohngebäuden) umfassen

- *den Teilrückbau Dessauer Straße 14-34 und*
- *die Umgestaltung der nördlichen Halberstädter Straße.*

(Anmerkung: Der 4. Bauabschnitt des „Gärten“-Konzeptes, der Kreuzungsbereich am westlichen Dresdener Ring, und die Halberstädter Straße Nord konnten in der Zwischenzeit bereits umgesetzt werden. Vgl. hierzu ausführlich im Abschnitt 5.5.)

Das Abschlusskonzept, das fortan die Handlungsgrundlage für die Sanierungsdurchführung bilden sollte, beinhaltete de facto bereits eine Fortschreibung der Sanierungsziele von 2002. Auf eine Ratifizierung durch die städtischen Gremien wurde jedoch verzichtet, weil sich die Rahmenplanfortschreibung zur selben Zeit (2010) bereits in der Erarbeitung befand.

Zwischenzeitlich hat sich die Perspektive für die Teilnahme Westhagens am „Soziale Stadt“-Programm noch einmal grundlegend geändert: Die für das Jahr 2012 vom Niedersächsischen Sozialministerium (MS) angekündigte Beendigung der Zuweisung von Städtebaufördermitteln nach Westhagen, die sogenannte „Ausförderung“, fand nicht statt. Vielmehr hat die Renaissance des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ in der aktuellen Legislatur-

periode des Bundes dazu geführt, dass „Soziale Stadt“ auch in Niedersachsen wieder zum Leitprogramm avanciert ist, wodurch auch Westhagen weiter finanziert wird. Damit haben die Aussagen des sogenannten „Abschlusskonzeptes“ für den Sanierungsprozess in Westhagen an Bedeutung verloren.

Vielmehr können - und müssen - die (Sanierungs-)Ziele mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans wieder etwas entspannter, das heißt in Anbetracht *aller* nach wie vor bestehenden Defizite und Potenziale im Stadtteil und vor dem Hintergrund eines noch nicht beendeten Förderprozesses, diskutiert werden.

3.6 Bürgerbeteiligung zur Rahmenplanfortschreibung 2016

Die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger an der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans baut auf den bewährten Formen einer kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit im Stadtteil auf. So wird seit 2003 der gesamte Sanierungsprozess durch ein Stadtteilmanagement begleitet, das gemeinsam mit den zuständigen Fach- und Geschäftsbereichen der Stadt Wolfsburg die Sanierungsmaßnahme im Programm der Sozialen Stadt steuert. Diese kontinuierliche und langjährige Arbeit hat bei den Bürgerinnen und Bürgern, den unterschiedlichen Akteuren, Fachleuten sowie der lokalen Politik zu einem breiten Konsens über die Ziele der Sanierungsmaßnahme geführt und positive Erfahrungen über die Wirkung von Bürgerbeteiligung vermittelt.

Über die „großen“, aktuell anstehenden Sanierungsvorhaben – den Rückbau, den damit zusammenhängenden städtebaulichen Wettbewerb und den Umbau des südlichen Dresdener Rings zusammen mit dem angrenzenden Kreuzungsbereich und der südlichen Halberstädter Straße (vgl. hierzu in den Abschnitten 5.5.1) – werden die Bürgerinnen und Bürger Westhagens durch die Tagespresse, durch die Arbeit des Stadtteilmanagements und im Forum Westhagen, einer öffentlichen Bürgerveranstaltung, laufend informiert. Ebenso ist im Ortsrat Westhagen berichtet worden. Separate Beteiligungsveranstaltungen für die oben genannten Einzelmaßnahmen werden gemeinsam mit den jeweils eingebundenen Dienstleistern konzipiert, sobald der Projektfortschritt dies erlaubt. Viele Hinweise der kontinuierlichen Bürgerbeteiligung finden sich bereits im Fortschreibungsentwurf wieder.

Der Fortschreibungsentwurf ist dann in der Zeit vom 8. bis zum 30. September 2016 der Öffentlichkeit dargelegt worden. Die Auslage erfolgte sowohl im Rathaus als auch im Stadtteilbüro Westhagen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, einige Exemplare des Planentwurfes für eine Einsichtnahme auszuleihen. Einsicht in den Entwurf nahmen 20 Bürgerinnen und Bürger. Ihre Äußerungen zum städtebaulichen Rahmenplan erfolgten mündlich und als grundsätzliche Zustimmung. Es gab keine Hinweise, die zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs geführt haben.

Am 17. Oktober wurde ein Stadtteilspaziergang durchgeführt, an dem die wichtigsten Vorhaben des städtebaulichen Rahmenplans vor Ort erläutert wurden. 15 Bürgerinnen und Bürger nahmen teil. Die Ziele und Maßnahmen wurden auch mit Vertretern der Neuland Wohnungsbaugesellschaft mbH als Träger der Rückbaumaßnahme Dessauer Straße (sowie als größter Wohnungsvermieter des Stadtteils) und der Ortsbürgermeisterin diskutiert. Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Fragen und Hinweise betrafen aktuelle Projekte und werden bei der weiteren Vorbereitung von Einzelmaßnahmen berücksichtigt.

Am 19. Oktober fand eine öffentliche Bürgerversammlung im Forum Westhagen statt. Dort haben sich etwa 80 Bürgerinnen und Bürger über die Ziele und Maßnahmen des städtebaulichen Rahmenplans sowie über die weitere Durchführung des Sanierungsverfahrens informiert. Fragen, beispielsweise über Möglichkeiten der Beteiligung am städtebaulichen Wettbewerb, über die Herausforderungen bei der Durchführung der Abbruchmaßnahme in der Dessauer Straße oder über Lösungsansätze zur Verringerung von Verkehrsbelastungen am Dresdener Ring wurden vor Ort beantwortet oder werden bei der weiteren Projektbearbeitung berücksichtigt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung an der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans wurde gleichzeitig auch genutzt, um das Interesse der Bürgerinnen und Bürger an der städtebaulichen Entwicklung ihres Stadtteils zu stärken und die maßgeblichen Akteure an der Mitwirkung am Sanierungsverfahren zu aktivieren.

3.7 Zeitschiene des Verfahrens

Wegen des erheblichen Zeitraums, der seit dem Beginn der Arbeiten am ersten Fortschreibungsentwurf (Beginn 2009) verstrichen ist, war eine zügige Erarbeitung der Rahmenplanung geboten.

Die Einstellung der Arbeiten am Rahmenplan im Jahr 2012 ist ausschließlich auf externe Einflüsse in Form des Scheiterns des Teilrückbauprojektes für die Dessauer Straße, dieses wiederum verursacht durch eine unerwartete strategische Neuausrichtung des Eigentümers, und auf die in der Folgezeit eingetretenen Unklarheiten bzgl. der Perspektiven dieser für Westhagen so bedeutenden Wohnanlage, zurückzuführen.

Der städtebauliche Rahmenplan muss zudem auch im Hinblick auf die zeitnahe Feststellung der Endwerte und, hieran anschließend, für eine rechtssichere Festlegung und Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Westhagen erarbeitet und beschlossen werden. Hierzu siehe ausführlich im Abschnitt 5.2.

Die Beschlussfassung über die Rahmenplanfortschreibung durch den Rat der Stadt Wolfsburg ist nach Fertigstellung des Entwurfs und Abschluss des Beteiligungsverfahrens für den

Monat Dezember 2016 vorgesehen. Die nachfolgende Zeitschiene fasst die Eckdaten des Arbeitsprozesses der Planfortschreibung zusammen.

Januar bis Juli 2016	Abstimmungen zum Verfahren und zu den Inhalten des städtebaulichen Rahmenplans zwischen den Geschäftsbereichen, der SALEG und dem Stadtteilbüro, Erarbeitung des Fortschreibungsentwurfs
15.08.-16.09.2016	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der städtischen Organisationseinheiten sowie der Geschäftsbereiche der Stadtverwaltung.
15.08.2016	Den Träger und Organisationseinheiten wurden mit Schreiben vom 15.08.2016 ein gedrucktes Entwurfsexemplar bzw. per E-Mail ein PDF-Format übergeben.
08.09.-30.09.2016	Öffentliche Auslegung des Fortschreibungsentwurfs im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung, Rathaus B sowie im Stadtteilbüro Westhagen
17.10.2016	Stadtteilspaziergang Rahmenplan angeboten, bei dem die Inhalte des Plans direkt vor Ort vermittelt werden
19.10.2016	Öffentliche Bürgerversammlung im Forum Westhagen
Ende Oktober	Schlussredaktion des Endberichts und Erarbeitung der Beschlussvorlage für den Stadtrat

3.8 TÖB- und Geschäftsbereichsbeteiligung

Der Fortschreibungsentwurf ist mit den Trägern öffentlicher Belange, den städtischen Organisationseinheiten sowie den Eigengesellschaften mit Anschreiben vom 15. August bzw. als PDF-Dokument per E-Mail zur Stellungnahme übergeben worden.

Wegen des interdisziplinären Charakters der Sanierungsmaßnahme in und für Westhagen versteht sich eine Einbindung der städtischen Organisationseinheiten und der Eigengesellschaften in die Rahmenplanfortschreibung quasi von selbst. Darüber hinaus ist eine breit angelegte Abstimmung des Konzepts mit den übrigen Fachbehörden und den sonstigen in Westhagen involvierten Institutionen und Akteuren unverzichtbar, weil nur auf diese Weise die spätere Verbindlichkeit der Ziele und Maßnahmen gewährleistet - und beansprucht - werden kann.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der involvierten Geschäftsbereiche und Referate der Stadt Wolfsburg sind in den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes eingearbeitet worden. Eine Übersicht der beteiligten Träger mit den abgegebenen Stellungnahmen sowie den Abwägungsvorschlägen findet sich in der Anlage.

IV. INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT FÜR DEN STADTTEIL WESTHAGEN

4.1 Verknüpfung Städtebau mit sozialer und wirtschaftlicher Weiterentwicklung

4.1.1 Strategieansatz der „Sozialen Stadt“

„Soziale Stadt“ – ein nationales Aktionsbündnis will die Lebensbedingungen in Stadtquartieren nachhaltig verbessern, in denen es besondere soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme gibt. Im November 1996 fordert die Ministerkonferenz der ARGEBAU (Konferenz der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder) eine Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“, die *„den Rahmen bildet für eine zwischen Bund und Ländern abgestimmte Strategie gegen die soziale Polarisierung in den Städten“:*[8]

Dem vorausgegangen war die Erkenntnis, dass sich seit den 1990er Jahren aufgrund komplexer Problemlagen in den Bereichen Städtebau und Umwelt, infrastrukturelle Ausstattung, Lokale Ökonomie, Soziales, Integration und nachbarschaftliches Zusammenleben sowie Imagebildung bundesweit zunehmend benachteiligte Stadtgebiete herausgebildet hatten. Das bundesdeutsche System der Städtebauförderung wurde daraufhin seit 1999 um das eigenständige Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt (heutige Bezeichnung: „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“) ergänzt. Die Finanzierung erfolgt zu je einem Drittel durch Bund, Land und Kommune. Im Jahr 2004 wurde die „Soziale Stadt“ in das Baugesetzbuch aufgenommen. Hierbei handelt es sich um städtebauliche Maßnahmen in Gebieten mit besonderen sozialen Problemen und daher einem Entwicklungsbedarf, der eine „aufeinander abgestimmte Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen“ erfordert, die *„der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen“*. Die „Soziale Stadt“ startete im Jahr 1999 mit 161 Stadtteilen in 124 Gemeinden. Heute werden 715 Gebiete in 418 Städten und Gemeinden gefördert (Stand 2015).

Das Programm „Soziale Stadt“ reagiert damit auf die komplexen und sich überlagernden Probleme in den geförderten Stadtquartieren mit der Betrachtung des gesamten Sozialraumes und fordert ressortübergreifende Konzepte. Im Unterschied zur klassischen Städtebauförderung stehen nicht nur bauliche Investitionen in Gebäude und Wohnungen, das Wohnumfeld und die Infrastruktur im Vordergrund, sondern es sollen auch soziale Belange wie Beschäftigung und Bildung, Bürgerbeteiligung und das Zusammenleben im Stadtteil gefördert werden. Die nicht investiven Mittel für diese zu integrierenden Maßnahmen sind allerdings von den Kommunen selbst oder über ergänzende Förderprogramme aufzubringen.

---

[8] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundestransferstelle Soziale Stadt beim Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) / Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ (zweite Fassung vom 01.03.2000) / 1. Einführung

Die Bezirksregierung Braunschweig beschreibt das Programm „Soziale Stadt“ in einem Schreiben an die Stadt Wolfsburg vom April 2003 als „*ein investives Programm, das auf die Bündelung und einen koordinierten Einsatz aller stadtentwicklungspolitisch relevanten investiven und nicht investiven Ressourcen angelegt ist. Die Investitionen aus dem Bereich Städtebauförderung übernehmen dabei eine Leitfunktion für die städtebauliche Gesamtmaßnahme, die nicht investiven Maßnahmen aus anderen finanziellen Quellen müssen jedoch im erforderlichen Umfang zeitgleich durchgeführt werden, um dem integrativen Ansatz des Programms gerecht zu werden“.*

Diese Zielsetzungen sind in den Folgejahren durch das zuständige Bundesministerium überprüft und weiterentwickelt worden. So beschreibt das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit aktuell wie folgt: „Im Rahmen der Städtebauförderung wird das Programm "Soziale Stadt" als Leitprogramm der sozialen Integration geführt und bildet die Grundlage für eine ressortübergreifende Strategie "Soziale Stadt".

Im Vordergrund stehen städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, die Infrastruktur und die Qualität des Wohnens. Es ist vorrangiges Ziel, in den betreffenden Quartieren den sozialen Zusammenhalt und die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Kommunen werden deshalb unterstützt, auf mehr Generationengerechtigkeit sowie familienfreundliche, altersgerechte und die Willkommenskultur stärkende Infrastrukturen hinzuwirken. Die Investitionen sind für viele ergänzende sozial-integrative Maßnahmen eine wesentliche Voraussetzung. So bieten Stadtteilzentren, Bürgerhäuser, Plätze usw. erst den notwendigen Raum, an dem sich das Zusammenleben im Stadtteil entfalten und Nachbarschaften gestärkt werden können.“[9]

4.1.2 Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Westhagen

Das erste Integrierte Handlungskonzept für Westhagen wurde im Jahr 1999 mit den Vorbereitenden Untersuchungen aufgestellt: *„Das städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ ist in seiner Orientierung auf quantitative Bedarfserfüllung nicht nur in Westhagen gescheitert. In der Mitte des Stadtteils, in der dieses Prinzip bauliche Realität wurde, stellen sich bereits nach dreißig Jahren grundsätzliche Sanierungsprobleme.*

Heute geht es für Westhagen um mehr als um ein neues städtebauliches Leitbild – nämlich darum, die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Defizite mit sozialer Stabilisierung und Mischung zu verbinden – den Erneuerungsprozess gleichzeitig unter planerische, wirtschaftliche, soziale und ökologische Leitziele zu stellen.

[9] Quelle: www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Programm/programm_node.html; Internetabruf 11.08.2016

Es wird zu den besonderen Aufgaben der Startphase dieses Prozesses zählen, diese mit den Akteuren und Bewohnern zu konkretisieren.[10]

Unter dieser Einleitung wurden erstmalig die Aufgabenfelder für das Integrierte Handlungskonzept für Westhagen benannt:

- Städtebauliche Weiterentwicklung
- Bürgermitwirkung, Stadtteilleben
- Lokale Wirtschaft, Arbeit, Beschäftigung
- Soziales, Kultur, Bildung, Infrastruktur
- Wohnen
- Wohnumfeld, Ökologie
- Quartierszentren
- Image

Mit unterschiedlichen Schwerpunkten werden diese Handlungsfelder seitdem bearbeitet und weiterentwickelt. Aus Gründen der zusammenhängenden Betrachtung wurden die einzelnen Handlungsfelder in der Praxis zu folgenden Handlungsbereichen zusammengefasst:

- Städtebau, Wohnen, Ökologie
- Bildung, Qualifizierung, Ökonomie
- Kultur, Migration, Zusammenleben
- Image, Identifikation

Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes bilden die nachfolgend genannten Grundlagen, mit denen die Sozialraumentwicklung kontinuierlich beobachtet und die Ziele und Maßnahmen weiterentwickelt werden.

A. Analyse der Situation und Ermittlung der Handlungsbedarfe

B. Gemeinsame Entwicklung von Zielen und Maßnahmen durch Fachleute, Politik, Einwohner und Zielgruppen im Rahmen

   - der Vorbereitenden Untersuchungen 1999
   - des Städtebaulichen Rahmenplans 2002
   - der Aufstellung des Lokalen Aktionsplans im Rahmen des EU-Förderprogramms „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ 2004

[10] plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Hamburg und Dr. Ingeborg Beer Stadtforschung + Sozialplanung, Berlin / Vorbereitende Untersuchungen – Integriertes Handlungskonzept Wolfsburg-Westhagen / August 1999 / Kapitel 8 Integrierter Sanierungs- und Entwicklungsprozess: Leitziele, Handlungsfelder und Strategien / S. 47]

C. Kooperatives Handeln von beteiligten Akteuren in Fach- und Projektgruppen

- Politik (Ortsrat, Rat der Stadt)
- Projektteam „Soziale Stadt“ (Erster Stadtrat, Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung, Referat Strategische Planung – Stadtentwicklung – Statistik, Stadtteilmanagement, Sanierungsträger)
- Stadtteilmanagement (Intermediärer Partner der Einwohner, Politik und Verwaltung)
- Einwohnerforum, Interessengruppen, Netzwerk „Freunde und Freundinnen Westhagens“ (Einwohner und Einwohnerinnen, Ehrenamtliche, Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen Westhagener Institutionen)
- Lokaler Begleitausschuss im Rahmen von zwei EU-Förderprogrammen (Einwohnerschaft, Politik, Fachverwaltungen, Zielgruppenvertretungen) bis 2011
- KompetenzNetzwerk des ESF-Bundesprogramms BIWAQ seit 2015 (fachliche Institutionen der Beschäftigungsförderung und lokale Institutionen)

D. Überprüfung der Entwicklungen in den Handlungsbereichen

E. Anpassung der Ziele und Maßnahmen an die aktuelle Situation durch

- die jährliche Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes seit 1999
- die Gemeinbedarfsanalyse 2004
- die jährliche Fortschreibung des Lokalen Aktionsplanes im Rahmen der EU-Förderprogramme „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ von 2004 bis 2008 und „STÄRKEN vor Ort“ von 2009 bis 2011
- die Aktualisierung der Gemeinbedarfsanalyse 2014
- das Projektkonzept im Rahmen des ESF-Bundesprogramms „BIWAQ – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ 2014
- die Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans 2016

4.1.3 Gemeinbedarfsanalyse zur soziokulturellen Infrastruktur 2004

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1999 wurde Westhagen grundsätzlich eine gute Ausstattung im soziokulturellen Bereich bescheinigt: „*Die soziale Infrastruktur zählt zu den eindeutigen Stärken Westhagens. Sie ist vielfältig, differenziert und inhaltlich sowie konzeptionell auf die Anforderungen und Problematiken des Stadtteils ausgerichtet*.“ „*Es gibt, so wird es von Seiten der Gebietsexperten beschrieben, vor allem überdurchschnittlich motivierte und engagierte Fachleute in den Einrichtungen, die zusammenarbeiten, gemeinsam*

Projekte und Ideen entwickeln. Sie setzen an den spezifischen Problemen im Stadtteil an."[11]

Gleichzeitig wird aber auch auf Defizite und Handlungserfordernisse hingewiesen, u. a. auf sozialstrukturelle und städtebauliche Veränderungsnotwendigkeiten, insbesondere im Stadtteilzentrum. Außerdem wird eine stärker präventive als sozial-reaktive Vorgehensweise im sozialen Bereich für erforderlich gehalten. Nach fünf Jahren städtebaulicher und soziokultureller Weiterentwicklung des Stadtteils wurde 2004 eine Gemeinbedarfsanalyse durchgeführt, mit der die Entwicklung und aktuelle Ausstattung Westhagens mit sozialen, bildenden, kulturellen und gesundheitsrelevanten Einrichtungen und Angeboten überprüft wurde.

Die demographischen Rahmenbedingungen wurden dabei wie folgt beschrieben:[12]

- *„Westhagen erbringt eine große Integrationsleistung für die Gesamtstadt."*
- *„Westhagen begleitet einen großen Anteil der Wolfsburger Kinder und Jugendlichen bei der beruflichen und gesellschaftlichen Eingliederung."*
- *„Westhagen geht auf die Belange sozial schwacher Menschen und deren finanzielle Möglichkeiten ein."*
- *„Auch in Westhagen werden sich bundesweite demographische Trends abbilden."*

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Gemeinbedarfseinrichtungen mit einigen Ausnahmen im Allgemeinen gut im Stadtteil verortet sind und die institutionellen Angebote grundsätzlich gut auf die soziale Situation der Einwohner und Einwohnerinnen angepasst werden.

Für folgende Bereiche wurde ein Handlungsbedarf festgestellt:

- Strukturelle und bauliche Probleme im Bereich des Freizeit- und Bildungszentrums
- Hohe Leerstände im zentralen Einkaufszentrum, u. a. durch die zweiachsige Struktur und unzureichende Parkplatzsituation
- Fehlender größerer Veranstaltungsraum
- Fehlende Räume für nicht-institutionalisierte Gruppen und verschiedene Kulturen

Mit folgenden Maßnahmen wurde auf die aufgezeigten Handlungsbedarfe reagiert:

- Sanierung und Neugestaltung des Mehrzwecksaals im Freizeit- und Bildungszentrum
- Einrichtung der „BürgerPassage" mit Nutzung bisher leerstehender Läden im zentralen Einkaufszentrum als neuem Standort des Stadtteilmanagements, der Einwohner-Interessengruppen, der Beschäftigungsberatungsstelle „CheckPoint" und gleichzeitiger Bereitstellung von Räumlichkeiten für soziale und kulturelle Nutzungen

---

[11] plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Hamburg und Dr. Ingeborg Beer Stadtforschung + Sozialplanung, Berlin / Vorbereitende Untersuchungen – Integriertes Handlungskonzept Wolfsburg-Westhagen / August 1999 / Kapitel 6.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur / S. 33 und 36]

[12] Junker und Kruse Stadtforschung Stadtplanung und adrian.mehlin.prozessnavigation / Gemeinbedarfsanalyse Wolfsburg-Westhagen / Präsentation des Endberichts für den Ortsrat Westhagen und den Strategieausschuss / Dezember 2004 / Einleitung / Demographische Rahmenbedingungen / S. 4]

- Erweiterung und Neugestaltung des Parkplatzes am Einkaufszentrum im Zuge des 3. Bauabschnittes „Gärten der Nationen“ – Stadtachse zur Stärkung des Einkaufszentrums

4.1.4 Aktualisierung der Gemeinbedarfsanalyse zur soziokulturellen Infrastruktur 2014/2015

Nach einem Zeitraum von 10 Jahren wurde eine Aktualisierung der Gemeinbedarfsanalyse 2004 erforderlich, um auf Bedürfnisse veränderter Lebensbedingungen einzugehen und um vorliegende, insbesondere politische, Anforderungen an die soziale Infrastruktur näher zu untersuchen. Die Schwerpunkte der Erhebungen lagen dabei auf einer Befragung der Bevölkerung zu soziokulturellen Angeboten insgesamt und einer gezielten Bedarfsabfrage zu benötigten und gewünschten Angeboten im Alter.

Vorausgehend waren aufgrund mehrerer politischer Anträge die Themen Begegnungsstätte für den Stadtteil und gezielte Angebote für Seniorinnen und Senioren im Rahmen einer Erstexpertise im Jahr 2013 näher betrachtet worden. Dazu wurden 32 Experten und Expertinnen aus lokal und stadtweit relevanten Institutionen und Gruppen befragt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine ursprünglich nur für Seniorinnen und Senioren gewünschte Begegnungsstätte nicht den heutigen und auch nicht den Westhagener Anforderungen genügen würde, sondern nur eine Begegnungsstätte für alle Generationen und Kulturen eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Infrastruktur darstellen würde. Folgende Kriterien werden dabei für die Konzeption einer Stadtteilbegegnungsstätte zugrunde gelegt:

- Begegnungsstätte als ergänzendes Angebot im Stadtteil, nicht als Ersatz für bereits vorhandene Angebote.
- Neutraler Träger, z.B. Stadt Wolfsburg
- Verschiedene Räume für kulturelle Gruppen und interkulturelle Begegnungen
- Idee eines „Experimentierhauses“ – der „Vielfalt Raum geben“
- Offener Bereich mit gastronomischem Angebot, aber keinem Verzehrzwang
- Veranstaltungskonzept für alle Bevölkerungsgruppen
- Ergänzende Beratungs-, ggf. Dienstleistungsangebote
- Niedrigschwelliger Zugang zu den Angeboten
- Ergänzendes Außengelände für Begegnung, Spiel- und Freizeit

2014 schloss sich dann die umfangreichere Gemeinbedarfsanalyse unter dem Titel „RÄUME für ALLE“ an. Hintergrund des dreistufigen Konzeptes war, neben fachlichen Experten und Expertinnen insbesondere die Bevölkerung in die Analyse einzubeziehen.

2013 hatte es bereits eine stadtweite Befragung von Jugendlichen zu ihrer Lebens- und Freizeitsituation gegeben, die auch heranziehbare Ergebnisse für Westhagen beinhaltete. Daher richtete sich die Bevölkerungsbefragung in Westhagen an Erwachsene ab 18 Jahren.

Die Elemente des dreistufigen Verfahrens waren

- eine öffentliche Befragung auf dem Marktplatz
- eine schriftliche Befragung der erwachsenen Bevölkerung in drei Sprachen durch Anschreiben aller Personen ab einem Alter von 18 Jahren
- eine anschließende Werkstatt, die sowohl Einwohnern und Einwohnerinnen, Ehrenamtlichen als auch politischen und institutionellen Vertretern offen stand, in der eine Bewertung und Weiterentwicklung der Befragungsergebnisse vorgenommen wurde

An den drei Elementen haben sich rd. 800 Personen beteiligt. Als Ergebnis wurde eine grundsätzliche Zufriedenheit mit den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen in Westhagen festgestellt. Optimierungsbedarf wird dennoch in folgenden Bereichen gesehen:

- Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen für alle Generationen
- Angebote zum Wohnen, zur Pflege und Beratung sowie zur Begegnung im Alter
- zusätzliche Räume für vorhandene Einrichtungen und Gruppen
- günstig mietbare Räume für private Nutzungen
- zentrale Informations-, Beratungs- und Begegnungsstelle, gegebenenfalls als „Haus der Kulturen“

Die Ergebnisse der Aktualisierung der Gemeinbedarfsanalyse liegen in Form der Dokumentation „RÄUME für ALLE“ der Büros Junker + Kruse, Dortmund und raumscript, Berlin vom April 2015 vor. Sowohl diese Handlungsschwerpunkte als auch die Ergebnisse der Erstexpertise zum Thema Begegnungsstätte werden wichtiger Bestandteil der Anforderungen im vorgesehenen städtebaulichen Wettbewerb für die südliche Dessauer Straße im Westhagener Zentrum sein.

4.2 Integriertes Denken und kooperatives Handeln

4.2.1 Stadtteilmanagement

Wesentliche Voraussetzung für die praktische Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes im Rahmen der „Sozialen Stadt“ ist das Stadtteilmanagement vor Ort. Genau wie die städtebaulichen Maßnahmen wird es als „Weitere Vorbereitung der Sanierung“ mit seinen Basisaufgaben, z. B. dem Betrieb des Stadtteilbüros und der Koordinierung der Einwohnermitwirkung am Stadtteilentwicklungsprozess, aus Städtebauförderungsmitteln zu 2/3 von Bund und Land finanziert. Aufgaben im Bereich sozialer, kultureller und beschäftigungsfördernder Projekte werden durch die Stadt Wolfsburg zusätzlich finanziert.

Das Stadtteilmanagement wurde bereits im Jahr 2000 eingerichtet und begleitet seitdem die städtebauliche und soziale Entwicklung im Stadtteil. Es hat sich als sinnvoller moderierender, koordinierender und vermittelnder Partner für Einwohner und Einwohnerinnen, Institutionen, Politik und Verwaltung erwiesen und etabliert. Zum einen werden planerische Verfahren in Prozesse umgesetzt, an denen die Einwohner und Einwohnerinnen qualifiziert mitwirken können. Zum anderen werden die Stadtteilbevölkerung und Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Institutionen bei der Umsetzung von Ideen, Projekten und Kooperationen professionell unterstützt. Gleichzeitig gewährleistet das Stadtteilmanagement eine kontinuierliche beratende Funktion in allen stadtteilrelevanten Fragen. Durch die Institution Stadtteilmanagement und die darin agierenden Personen ist im Laufe des Sanierungsprozesses eine konstruktive und verlässliche Zusammenarbeit aller Beteiligten erwachsen.

4.2.2 Lokale Netzwerke und Interessengruppen

Bereits in der Entstehungszeit des Stadtteils Westhagen in den 1960er und 1970er Jahren gründete sich der „Arbeitskreis“, in dem sich Einwohner und Einwohnerinnen für ihren Stadtteil einsetzten. Seitdem gibt es ein vielfältiges Engagement, das sich im Laufe der Jahre den jeweiligen Entwicklungen Westhagens angepasst hat. Insbesondere mit der Einrichtung des Stadtteilmanagements hat das ehrenamtliche und Bewohnerengagement noch klarere Strukturen erhalten. Durch die Tätigkeit des Stadtteilmanagements haben die Akteure vor Ort einen verlässlichen Rahmen und eine professionelle Unterstützung, die das Engagement für die vielfältigen Interessen einfacher macht. Zu den Unterstützungsleistungen, die das Stadtteilmanagement bietet, gehören u.a. Räume, Organisation und Equipment, Moderation und Öffentlichkeitsarbeit. Dazu gehört auch, die Rahmenbedingungen des Engagements gemeinsam mit den Engagierten zu erarbeiten. Im Zuge der Umsetzung der Sozialen Stadt in Westhagen wurde daher 2006 mit Unterstützung der Landesarbeitsgemeinschaft (LAG) „Soziale Brennpunkte“ durch den damaligen Sprecherkreis der Interessengruppen das Handbuch „Stadtteilarbeit Wolfsburg-Westhagen“ entwickelt und herausgegeben. Das „Westhagener Leitbild“ daraus ist eine wichtige Grundlage, die auch heute noch Basis der ehrenamtlichen Arbeit ist. Die Arbeitsergebnisse aus diesem Prozess wurden inzwischen weiterentwickelt und der aktuellen Situation in der Stadtteilarbeit angepasst.

Westhagener Vereinbarung (Auszug)

„Im Sinne eines Miteinanders von Generationen, Kulturen und Sprachen setzen wir uns gemeinsam für die Zukunft unseres Stadtteiles ein. Dabei ist uns die gegenseitige Wertschätzung und Unterstützung, die sich nur durch die Kenntnis der verschiedenen Kulturen, Ethnien und Besonderheiten des Einzelnen entwickeln kann, besonders wichtig. Wir als Westhagener Bürgerinnen und Bürger und für Westhagen Arbeitende wollen jede Aktivität des

Miteinanders und der gegenseitigen Toleranz, von Einheimischen wie von Zugewanderten, unterstützen und so unseren Beitrag zur „Westhagen-Kultur“ leisten.“

Aufgrund aktueller Entwicklungen, z. B. durch Rückgang der Anzahl der Akteure und eines zunehmenden Altersdurchschnitts, wurde die Netzwerkarbeit auf Initiative des Stadtteilmanagements neu und breiter aufgestellt.

- IG Image, Wirtschaft und Kultur
- IG Integration
- IG Kinder und Jugend
- IG Seniorinnen und Senioren
- IG Stadtteilfest
- Interessengemeinschaft Stralsunder Ring
- Redaktion Stadtteilzeitung

Aufgrund aktueller Entwicklungen wurde die Netzwerkarbeit auf Initiative des Stadtteilmanagements 2014 neu aufgestellt. Gemeinsam mit den Engagierten im Stadtteil wurden die Grundlagen hierfür erarbeitet und im Probejahr 2015 eingeübt. Seitdem treffen sich unter dem neuen Namen „Freunde und Freundinnen Westhagens“ rund 30 erfahrene und auch neue Aktive. Sie tauschen sich über aktuelle Themen der Stadtteilentwicklung aus und setzen sich für ein gutes Zusammenleben vor Ort ein. Zum Netzwerk gehören Einwohner und Einwohnerinnen, Ehrenamtliche, Mitglieder des Ortsrates und der Westhagener Institutionen. Das Netzwerk trifft sich mindestens viermal im Jahr. Die Organisation, die Moderation der Sitzungen und die finanziellen Abwicklungen liegen in den Händen des Stadtteilmanagements.

4.2.3 Einwohner-Verfügungsfonds

Zu den Aufgaben des Netzwerkes „Freunde und Freundinnen Westhagens“ gehört unter anderem die Entscheidung über die Vergabe des Einwohner-Verfügungsfonds, des sogenannten „Bürgergeldes“, das die Stadt Wolfsburg jährlich (aktuell 12.000 €) für die Förderung sozialer Projekte im Stadtteil bereitstellt. Nachfolgend sind einige der 2015/2016 geförderten Projekte aufgeführt.

- Internationales Kochstudio im Mütterzentrum
- Sommer- und Winterfest im kleinen Einkaufszentrum
- Osterferienprogramm des Integrationszentrums MeiNZ
- Öffentlichkeitsarbeit Bürgergeld und Freunde Westhagens
- Druck der Stadtteilzeitung
- Fahrt ins Blaue für SeniorInnen

- Ausstattung Fußballprojekt für Flüchtlinge
- Buddy-Programm des Schulzentrums
- Stadtteilfest
- Öffentlichkeitsarbeit, beispielsweise Picknick auf der Stadtachse
- Kinderaktion Westhagen spielt!
- Miete für das Ladenlokal des Projektes Nähstube
- Material und Referentinnenkosten für die Internationale Frauengruppe

4.3 Öffentlichkeitsarbeit

Ein wesentlicher Bestandteil aller Maßnahmen und Projekte vor Ort ist die vielfältige Öffentlichkeitsarbeit. Sie liegt überwiegend in den Händen des Stadtteilmanagements. Zentrale Aufgabe hierbei ist die Begleitung der städtebaulichen Maßnahmen. Ob öffentliches Forum, Pressetermine oder Internetauftritt, Informationen über die Stadtteilentwicklung und Beteiligungsmöglichkeiten werden vielfältig zur Verfügung gestellt. Neben dem Schwerpunkt der städtebaulichen Maßnahmen wird auch die Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der Netzwerkarbeit im Stadtteil unterstützt. Nachfolgend eine Übersicht der verschiedenen Formen der Öffentlichkeitsarbeit:

- Öffentliche Foren
- Pressemitteilungen und –termine
- Fach- und themenbezogene Werkstätten und Informationsveranstaltungen
- Flyer und Plakate
- Veranstaltungs-Postkarten
- Aushänge in den Schaufenstern der BürgerPassage
- Stadtteilzeitung und Internetseite www.westhagen.net

4.4 Ergänzende Fördermittel

Eine wesentliche Komponente des Integrierten Handlungskonzeptes ist die Einwerbung zusätzlicher Fördermittel, die das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ ergänzen. Hiermit werden insbesondere soziale, integrative und beschäftigungsfördernde Projekte finanziert. Der Stadtteil Westhagen hat in den Jahren 2004 bis 2011 erfolgreich an zwei aufeinanderfolgenden EU-Förderprogrammen teilgenommen: „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ und „STÄRKEN vor Ort“.

Insgesamt wurden 80 Projekte in diesem Zeitraum gefördert. Neben der unmittelbaren Förderung von Zielgruppen, die einen besonderen Unterstützungsbedarf haben, wurden einige Projekte dauerhaft im Stadtteil etabliert. Hierzu gehören z.B. die Beratungsstelle CheckPoint

und die Internationale Frauengruppe. Beide Projekte sind in der BürgerPassage im zentralen Einkaufszentrum zu finden. Darüber hinaus wurden Starterprojekte von Gruppen gefördert, die heute noch aktiv sind, z.B. die Buddys (Schüler helfen Schülern) des Schulzentrums oder die Stadtteilmütter. Seit 2015 nimmt Westhagen am ESF-Bundesprogramm „BIWAQ – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ teil. Gefördert werden insbesondere Langzeitarbeitslose ab 27 Jahren. Das Projektkonzept lautet „Westhagener KompetenzCafé – Interkulturelles Know-how im Einsatz für den Stadtteil“. Ziel ist der Aufbau eines dauerhaften Netzwerkes, das sich für die Förderung der Zielgruppe einsetzt und gleichzeitig das vorhandene Interkulturelle Know-how für die Stadtteilarbeit nutzbar und sichtbar macht.

4.5 Gesamtbetrachtung des Sozialraums Westhagen und Ausblick

Das Projekt „Soziale Stadt“ ist im Jahr 2000 mit dem Anspruch gestartet, sowohl städtebauliche Missstände zu beseitigen als auch soziale und wirtschaftliche Herausforderungen in Westhagen noch gezielter anzugehen. Nach 16 Jahren des Programms kann festgehalten werden, dass im Stadtteil erhebliche Verbesserungen in allen Bereichen eingetreten sind. Insbesondere die städtebaulichen Investitionen in die Freiraumgestaltung bzw. das Wohnumfeld und in die soziale Infrastruktur waren Voraussetzung dafür, aus Westhagen wieder einen lebenswerten Stadtteil zu machen. Die weiteren vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere im Stadtteilzentrum, werden die Gesamtmaßnahme „Soziale Stadt“ abrunden. Der Abriss der Wohnanlage Dessauer Straße 14 – 34 wird dabei ganz neue Möglichkeiten für die zukünftige Strukturierung des Stadtteilzentrums mit sich bringen.

Hier wird es darauf ankommen, die historische Chance zu nutzen, um die entstehenden neuen Freiräume auch innovativ zu nutzen. Von modernem Wohnen, guten Einkaufsmöglichkeiten und vielfältiger Gastronomie bis zu sozialen Angeboten und Möglichkeiten für Kultur und Begegnung ist hier vieles denkbar und manches noch zusätzlich notwendig. Dabei sollten die bestehenden gut angenommenen Einrichtungen und Angebote erhalten und um fehlende Angebote ergänzt werden. Gleichzeitig ist eine sinnvolle und zukunftsweisende Neustrukturierung des Areals möglich, die es zum neuen Zentrum für die gesamte Stadtteilbevölkerung machen kann. Im Grundlagenpapier der Sozialen Stadt für den anstehenden städtebaulichen Wettbewerb 2016 werden die inhaltlichen Anforderungen hierfür beschrieben. Aufgabe im Rahmen des Wettbewerbs wird es sein, diese Anforderungen städtebaulich sinnvoll zu verorten und zu kombinieren und auch Innovationen Raum zu geben.

Es gibt viele Ansprüche, die an Sozialräume gestellt werden. Hierzu gehören städtebauliche, bauliche, soziale und kulturelle Fragen, die zu lösen sind. Manchmal werden hierbei Wege beschritten, die bereits von Anfang an kritisch zu betrachten sind. Der Geschosswohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre, der auch Westhagen geprägt hat, gehört dazu. Wenn an-

schließend auch keine ausreichende Unterhaltung von Bauten und Umfeld erfolgt, kommt eine Abwärtsspirale in Gang. Häufig treten entweder gleichzeitig oder in der Folge dieser Situation auch vermehrt soziale und wirtschaftliche Probleme der Bevölkerung auf.

Wirtschaftlich besser gestellte Personen wandern ab oder ziehen erst gar nicht in diese Quartiere, die einerseits tatsächlich Probleme aufweisen und andererseits ein schlechtes Image erwerben. Das Imageproblem wirkt dann häufig noch nach, selbst wenn realen Problemen bereits abgeholfen wurde.

Die Initiatoren der Sozialen Stadt haben erkannt, dass viele Faktoren einen sozialen Raum und damit die Heimat bzw. den Lebens- und Wohnort von Menschen bestimmen. Mit dem Programm „Soziale Stadt“ hat man sich auf den Weg gemacht, Sozialräume mit sich überlagernden Problemen, wie sie oben beschrieben sind, zusammenhängend zu betrachten und den Abbau der Probleme auch gemeinsam anzugehen. Aus diesem Grund ist die Aufstellung und Fortschreibung eines Integrierten Handlungskonzeptes Voraussetzung für die Förderung im Rahmen dieses Programms. In Westhagen wurden die Ziele der Sozialen Stadt bisher erfolgreich umgesetzt. Für die Zukunft wird es erforderlich sein, die Verbesserungen zu erhalten und weiter zukunftsfähig auszubauen.

Gleichzeitig können die Erkenntnisse aus der Sozialen Stadt auch Hinweise für die Gestaltung von Sozialräumen an sich geben. Ziel für alle Sozialräume sollte sein, eine gute und gesunde Wohnsituation zu schaffen und zu erhalten. Hierzu gehören die Wohnbauten genauso wie das Wohnumfeld. Beides ist ein wichtiger Teil des Zuhauses von Menschen, in dem man sich wohlfühlen und auch seine Freizeit gerne verbringen sollte. Ergänzend ist je nach Bedarf eine ausreichende soziale und Bildungsinfrastruktur sowie Nahversorgung sicherzustellen. Nicht zuletzt braucht ein gesunder Sozialraum auch Möglichkeiten, um Kultur und Begegnung zuzulassen oder zu fördern.

Eine gute Basisausstattung eines Sozialraums deckt die Grundbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ab. Darüber hinaus sind unterschiedliche Ausgestaltungen je nach Bedarf der vorhandenen Bevölkerung oder für neue Zielgruppen möglich. Problematische Sozialräume entstehen meist durch die nachhaltige Vernachlässigung mehrerer Faktoren. Die häufig folgende Abwärtsspirale kann zur Ghettoisierung bestimmter Bevölkerungsgruppen führen und diese auch stigmatisieren, obwohl die Ursachen der Gebietsprobleme nicht bei den Bewohnern und Bewohnerinnen liegen. Umgekehrt wird zum Teil die gezielte Mischung von Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen sozialen oder kulturellen Hintergründen betrieben. Manche Soziologen halten dies aufgrund historischer Erfahrungen für eine Utopie, die künstlich erzeugt werden soll. Aus den Erfahrungen der Sozialen Stadt kann gelernt werden, dass der Vernachlässigung einzelner Sozialräume vorgebeugt werden sollte.

Das heißt, die oben beschriebenen Grundbedürfnisse der Bewohner und Bewohnerinnen eines Sozialraumes sollten sichergestellt werden. Außerdem muss der gleichberechtigte Zugang zu Bildung, gesellschaftlicher Teilhabe und zum Arbeitsmarkt für alle Bevölkerungsgruppen ermöglicht werden. Dies ist die beste Voraussetzung, um sozialen und sozialräumlichen Problemen vorzubeugen.

1. Stadtteilbüro – Stadtteilmanagement

2. Städtebauliches Forum

3. ESF-Bundesprogramm „BIWAQ – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ – Holzwerkstatt der Wolfsburger der Interessengruppe Integration Beschäftigungs gGmbH

4. Interkulturelles Erzählcafé

5. Jubiläumsfest „50 Jahre Westhagen“

6. Aktualisierung Gemeinbedarfsanalyse Werkstatt

V. SEKTORALE ASPEKTE

5.1 Bevölkerung

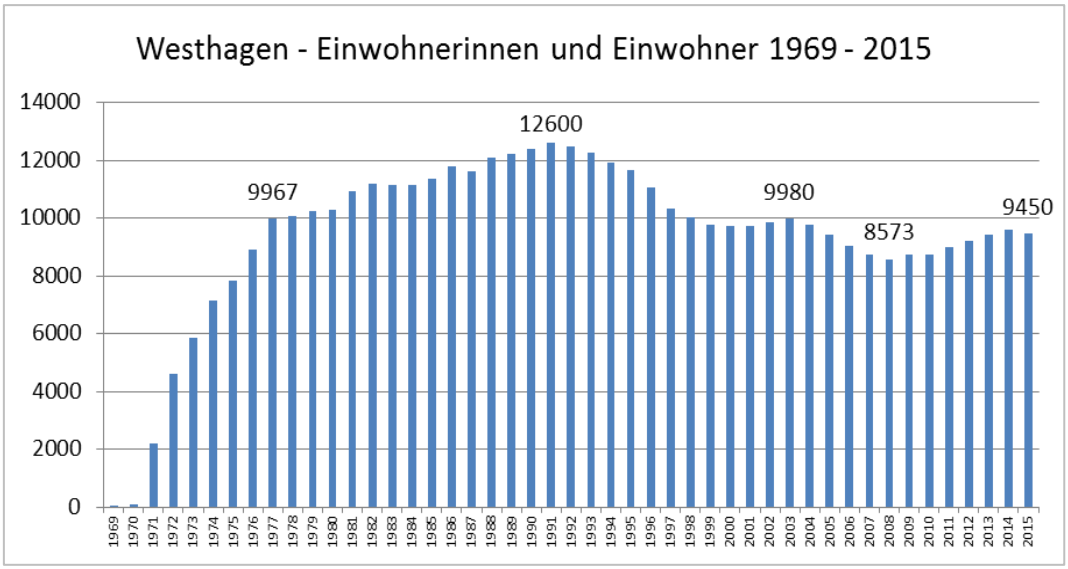
5.1.1 Bevölkerungsentwicklung

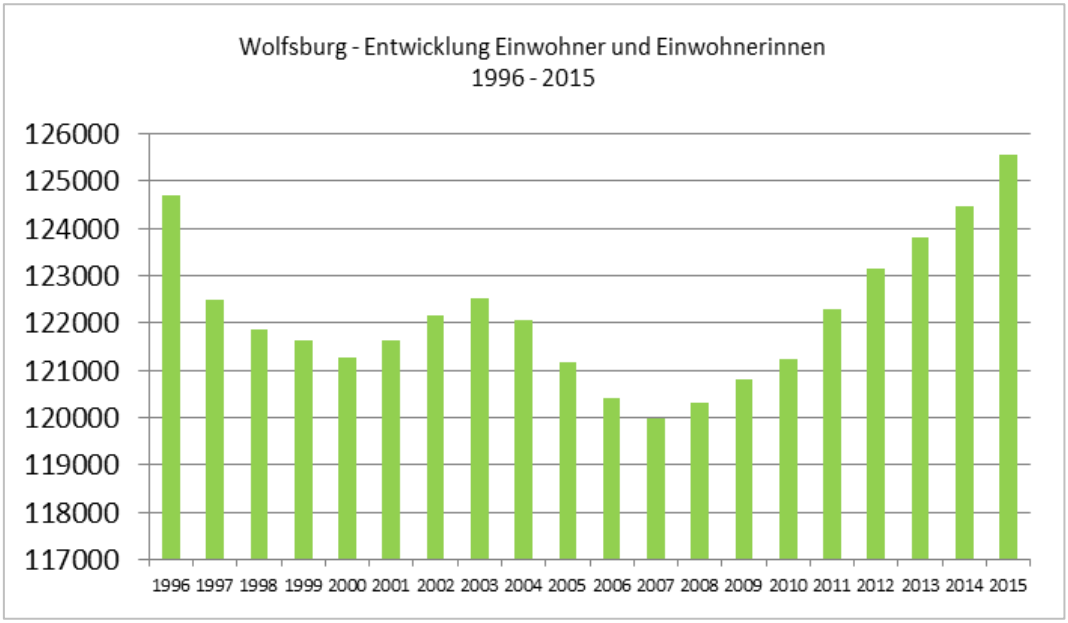
Westhagen ist im Hinblick auf die Einwohnerzahl der drittgrößte Stadtteil Wolfsburgs hinter Vorsfelde und Fallersleben. Am 31.12.2015 lebten 9.450 Personen im Stadtteil. Dies ist ein Anteil von rund 7,5 % an der Wolfsburger Gesamtbevölkerung (125.550 Einwohner und Einwohnerinnen). Westhagen hat in den 1990er und 2000er Jahren den gesamtstädtischen Trend der Bevölkerungsentwicklung von den Einwohnerverlusten in den 1990er Jahren über den Tiefstand 2007 bis zur Umkehr zu einer positiven Entwicklung ab 2009 nachvollzogen und überproportional davon profitiert. Dies ist zum einen auf die gute Wirtschaftslage und Beschäftigungssituation bei VW zurückzuführen, die zu einer sehr hohen Wohnungsnachfrage und starken Einwohnerzuwächsen in Wolfsburg führte. Zum anderen haben sich die Wohnsituation und das Image Westhagens aufgrund zahlreicher Investitionen in den Stadtteil deutlich verbessert. Dies gilt sowohl für Investitionen der Hauseigentümer als auch Investitionen im Rahmen der Sozialen Stadt, die überwiegend im Bereich des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur vorgenommen wurden.

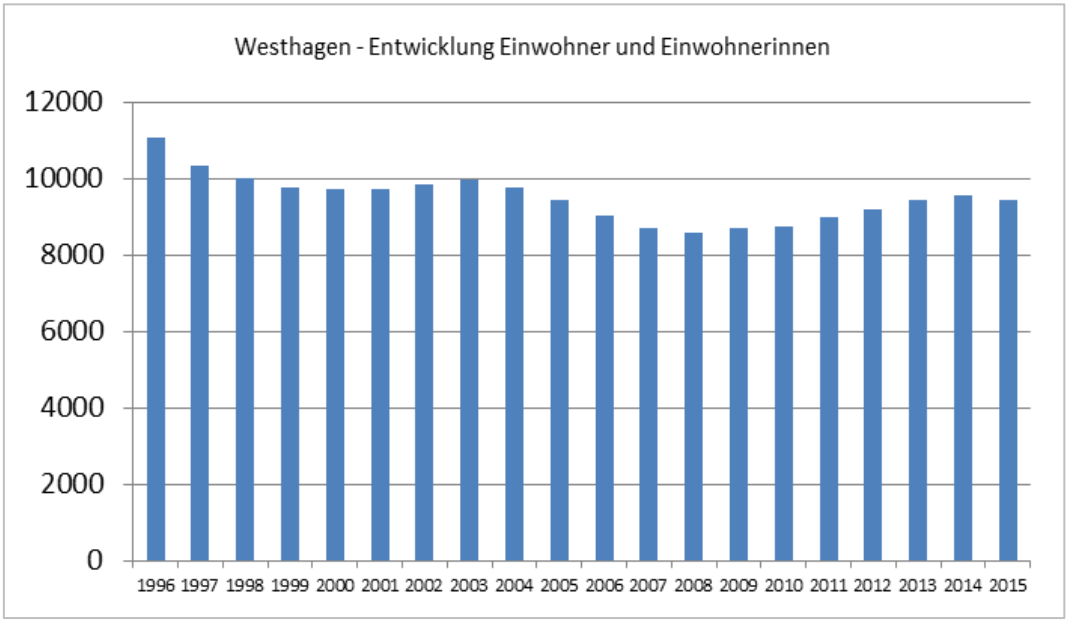
Die Situation in der Stadt Wolfsburg wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren von einer sehr hohen Zahl an Einpendlern und einer großen Wohnungsnachfrage gekennzeichnet sein. Hiervon kann auch die Einwohnerentwicklung in Westhagen weiter profitieren. Genau wie in der Gesamtstadt sind Leerstände auch in Westhagen aktuell kein Thema. Daher wird es notwendig sein, mögliche Neubauvorhaben für Westhagen zu prüfen. Hierbei ist zum einen Ersatz zu schaffen für die Wohnanlage in der Dessauer Straße 14 – 34, die ab 2017 zurückgebaut wird. Zum anderen besteht auch Potenzial für ergänzenden Wohnungsneubau. Hierdurch können sowohl der Zuzug von Neu-Westhagenern als auch Veränderungsmöglichkeiten für die vorhandene Stadtteilbevölkerung geschaffen werden.

Nachfolgend wird die Entwicklung und Zusammensetzung der Westhagener Bevölkerung unter verschiedenen statistischen Aspekten dargestellt. Zur bewertenden Gesamtbetrachtung des Sozialraums Westhagen s. Kapitel IV. 4.5.

Quelle der statistischen Daten: Stadt Wolfsburg, Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik – Graphiken: Eigene Darstellung Projekt Westhagen. Soweit es sich nicht um Zeitreihen handelt oder etwas anderes angegeben ist, beziehen sich die Daten auf das Jahr 2015.


Westhagen - Einwohnerinnen und Einwohner 1969 - 2015
14000
12000
10000
8000
6000
4000
2000
0
9967
12600
9980
8573
9450
1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015


Wolfsburg - Entwicklung Einwohner und Einwohnerinnen
1996 - 2015
126000
125000
124000
123000
122000
121000
120000
119000
118000
117000
1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015


Westhagen - Entwicklung Einwohner und Einwohnerinnen
12000
10000
8000
6000
4000
2000
0
1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015

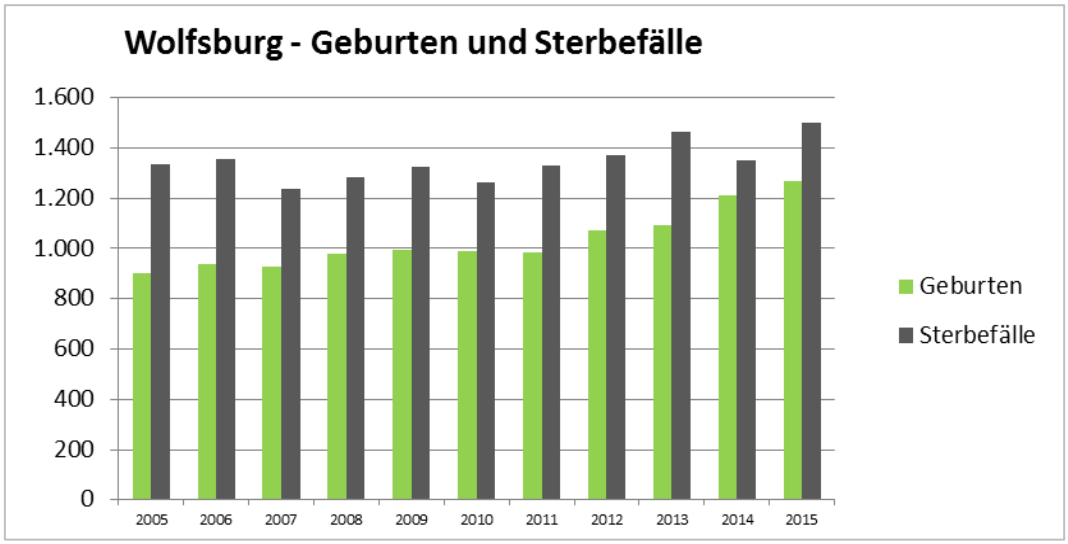
5.1.2 Bevölkerungsbewegungen

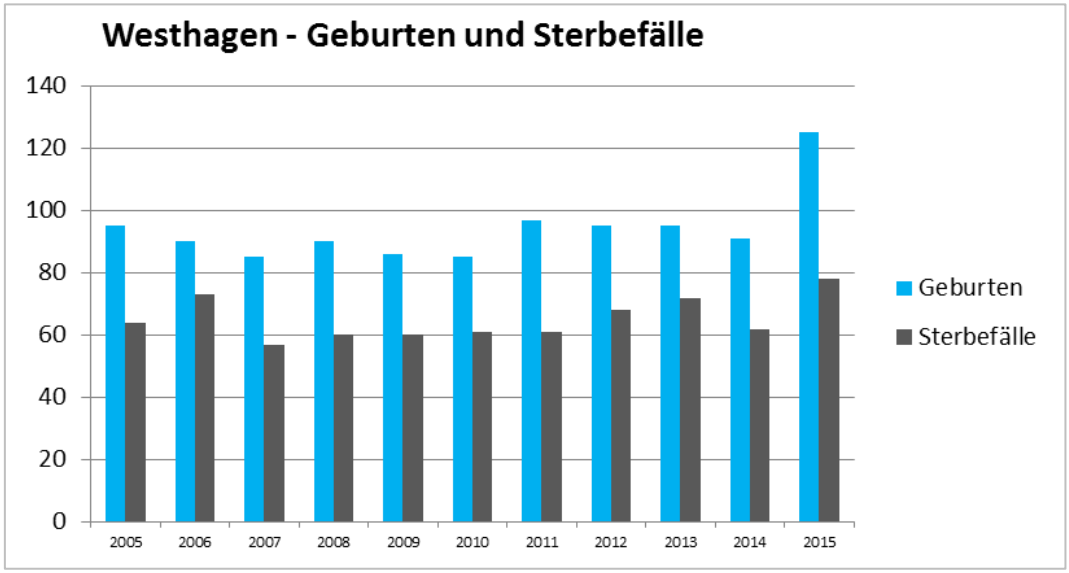
Geburten und Sterbefälle

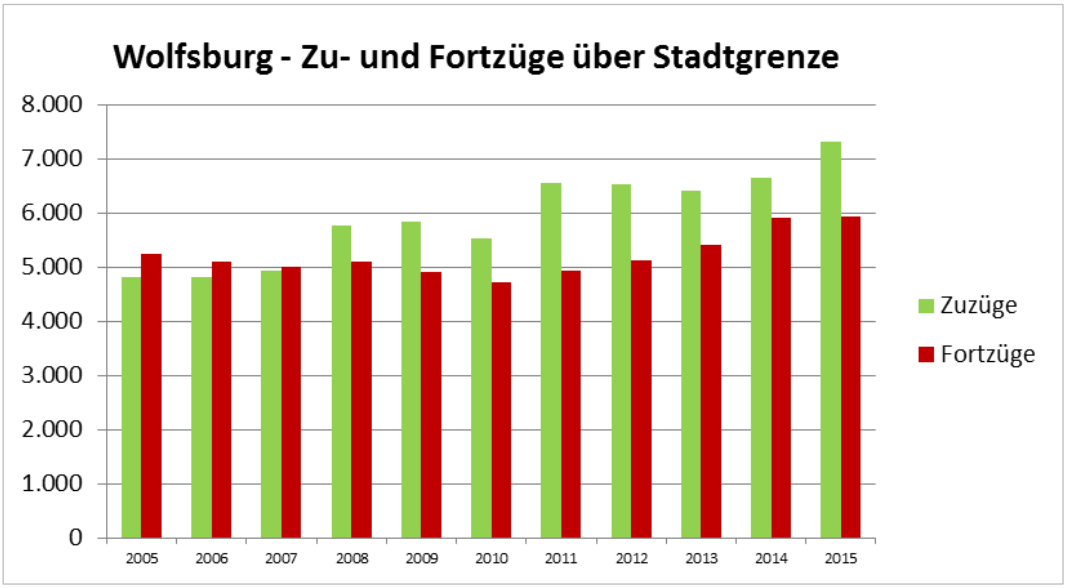
Zu- und Fortzüge

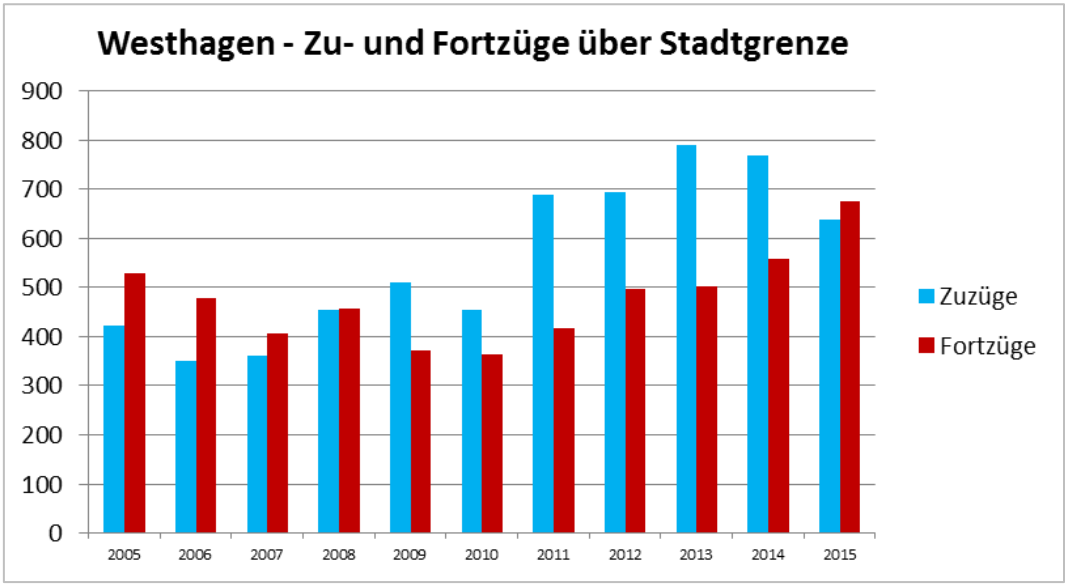
Die Stadt Wolfsburg verzeichnet insgesamt eine deutliche Steigerung der Geburtenrate in den letzten Jahren. Die Sterbefälle sind jedoch weiterhin höher, so dass der natürliche Saldo negativ ausfällt. In Westhagen ist dies klassischerweise umgekehrt. Hier übersteigen die Geburten regelmäßig deutlich die Zahlen der Sterbefälle.

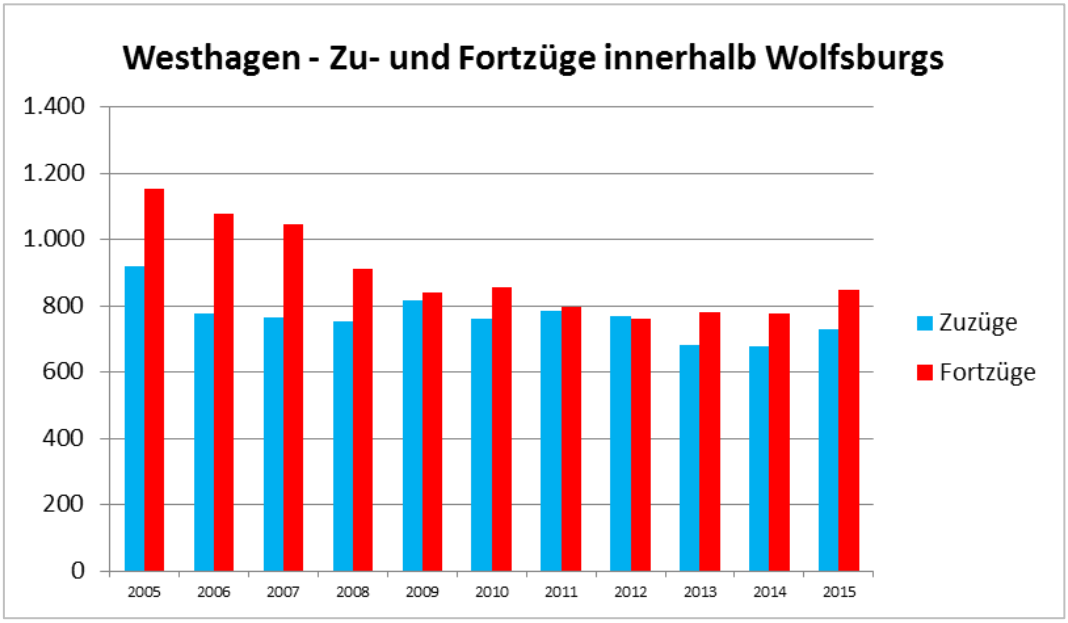
Seit 2009 profitiert Westhagen neben dem positiven natürlichen Saldo insbesondere von den Zuzügen außerhalb Wolfsburgs. Zwischen 2009 und 2014 hat der Stadtteil fast 1.200 Personen in diesem Bereich dazugewonnen. Die innerstädtischen Fortzüge überwiegen zwar weiterhin in der Regel die entsprechenden Zuzüge, jedoch ist der negative Saldo auch hier deutlich zurückgegangen. Zwischen 2009 und 2014 war hier ein Minus von rund 320 Personen zu verzeichnen.





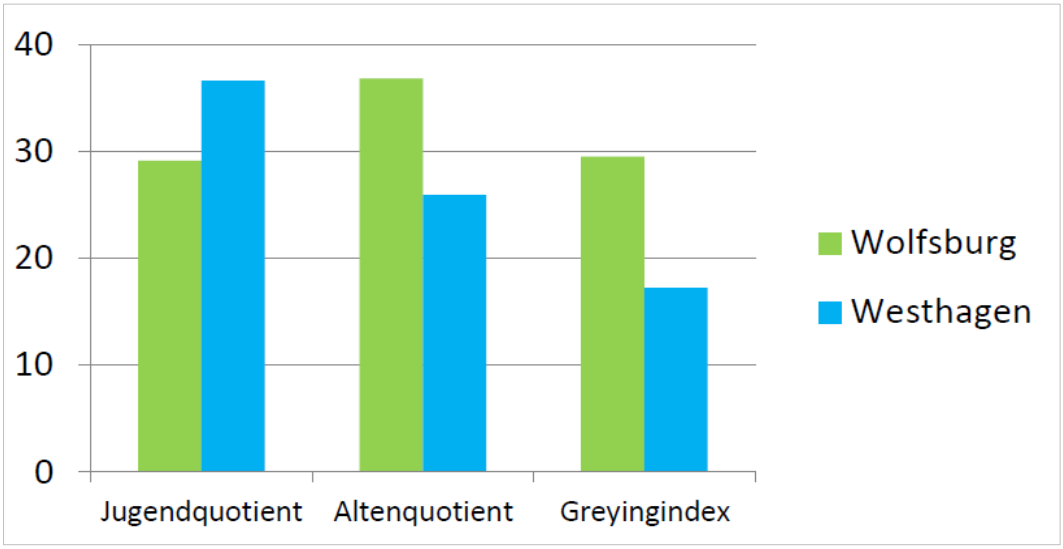

Wolfsburg - Zu- und Fortzüge über Stadtgrenze
8.000
7.000
6.000
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
Zuzüge
Fortzüge


Westhagen - Zu- und Fortzüge über Stadtgrenze
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
Zuzüge
Fortzüge


Westhagen - Zu- und Fortzüge innerhalb Wolfsburgs
1.400
1.200
1.000
800
600
400
200
0
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
Zuzüge
Fortzüge

5.1.3 Bevölkerungszusammensetzung

Westhagen zählt weiterhin zu den Stadt- und Ortsteilen mit dem jüngsten Durchschnittsalter: 39,7 Jahre (Medianalter 38 Jahre). Das durchschnittliche Alter in der Stadt Wolfsburg insgesamt liegt bei 43,9 Jahren (Medianalter 45 Jahre). Der Trend zur Alterung der Gesellschaft lässt sich sowohl in der Gesamtstadt als auch in Westhagen feststellen. Es gibt jedoch deutliche Unterschiede, die sich anhand der folgenden Quotienten darstellen lassen und zeigen, dass Westhagen eindeutig jugendlich geprägt ist.



Medianalter:
Lebensalter, das die nach dem Alter geordnete Bevölkerung in zwei gleich große Gruppen teilt: Die Hälfte der Bevölkerung ist jünger als das Medianalter, die andere Hälfte ist älter. Im Gegensatz zum Durchschnittsalter werden Verzerrungen durch Extremwerte vermieden.

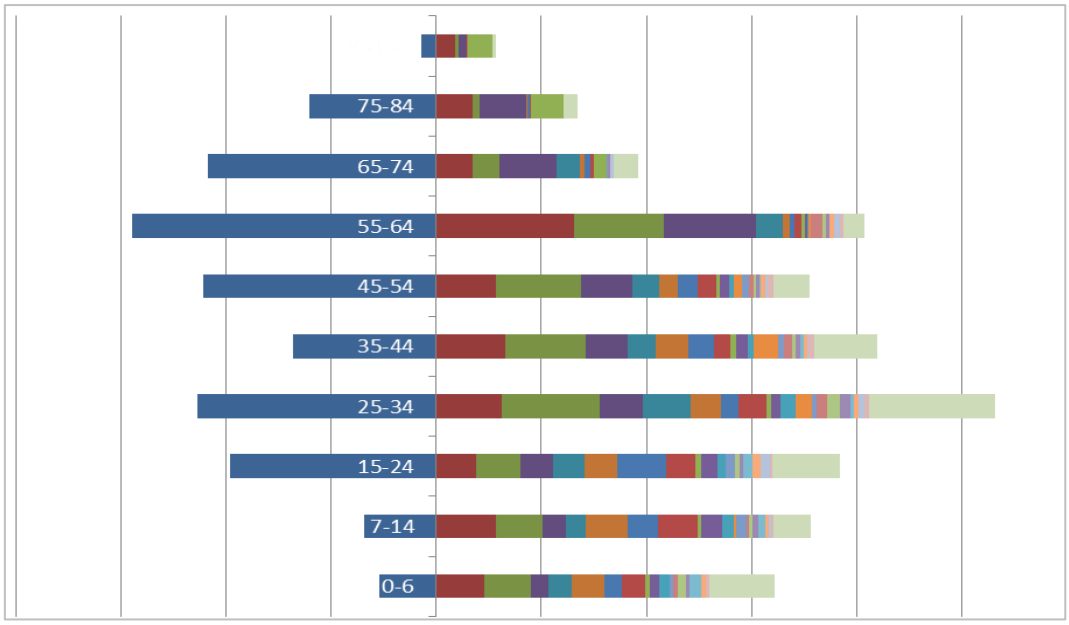
Jugendquotient:
Anteil der unter 20-Jährigen bezogen auf die Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren. Der Indikator gibt Anhaltspunkte, in welchem Umfang der mittleren Generation Versorgungskosten für die jüngere Generation auftreten können. Gleichzeitig kann eine entsprechende Familienprägung des Gebietes abgelesen werden.

Altenquotient:
Anteil der EinwohnerInnen, die 65 Jahre und älter sind, bezogen auf die erwerbsfähigen EinwohnerInnen im Alter von 20 bis unter 65 Jahren. Der Indikator gibt Anhaltspunkte, in welchem Umfang der erwerbsfähigen Bevölkerung Versorgungskosten für die ältere Generation auftreten können.

Greyingindex:
Gibt das Verhältnis der Hochbetagten 80-Jähringen und älteren zu den „jungen Alten“ von 60 bis unter 80 Jahren an. Gilt als Maß für die Alterung innerhalb der älteren Generation.

Die Struktur der verschiedenen Altersgruppen in der Bevölkerung Westhagens wird nachfolgend im Rahmen der Alters-/Migrationspyramide dargestellt. Mit rund 80 verschiedenen Herkunftsländern der Bevölkerung ist Westhagen seit langem der multikulturellste Stadtteil Wolfsburgs. 67 % der Westhagener Bevölkerung haben ihre eigenen oder die Wurzeln ihrer Vorfahren außerhalb Deutschlands. Im gesamtstädtischen Durchschnitt beträgt dieser Anteil rund 36 %.

Geschichtlich geprägt wurde Westhagen unter anderem durch die „Gastarbeiter"-Zuwanderung, vorwiegend aus Italien, und insbesondere die Zuwanderung von Spätaussiedlern. In der jüngeren Vergangenheit ist durch diverse globale Migrationsbewegungen und die aktuelle Flüchtlingszuwanderung eine noch größere Vielfalt der Kulturen in Westhagen entstanden. Dies lässt sich gut an der nachfolgenden Darstellung der Alters-/Migrationspyramide ablesen (Darstellung aufgrund von Berechnungen mit MigraPro). Der Anteil von Personen mit Zuwanderungsgeschichte ist in den jüngeren Bevölkerungsgruppen am höchsten und differenziertesten.

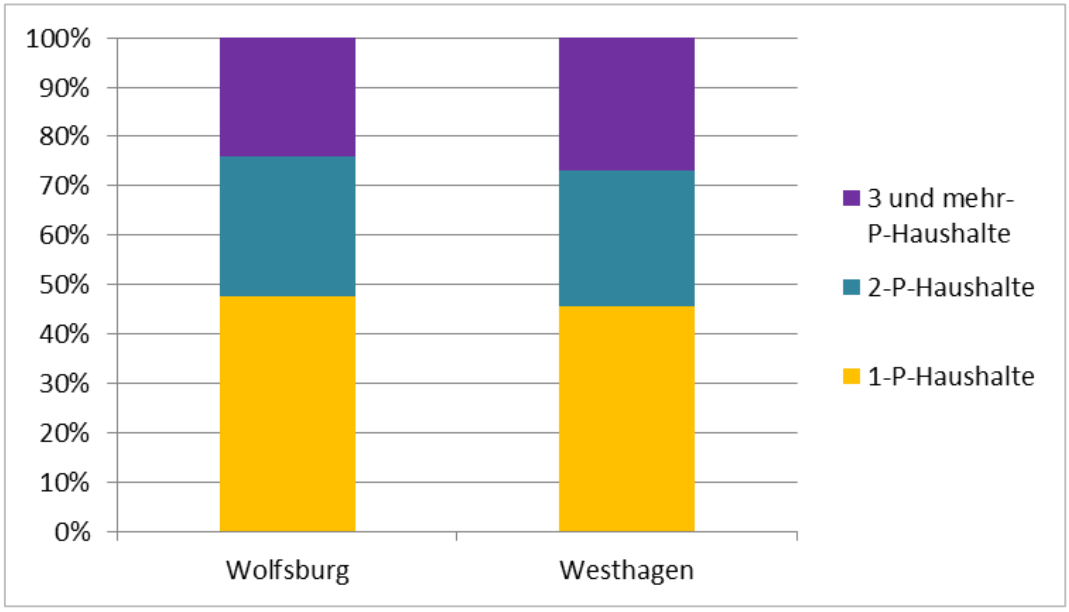


Westhagen 31.12.2015	Personen
Deutschland	3.088
Russische Föderation	1.089
Kasachstan	1.003
Sonstige Länder	874
Polen	788
Italien	452
Syrien	385
Türkei	328
Libanon	316
Ukraine	191
Irak	156
Kosovo	109
Portugal	104
SerbienMontenegro (alt)	88
Tadschikistan	82
Tunesien	75
Kirgistan	74
Serbien	72
Afghanistan	63
Sowjetunion (alt)	60
Usbekistan	53
Gesamt	**9.450**

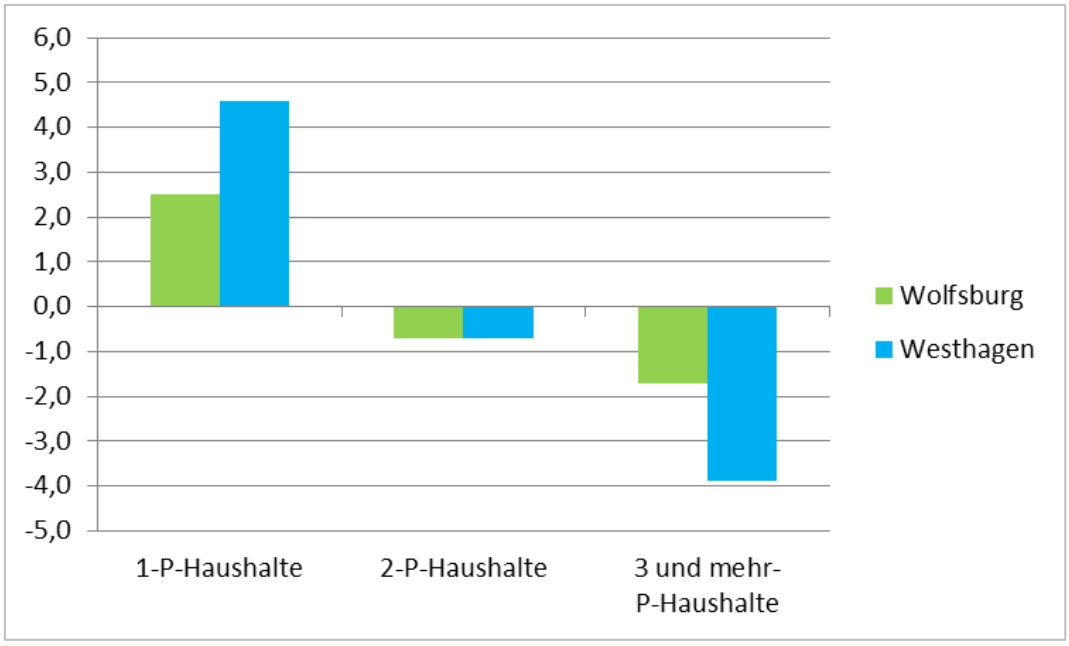
5.1.4 Haushaltsstrukturen

Die Haushaltsstrukturen zwischen der Gesamtstadt und Westhagen unterscheiden sich 2015 nicht gravierend. Die 1- und 2-Personenhaushalte liegen in Westhagen etwas unter dem Durchschnitt, während die Drei- und Mehr-Personenhaushalte leicht darüber liegen.

Sowohl in der Gesamtstadt als auch in Westhagen ist im 6-Jahres-Vergleich jedoch ein deutlicher Trend von Mehr-Personen-Haushalten zu Ein-Personen-Haushalten erkennbar. Dieser Trend hat sich in Westhagen stärker ausgeprägt vollzogen.



Verteilung der Haushaltsgrößen innerhalb der jeweiligen Gesamthaushalte 2015



Veränderung der Haushaltsgrößen 2010 – 2015 in %-Punkten

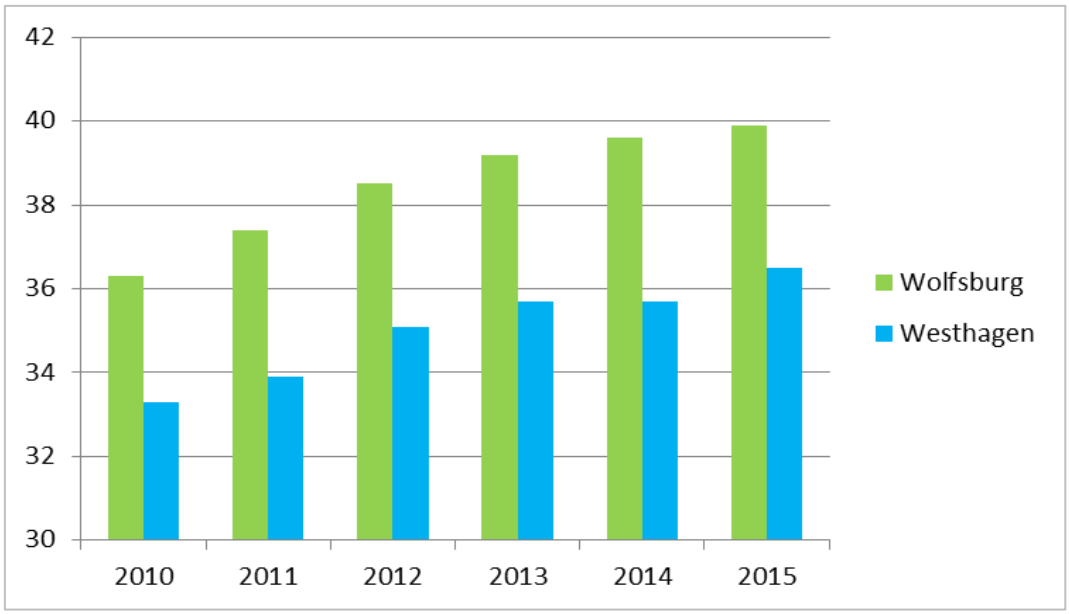
5.1.5 Wirtschaftliche Situation der Bevölkerung

Die Entwicklung in der Gesamtstadt wie in Westhagen ist gekennzeichnet von einem starken Einwohnerzuwachs, deutlich gestiegenen Beschäftigtenzahlen und einer weiteren Verringerung der Arbeitslosen. Im Dezember 2015 betrug die Arbeitslosenquote der Stadt Wolfsburg 4,5 %.[13] Da die Bundesagentur für Arbeit keine Statistiken für Stadt- und Ortsteile vorlegt, hat die Stadt eigene Ermittlungen anhand verschiedener Annäherungsgrößen vorgenommen. Diese zeigen, dass die Arbeitslosenquote im Stadtteil Westhagen mit 6,7 % deutlich höher ist.

Hier besteht also weiterhin die Herausforderung, die Arbeitslosenzahlen durch arbeitsmarktpolitische Maßnahmen und Förderungen weiter zu senken. Die näheren Untersuchungen und Differenzierungen der wirtschaftlichen und der Arbeitslosenstruktur sowie die notwendigen Maßnahmen sind im Rahmen entsprechender Fachplanungen vorzunehmen.

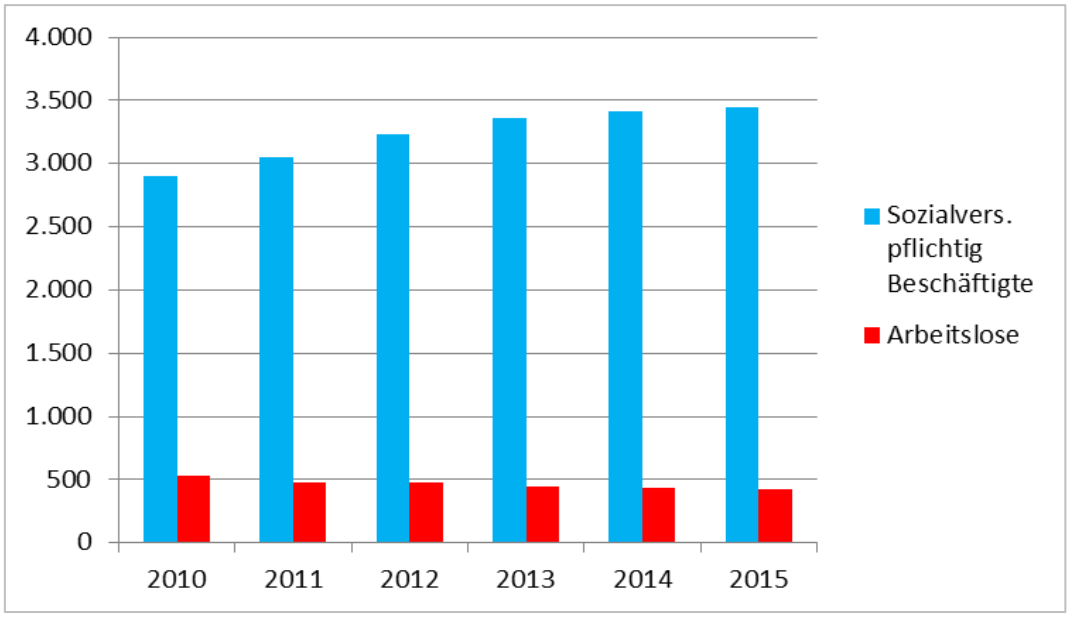
Insgesamt kann bei der Betrachtung der Entwicklung der letzten Jahre eine deutlich positive Bilanz für Westhagen gezogen werden. Die Auswertung der Zeitreihe 2010 – 2015 ergibt neben einer Steigerung der Bevölkerungszahlen auch einen klaren Anstieg der Beschäftigtenzahlen und eine stetig sinkende Zahl von Arbeitslosen.

Aus den nachfolgenden Grafiken ist ersichtlich, dass sich der Anteil der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung sowohl in Wolfsburg als auch in Westhagen kontinuierlich erhöht hat.



Anteil Sozialversicherungspflichtig Beschäftigter an der Gesamtbevölkerung in %

[13] https://statistik.arbeitsagentur.de, Arbeitslose nach SGB II und III als Anteil der zivilen Erwerbstätigen sowie Selbständigen und mithelfenden Familienangehörigen mit Wohnort in der Stadt Wolfsburg



Westhagen: Entwicklung von Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Arbeitslosen in Personen

5.2 Wohnen

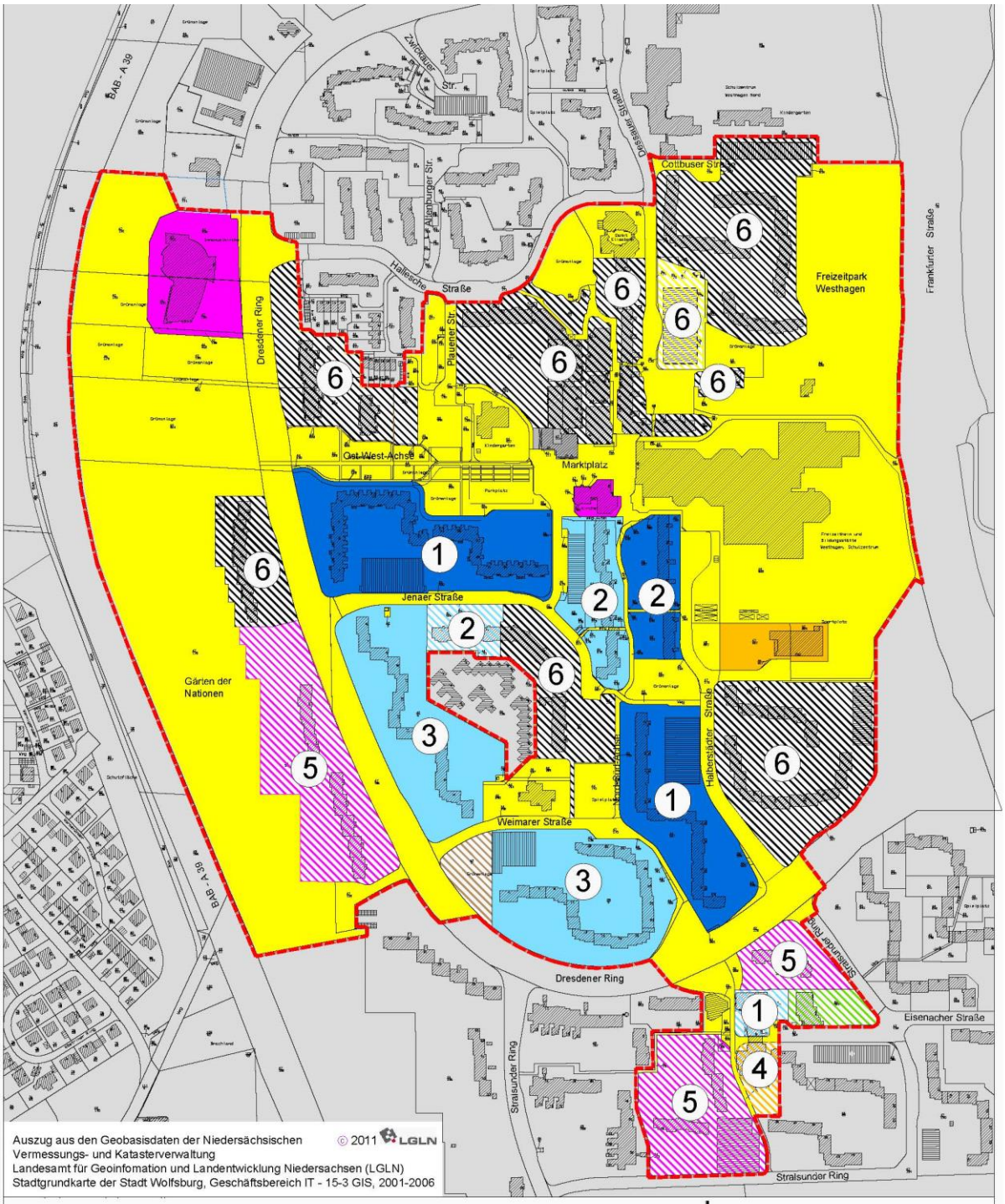
5.2.1 Wohnungsanzahl, -größen und -qualitäten

Das Sanierungsgebiet Wolfsburg-Westhagen verfügt im Bestand über circa 2.400 Wohnungen. Diese Zahl ist weitestgehend identisch mit der Wohnungsanzahl aus der Zeit der Errichtung des Stadtteils. Die Wohnungen verfügen mehrheitlich über zwei bis drei Zimmer, allerdings ist auch ein hoher Anteil an Vierraumwohnungen festzustellen. Kleine Einraumwohnungen bilden die Ausnahme im Gebiet. Allgemein können sowohl die Wohnungsgrößen als auch die Qualität der Wohnungsgrundrisse auch aus heutiger Sicht als gut bewertet werden. Ein großer Teil der Wohngebäude ist mit Fahrstühlen ausgestattet, so dass in Hinsicht auf einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen bestehen. Wohnungsvermieter, wie beispielsweise die Volkswagen Immobilien GmbH, achten bei Wohnungsmodernisierung auf die Schaffung barrierefreier oder zumindest –armer Bäder und Sanitärräume.

5.2.2 Eigentumsverhältnisse

Wolfsburg-Westhagen besitzt einen relativ hohen Anteil an privatem Wohneigentum. Das Verhältnis von Eigentums- zu Mietwohnungen betrug zum Zeitpunkt der letzten Erfassung im Jahr 2010 523 zu 1.866 Wohnungen, das entsprach einem Wohneigentumsanteil von etwa 22 %.

Der überwiegende Teil der Mietwohnungen im Sanierungsgebiet befand sich im Besitz der beiden „großen“ Wohnungsbaugesellschaften Neuland GmbH und VW Immobilien GmbH.



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinfomation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2001-2006
© 2011 LGLN

Straßen und Hausnummern im Sanierungsgebiet Westhagen (Stand 1. Änderung, Januar 2007)

Dessauer Str.	12 (ehl. St.-Elisabeth-Gemeinde), 14-22, 24-24b, 26-26b, 28, 28a, 30-30b, 32-34
Cottbuser Str.	2-14, 16-24, 26-38
Hallesche Str.	2-8, 20-24, 26-26d, 28, 30-30d, 32, 34+34a, 36-36b, 38-38c, 40+40a
Plauener Str.	1 (Bonhoeffer-KITA), 22, 24
Jenaer Str.	1-21, 23-37, 39-39a, 41-49, 51+53, 2-14, 58-62, 64-72, 74-78
Dresdner Ring	37-45, 47+49, 51-61
Weimarer Str.	1-11, 13 (St.-Elisabeth-KITA), 4-32
Halberstädter Str.	1-21, 23+25, 27-35, 2-10,12-28
Stralsunder Ring	2-6, 8, 8a (AWO-KITA), 10, 40+42, 44+46

Eigentümer

- Stadt Wolfsburg
- Wohneigentümergemeinschaft / Restanteile Sepat Properties S.a.r.l. Luxemburg
- Sparkasse GF - WOB
- Kirchen
- Wohneigentümergemeinschaften
- Höchster Pensionskasse Versicherungsverein

Erbbauberechtigte

- Wohneigentümergemeinschaft
- VW - Immobilien
- Neuland Wobau GmbH
- Lebenshilfe
- Arbeiterwohlfahrt
- Stiftung Gerdes
- privates Erbbaurecht
- Neuland / Stadt

Verwalter

1. **Harte Hausverwaltungen** — Moorweg 16, 38518 GIFHORN — Herr Gonsior/ Herr Jahns — 05371-14 00 24
2. **VOW** GmbH — Berliner Platz 1D, 38102 BRAUNSCHWEIG, Fax: 0531-27301-9919 — Herr Peschel — 0531-27301-0 — thomas.traub@vow-bs.de
3. **BUWOG Immobilien Management GmbH** — Kurt-Schumacher-Straße 23, 30159 HANNOVER — Herr Martig — 0511-989 3543 — Mirko.Martig@buwog.com
4. **Wohnungsverwaltung E. Hofmann** — van-Gogh-Ring 33, 38442 WOLFSBURG — 05362-66024

Ansprechpartner

5. **VW-Immobilien** — Poststr.28, 38440 WOLFSBURG — Stephan Queck, Bernd Lickfett (Mieterservice) — 05361-264-428, 05361-264-330
6. **NEULAND Wohnen** — Erfurter Ring 15, 38444 WOLFSBURG — Irina Helm (Prokuristin) — 05361-791 195 — irina.helm@nld.de

Grenze des Sanierungsgebietes

Sanierungsgebiet "Wolfsburg - Westhagen"

Rahmenplanfortschreibung 2016
Karte 6:
Eigentumsverhältnisse

unmaßstäblich

Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstr. 26, 39114 Magdeburg
Tel. 0391/85033 Fax 0391/8503401

SALEG Die Landesentwicklungsgesellschaft

5.2.3 Wohnungsmarktentwicklung und Leerstand

Im Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen, des (ersten) Rahmenplans und auch in der ersten Hälfte der Sanierungsdurchführung wurde die Beseitigung eines hohen strukturellen Wohnungsleerstands im Sanierungsgebiet als zentrale Herausforderung erkannt und herausgestellt. Der Gesamtleerstand betrug in 2002 circa 23 %, im besonders problematischen Objekt Dessauer Straße 14-34 lag die Leerstandsquote damals bei 51 % und in einzelnen Aufgängen bei fast 80 % (vgl. RP 2002 [Langfassung], Seite 31 und Karte 7).

Im Jahr 2016 stellen sich die Bedingungen für den Wohnungsmarkt grundlegend anders dar: Bedingt durch die allgemeine Reurbanisierungstendenz, durch die Wolfsburger „Sonderkonjunktur“ seit Mitte der 2000er Jahre (verstärkte Arbeitskräftenachfrage durch das Wachstum der Volkswagen AG am Standort Wolfsburg seit circa 2006), aufgrund von nicht unerheblichen Investitionen der Wohnungsbauunternehmen, der privaten Eigentümergemeinschaften und nicht zuletzt durch die sichtbaren Erfolge des Erneuerungsprozesses in und für Westhagen sind die Wohnungsleerstände im Stadtteil inzwischen vollständig abgebaut. Sie bewegen sich - abgesehen von der nach wie vor bestehenden Sondersituation in der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 - innerhalb des üblichen Leerstandswagnisses der Wohnungsbauunternehmen von einem bis zwei Prozent.

Voll vermietet sind mittlerweile auch Objekte wie die Hallesche Straße 20-32 (2002: bis zu 20 % Leerstand), die Jenaer Straße 64-78 (2002: bis zu 20%) und die Halberstädter Straße 1-21 (2002: 50 bis 70% Leerstand!), obwohl die beiden zuletzt genannten Anlagen nach wie vor einer grundlegenden Sanierung bedürfen.

5.2.5 Miet- und Kaufpreisentwicklung

Eine Statistik über die Entwicklung der Mietpreise ist für Westhagen ebenso wenig verfügbar wie für die Gesamtstadt; ein unmittelbarer Abgleich ist damit unmöglich. Aus eigenen Recherchen und aus Gesprächen mit Mieterinnen und Mietern im Stadtteil lässt sich jedoch schließen, dass sich die Mieten in Westhagen bis heute an der allgemeinen Mietpreisentwicklung in der Gesamtstadt orientieren.

Ein anderes Bild ergibt die Entwicklung der Kaufpreise, die - wegen der Gewährleistung des Ausschlusses von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen - durch die Sanierungsbehörde mitverfolgt und genehmigt werden müssen (vgl. §§ 144 ff. BauGB): Hier zeigt sich, dass das Kaufpreisniveau auch in Westhagen nach langen Jahren der Stagnation seit circa fünf Jahren ganz erheblich zunimmt. Zwar zeigen die im Einzelfall anzufertigenden Wertgutachten, dass der Anstieg der Kaufpreise ganz überwiegend auf die schon geschilderte, sanierungsrechtlich nicht zu beanstandende Entwicklung der allgemeinen Bodenwertkon-

junktur zurückzuführen ist. Dennoch nimmt die Zahl der Verkaufsfälle zu, bei denen sich die notariell vereinbarten Kaufpreise als letzten Endes nicht mehr genehmigungsfähig herausstellen, da sie gemäß den gutachterlichen Ermittlungen sogenannte „Sanierungsvorteile“ enthalten. Hierdurch würden die Käufer unzulässiger Weise doppelt belastet (siehe unten, Ausgleichsbeträge), was sanierungsrechtlich unzulässig ist.

Die vorliegende Rahmenplanfortschreibung dient dazu, die überarbeiteten Sanierungsziele darzulegen, damit diese zügig ratifiziert und - hieran anschließend - die sogenannten „Sanierungsendwerte“ für das Erneuerungsgebiet festgestellt werden. Hierdurch wird die künftige Handhabung der Kaufverträge und auch die vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sinne der Paragraphen 153 bis 155 Baugesetzbuch entscheidend erleichtert. Wie bereits eingangs beschrieben, kann die Fortschreibung der Sanierungsziele erst jetzt vorgenommen werden, wo sich der künftige Umgang mit der für das Sanierungsgebiet zentralen Immobilie in der Dessauer Straße beschreiben lässt.

5.3 Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung

Der Stadtteil Westhagen wurde als Wohnstandort konzipiert. Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen haben von Beginn an eine dienende Funktion gehabt und konzentrieren sich, wie bereits dargelegt, auf das zentrale, „große“ Einkaufszentrum nördlich des Marktplatzes und auf das kleine Einkaufszentrum („Subzentrum“) im Süden des Stadtteils. Daneben existiert ein Gewerbegebiet östlich der Frankfurter Straße (außerhalb des Sanierungsgebietes), das jedoch vom Westhagener Kernsiedlungsbereich durch die dazwischen liegende Frankfurter Straße weitgehend „abgehängt“ und funktional auch dem Stadtteil Laagberg zugeordnet werden könnte.

Die beiden im Sanierungsgebiet gelegenen Einkaufszentren nehmen die Versorgungsfunktion für den täglichen Bedarf wahr; gleichwohl haben sie kontinuierlich mit gravierenden Leerständen zu kämpfen. Im Zuge der Gemeinbedarfsanalyse für Westhagen aus dem Jahr 2004 wurde u. a. für das zweizügige große EKZ festgestellt, dass nur für eine der beiden Passagen eine positive Perspektive als Einzelhandelsstandort existiert. Für die zweite Passage kommen aufgrund von intensiven Marktbeobachtungen in erster Linie soziokulturelle Nutzungen in Betracht. Die leeren Ladenlokale der zweiten Passage werden seit geraumer Zeit für temporäre Projekte im Rahmen der „Sozialen Stadt“ genutzt. Gleichfalls wurde mit Unterstützung von Fördermitteln aus dem Europäischen Sozialfonds die Beratungsstelle „Check-Point“ für Qualifizierungs- und Beschäftigungsfragen etabliert. Seit August 2010 werden drei bis dahin leer stehende Ladenlokale unter dem Titel „BürgerPassage“ vom Stadtteilmanagement und von der Stadt Wolfsburg als Arbeits- und Begegnungsräumlichkeiten ge-

nutzt. Die Ergebnisse der ersten Gemeinbedarfsanalyse sind damit in den vergangenen Jahren konsequent umgesetzt worden.

Für das große Einkaufszentrum stellt der anstehende städtebauliche Ideenwettbewerb für die Dessauer Straße eine Großchance dar, da in diesem zwingend auch die Möglichkeiten einer durchgreifenden baulich-funktionalen Veränderung des EKZ erörtert werden (müssen). Der Umstand, dass das Zentrum nach wie vor einen Versorgungsbereich von mehr als 5.000 Einwohnern umfasst, wird in den anschließenden Überlegungen hinsichtlich der Umsetzbarkeit und der Finanzierung einer Neuorganisation ebenso eine Rolle spielen wie der Umstand, dass die Erschließung des Zentrums verbessert worden ist.

Im mittleren Abschnitt der Halberstädter Straße wurde im Jahr 2010 auf dem Gelände einer ehemaligen, vor gut zehn Jahren wegen Baufälligkeit abgerissenen Parkpalette ein Lebensmitteldiscountmarkt errichtet. Die Ansiedlung war innerhalb der Bewohnerschaft, bei den ortsansässigen Einzelhändlern und auch bei den Fachleuten umstritten; vor allem wurden weitere negative Auswirkungen auf das kleine Einkaufszentrum befürchtet. Anderseits ist aus der Bewohnerschaft inzwischen auch Zustimmung zum neuen Lebensmittelmarkt zu hören, da dieser durch sein Sortiment und seine Preisgestaltung auf die Nachfrage in Westhagen zum Teil besser zugeschnitten ist als die anderen Angebote. Die befürchteten *zusätzlichen* Verkehrsprobleme im Bereich der südlichen Halberstädter Straße sind bislang ebenfalls ausgeblieben. (Dessen ungeachtet steht der Südteil der Halberstädter Straße nach wie vor im Fokus der Sanierungsplanung; siehe hierzu in den Abschnitten 5.5, VI und VII.)

Der bauliche Zustand aller im Sanierungsgebiet befindlichen Gewerbe- und Handelseinrichtungen kann als befriedigend bis gut bezeichnet werden. Lediglich der äußere Zustand der Erdgeschossfassaden im kleinen Einkaufszentrum weist auf einen Instandhaltungsstau hin. Hinsichtlich der Nutzungen ist v.a. die Funktionalität der gewerblichen Räumlichkeiten (bzgl. Verkaufsflächengrößen, Anliefer- und Parkplatzsituation, Ausschilderung) problematisch. Im Sommer 2016 sind im Sanierungsgebiet und im direkt angrenzenden Umfeld folgende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen ansässig:

- **EKZ Westhagen** (ohne Gemeinbedarfseinrichtungen)**:** Apotheke (wird im Zuge der Rückbauvorbereitungen Ende 2016 geschlossen); Eiscafé; Imbiss; Sparkasse; Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter, großflächig [circa 1.000 m² VK-Fläche]) mit Bäckerei; Zeitschriften- und Schreibwarenladen mit Lottoannahme und kleinem Café; zwei Bekleidungsgeschäfte (ein Filialist an der EKZ-Nordseite und ein kleines Geschäft mit weiteren Sortimenten, u.a. Geschenkartikeln); Frisör; Blumenladen, Russisches Reisebüro mit Lebensmitteln und Geschenkartikeln; Büro eines Wolfsburger Raumausstatters; Fahrschule; Vergnügungsstätte .

- **FBZ** (ohne Gemeinbedarfseinrichtungen)**:** Cafeteria „Treffpunkt am Markt“.
- **Halberstädter Straße:** Lebensmitteldiscounter (nicht großflächig [800 m² Verkaufsfläche]).
- **Kleines Einkaufszentrum:** Therapiezentrum; Apotheke; Russisches Reisebüro mit Geschenkartikeln und DVDs; Bekleidungsgeschäft mir Drogerie- und Geschenkartikeln; Versicherungsagentur; kleiner Nahversorgungsmarkt sowie eine Kinder- und Jugendarztpraxis als Gemeinschaftspraxis.
- **Außerhalb des Sanierungsgebietes:** Kiosk (Dresdener Ring), Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter (ebenfalls großflächig; Suhler Straße und Braunschweiger Straße), zwei Hotels (Rostocker Straße, Suhler Straße); Firmenzentrale der Neuland Wohnen GmbH (Erfurter Ring); darüber hinaus zum Teil spezialisierte Dienstleistungs-, Handwerks- und Gemeinbedarfseinrichtungen im Gewerbegebiet Westhagen (u.a. Entwicklungssitz eines Betriebes für Kfz-Motorkomponenten; Lebenshilfe WOB).

Exakte Angaben zur Anzahl der Arbeitsplätze im Stadtteil bzw. im Sanierungsgebiet ließen sich bislang nicht ermitteln. Eine nennenswerte, über die oben genannten Versorgungseinrichtungen hinausgehende lokale Ökonomie besteht im Sanierungsgebiet jedenfalls nicht, abgesehen von den Arbeitsplätzen in den Westhagener Schulen. Das weitergehende und durchaus diversifizierte Arbeitsplatzangebot im „Gewerbegebiet Westhagen“, einer klassischen Gewerbegebietsansiedlung aus den 1960er Jahren, ist wegen des fehlenden funktionalen Zusammenhangs mit den Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Sanierungsgebiet nicht im Detail erhoben worden.

5.4 Gebäudebezogene Maßnahmen

Der überwiegende Teil des Gebäudebestands der ortsansässigen Wohnungsunternehmen - das sind insgesamt circa 80 % des gesamten Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet - befindet sich in einem befriedigenden bis guten baulichen Zustand. Dies gilt sowohl für die einsehbaren Gebäudehüllen als auch für die Außenanlagen.

Die Gebäude der privaten Eigentümergemeinschaften, mithin etwa 20 % des Wohnungsbestands (einschließlich der in den jeweiligen Gebäuden verbliebenen Fondsanteile), weisen ebenfalls einen überwiegend befriedigenden bis guten Bauzustand auf. Sowohl bei den Wohnungsbaugesellschaften als auch bei den privaten Eigentümergemeinschaften gibt es jedoch „Ausreißer“, das heißt Gebäude mit einem wesentlich schlechteren Erhaltungszustand in Form von fehlenden oder defizitären Dämmsystemen, mangelhaften Fenstern und Türen sowie defizitären Freibereichen (vgl. die folgenden Ausführungen zu den einzelnen Wohnanlagen). „Unter dem Strich“ ist jedoch deutlich erkennbar, dass vor allem die Sanie-

rungsbemühungen der privaten Eigentümergemeinschaften in der Jenaer Straße und in der Halberstädter Straße kontinuierlich voranschreiten.

5.4.1 Gebäudezustand

Eine vertiefte Untersuchung der Gebäudesubstanz ist für die Zwecke der Rahmenplanung nicht vorgenommen worden. Aus Befragungen von Bewohnerinnen und Bewohnern lässt sich schließen, dass der Zustand der Wohnungen dem der Gebäudehüllen entspricht. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich der überwiegende Teil der Miet- und Eigentumswohnungen im Sanierungsgebiet in einem befriedigenden bis guten Zustand befindet. Erhebliche, das heißt bereits von außen deutlich sichtbare Modernisierungsmängel sind an den nachfolgend aufgeführten Wohnanlagen festzustellen:

Dessauer Straße 14-34

Die Wohnanlage Dessauer Straße 14-34, seinerzeit im Eigentum des Nürnberger OKEANOS-Fonds, war schon in den 1990er Jahren das schwierigste und defizitärste Objekt im Sanierungsgebiet. Die negative Ausstrahlwirkung des schon damals zum Teil leerstehenden Komplexes mit seinem völlig unansehnlichen Südteil wirkte, begünstigt durch die topografische Lage auf dem Hochpunkt Westhagens (105 Meter über N.N.), weit über die Grenzen des Stadtteils hinaus und trug entscheidend zu seinem Negativimage bei.

Der damals bereits unvermietbare südliche Teil der Wohnanlage (Häuser Nr. 28-34) galt in den 2000er Jahren als nicht mehr sanierungsfähig; zugleich war ein angemessenes Handeln des Eigentümers nicht absehbar. Die Dessauer Straße 14-34 drohte zu einem „Fanal“ für den Stadtteil und zu einem selbst im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses nicht lösbaren Problem zu werden.

Die Perspektive änderte sich 2008/2009, als mit dem Eigentümer bzw. mit dem wirtschaftlich zunehmend für diesen verantwortlichen Land Berlin eine grundsätzliche Einigung für einen Teilrückbau des Südteils, verbundenen mit einer grundlegenden Modernisierung der gesamten Anlage, verabredet werden konnte. Ein solcher Teilrückbau war schon im RP 2002 für verschiedene Gebäudekomplexe, darunter auch die „Dessauer“, vorgeschlagen worden. Das Teilrückbauprojekt zerschlug sich wiederum im Herbst 2012 (das Projekt war zu diesem Zeitpunkt vollständig ausgearbeitet und genehmigt) aufgrund eines Strategiewechsels des Landes Berlin.

Im Zuge des anschließend vom Land Berlin betriebenen Verkaufs des gesamten Fonds-Portfolios in Wolfsburg (und in anderen Städten) ist es aufgrund von bestehenden Vorkaufsrechten im Jahr 2015 gelungen, sämtliche OKEANOS- bzw. Berlinovo-Objekte unter anderem im Sanierungsgebiet Westhagen in das Erbbaurecht der Neuland GmbH zu überführen.

Hierdurch hat sich die Perspektive v.a. für die defizitären ehemaligen Fonds-Objekte in der Dessauer Straße und in der Jenaer Straße (s. unten) grundlegend verändert, indem - ganz unabhängig von der nunmehr in der Dessauer Straße vorgesehenen neuen Rückbaumaßnahme (s. unten) - eine weitere Negativentwicklung in diesen „Schlüsselobjekten“ ausgeschlossen werden kann.

Mit der Neuland ist inzwischen ein *Komplettrückbau* der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 verabredet worden. Dieser wird in zwei Abschnitten erfolgen, da der voll vermietete Nordteil der Anlage (Häuser Nr. 14-20) zuerst leergezogen werden muss. Auf die Beseitigung der Gebäude soll eine Neubebauung folgen, die wiederum Teile des EKZ zwangsläufig (wegen des unmittelbaren baulichen Zusammenhangs) mit einschließen muss.

Wegen der enormen Tragweite des Projektes wird die Neubebauung auf der Basis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs erfolgen (siehe hierzu ausführlich im Abschnitt VI), in den auch die bislang unbebauten Bereiche des sogenannten „Freizeitparkes West“ östlich der Dessauer Straße mit einbezogen werden. An die städtebauliche Konzeptfindung wird sich ein zweiter hochbaulicher Realisierungswettbewerb anschließen, um die gefundene städtebauliche Setzung mit konkreten und umsetzungsfähigen Gebäudeentwürfen zu unterlegen. Zeitgleich wird ein auf die Wettbewerbsergebnisse abgestimmter Bebauungsplan für die südliche Dessauer Straße aufgestellt werden müssen.

Der vollständige Abriss der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 geht in Verbindung mit der neu zu konzipierenden und weitreichenden Neubebauung sowohl über die im Rahmenplan 2002 für sinnvoll erachteten und mit zeichnerischen Skizzen unterlegten (Teil-)Rückbauten als auch über das mit dem ehemaligen Eigentümer Machbare deutlich hinaus; er eröffnet dem Stadtteil auf mittlere Sicht auch deutlich größere Entwicklungs- und Profilierungschancen. **Die städtebauliche Transformation dieses zentralen Bereichs bildet - auch wegen der mit ihr einhergehenden Ausstrahlung auf den gesamten Stadtteil - den Kerninhalt der vorliegenden Fortschreibung.**

Für eine anteilige Förderung des Gebäudeabrisses im Rahmen des „Soziale Stadt“-Programms und für die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs stehen Fördermittel des Bundes und des Landes Niedersachsen in Höhe von 2,0 Millionen Euro bereit[14]; der Bewilligungsantrag ist gestellt. Hinzu kommt der Eigenanteil der Stadt in Höhe von 1,0 Millionen Euro-

Der für die Fördermittelunterlegung des Projektes notwendige städtebauliche Vertrag mit der Neuland Wohnen GmbH ist am 19.10.2016 geschlossen worden.

[14] gemäß Programmfortschreibung des MS für das Programmjahr 2016 (AZ 21204-1.03000.02) vom 01.08.2016.

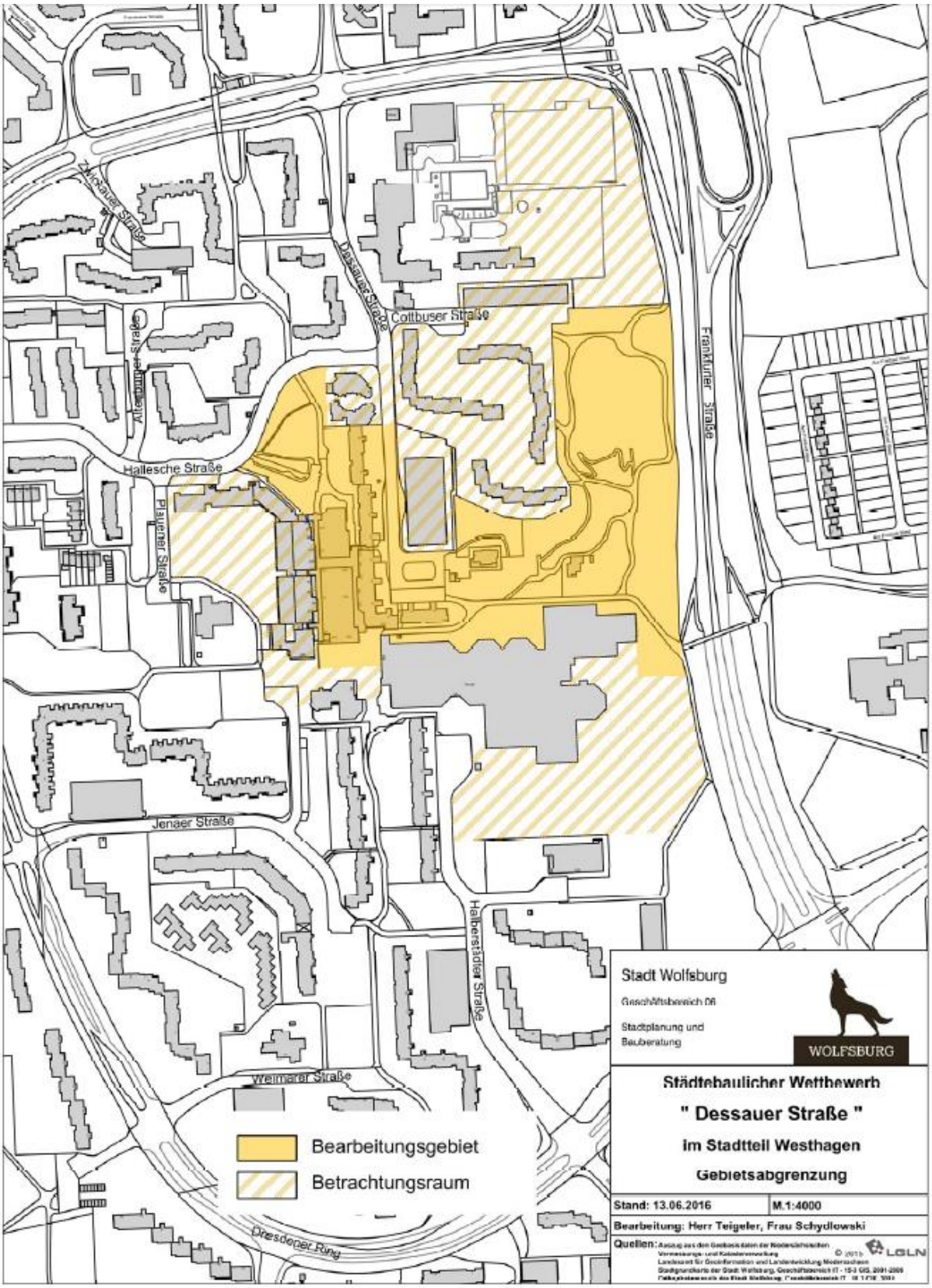


Abbildung: Die Gebietsabgrenzung für den städtebaulichen Wettbewerb „Südliche Dessauer Straße“

Wohnanlage Jenaer Straße 64-78

Für die Wohnanlage Jenaer Straße 64-78, die ebenfalls vom Okeanos-Fonds an die Neuland übergegangen ist, liegen bislang keine konkreten Sanierungsüberlegungen vor. Dabei sind die Probleme, die zur heutigen Situation geführt haben, mit denen der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 vergleichbar: Sowohl in den Wohnungen als auch an der Gebäudehülle bestehen ausgeprägte Modernisierungsmängel, zudem führt die unzureichende Wärmedämmung von Fassaden und Dächern zu hohen Wohnnebenkosten und zu Erschwernissen bei der Vermarktung der Wohnungen. Die Außenanlagen befinden sich nach jahrelanger Vernachlässigung ebenfalls in einem defizitären Zustand.

Durch den im Jahr 2015 erfolgten Eigentümerübergang ist auch für dieses Objekt eine weitere Negativentwicklung abgewendet und eine positive Perspektive grundsätzlich gesichert worden. Die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen müssen kurz- bis mittelfristig konzipiert und ein Zeitplan für die Umsetzung festgelegt werden.

Dresdener Ring 37-45; Stralsunder Ring 40-42, 44-46

Die im Eigentum der Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) befindliche Wohnanlage am Dresdener Ring ist die letzte bislang unsanierte im Erneuerungsgebiet Westhagen. Die Modernisierungsdefizite sind mit denen der Jenaer Straße 64-78 vergleichbar; der Zustand der Immobilien ist zwischen „ausreichend“ und „schlecht“ zu bewerten und wurde in der Karte 9 noch mit „ausreichend“ eingestuft.

Die beiden grundsätzlich vergleichbaren, 2006 in das Sanierungsgebiet mit aufgenommenen VWI-Objekte am Stralsunder Ring haben inzwischen eine Teilsanierung der Fassaden erfahren und präsentieren sich daher heute in einem leicht verbesserten Zustand. Der Großteil der Fassade sowie die Fenster weisen jedoch nach wie vor gestalterische und energetische Defizite auf.

Ebenso wie in der Jenaer Straße, gewährleisten die Eigentumsverhältnisse auch bei diesen beiden Objekten, dass drastische Negativentwicklungen, wie sie bei den ehemaligen Fonds-Immobilien zum Teil schon eingetreten waren, nicht befürchtet werden müssen. Dessen ungeachtet sind die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen v.a. für die Wohnanlage Dresdener Ring 37-45 zu ermitteln und umzusetzen.

Halberstädter Straße 1-21

Der Wohnkomplex Halberstädter Straße 1-21 befand sich im Eigentum einer zweiten Fondsgesellschaft, die ihre Mietobjekte seit einigen Jahren erfolgreich in Eigentumswohnungen umwandelt. Der Privatisierungsprozess ist inzwischen weitest gehend abgeschlossen.

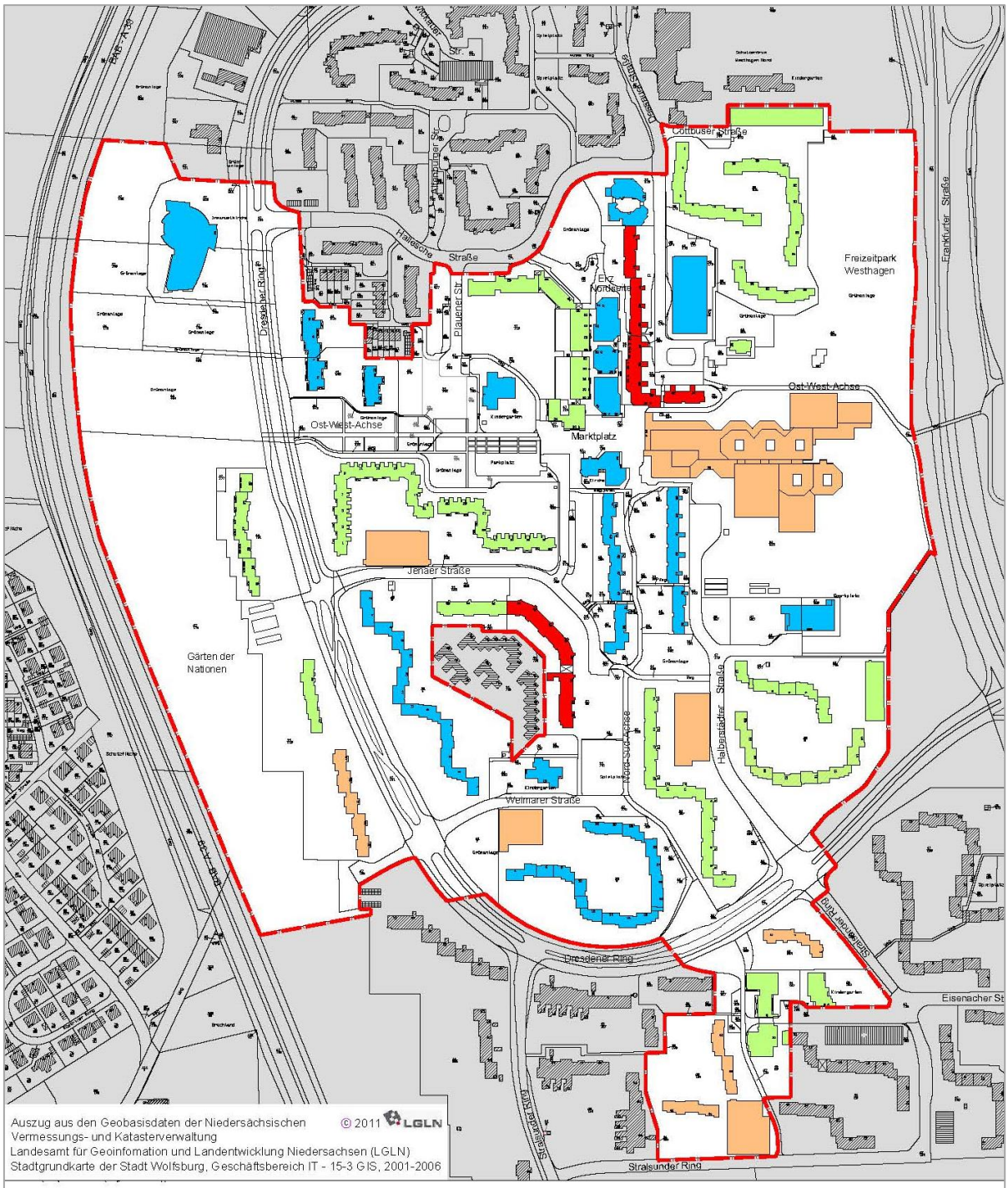
Die Gebäudehüllen der Wohnanlage weisen gestalterische Mängel und vor allem einen hohen Sanierungsbedarf in energetischer Hinsicht auf. Hinzu kommen deutlich wahrnehmbare Gestaltungsdefizite im Wohnumfeld und v.a. im Bereich des vor gelagerten Parkdecks, wo der Handlungsbedarf seit der (aus Verkehrssicherungsgründen erforderlichen) Wegnahme der Bäume auf der Ostseite der Anlage noch deutlicher in Erscheinung tritt.

Die Eigentümer haben auch für diese Anlage mit Teilmaßnahmen begonnen, um bei einer Entspannung des Wolfsburger Wohnungsmarktes und/ oder im Falle von weiter steigenden Energiekosten Leerständen entgegenzuwirken. Gleichwohl bestehen am Gebäude und an den Außenanlagen zusätzliche, klar erkennbar Handlungsbedarfe.

Jenaer Straße 1-37

Die Wohnanlage Jenaer Straße 1-37 befindet sich wegen ihrer sanierungsbedürftigen Fassade in einem Zustand, der gegenwärtig von „befriedigend“ zu „ausreichend“ tendiert und insgesamt noch als „befriedigend“ bezeichnet werden kann. In den 1990er Jahren hatte die Anlage als eine der ersten in Westhagen ein Wärmedämmverbundsystem erhalten, die das Objekt in den Anfangsjahren der Sanierung charakterisiert und im Vergleich mit den umliegenden Wohnanlagen geradezu ausgezeichnet hat. Die Langzeitqualität des WDV-Systems hat sich jedoch wie bei vielen Dämmfassaden aus dieser Zeit als unzureichend erwiesen, so dass hier auf mittlere Sicht erneut interveniert werden muss. Die Außenanlagen präsentieren sich in einem befriedigenden Zustand.

Zu den Außenanlagen der Wohnanlagen vgl. die weiter gehenden Ausführungen im Abschnitt 5.6.2.



Gebäudezustand

- gut
- befriedigend
- ausreichend
- schlecht

Grenze des Sanierungsgebietes

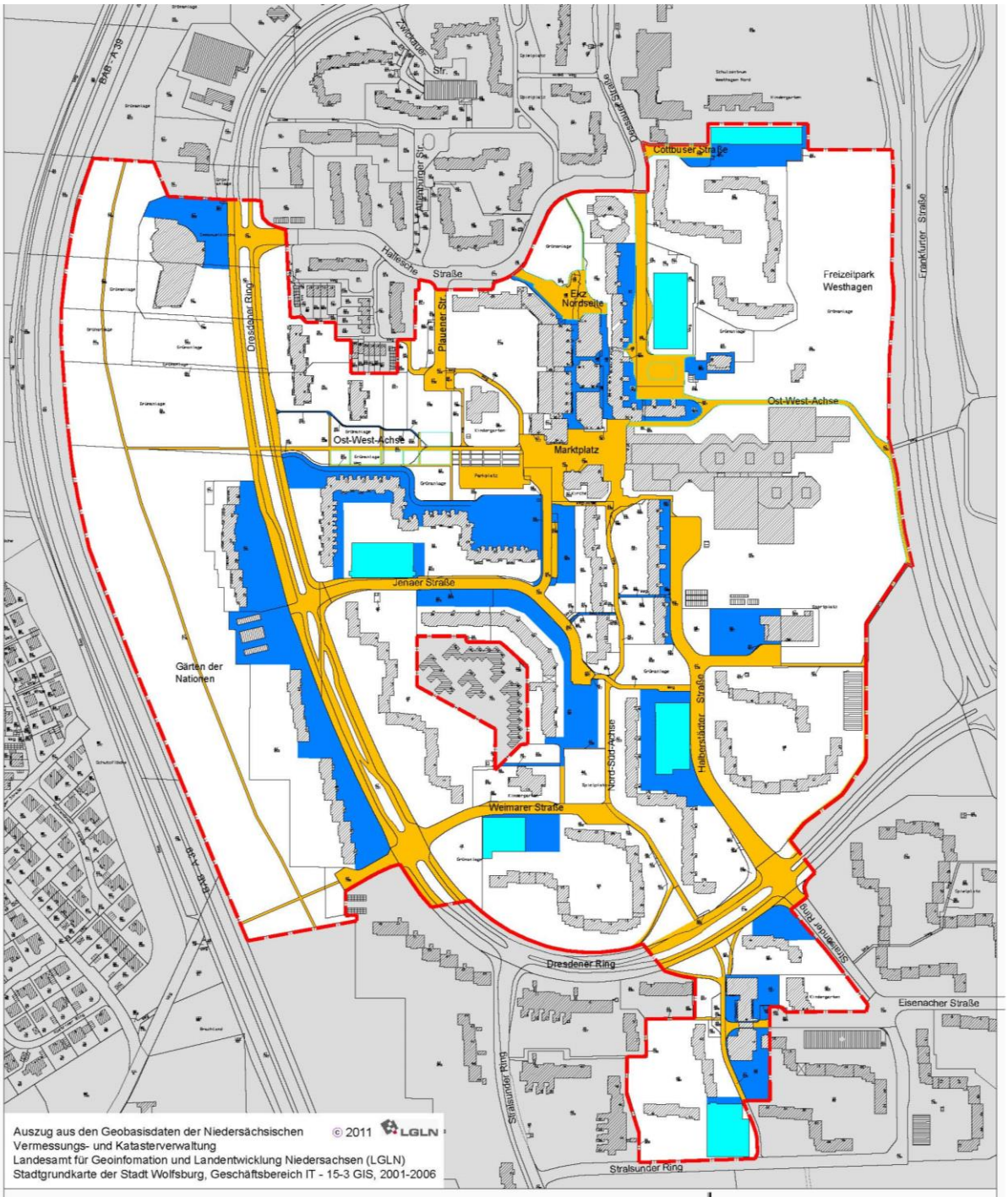
Sanierungsgebiet "Wolfsburg - Westhagen"

Rahmenplanfortschreibung 2016
Karte 7:
Aktueller Gebäudezustand

unmaßstäblich

Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstr. 26, 39114 Magdeburg
Tel. 0391/85033 Fax 0391/8503401

SALEG



Erschließungs- und Grünflächen:

- öffentlich Erschließungsflächen (Straßen, Wege und Platze)
- private Erschließung (Wege und Stellplatzanlagen)
- Parkdeck (Parkpaletten)

Grenze des Sanierungsgebietes

Sanierungsgebiet "Wolfsburg - Westhagen"

Rahmenplanfortschreibung 2016
Karte 8:
Erschließungsflächen

unmaßstäblich

Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstr. 26, 39114 Magdeburg
Tel. 0391/85033 Fax 0391/8503401

SALEG

5.5 Verkehr / Erschließung / Straßenraum

5.5.1 Erschließungsstruktur

Ein System aus öffentlichen Straßen, Wegen und Platzräumen gehört zu den Wesensmerkmalen von städtebaulichen Strukturen in Städten oder Stadtteilen. Veränderungen erfordern komplexe und kostenintensive Eingriffe sowohl in Baulichkeiten als auch in Eigentumsverhältnisse; sie sind gerade in dicht bebauten Umgebungen in der Regel nur sehr schwer zu verwirklichen.

In diesem Sinne bleiben die grundsätzlichen Aussagen des städtebaulichen Rahmenplans 2002 zu den strukturellen und funktionellen Schwächen des Westhagener Erschließungssystems (Dresdener Ring als einzige „Klammer"; Erschließung der meisten Teilräume nur durch Stichstraßen; zum Teil unzureichende Straßenquerschnitte und unterdimensionierte Fußwege; fehlende Orientierung im Verkehrsraum und gestalterische Mängel) weiterhin gültig.

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung ist es gelungen, entscheidende Verbesserungen an der Funktionalität und am stadträumlichen Erscheinungsbild von Verkehrsanlagen vorzunehmen. Dies gilt v.a. für die durchgreifende Veränderung der nördlichen Halberstädter Straße, für den Kreuzungsbereich am westlichen Dresdener Ring und, mit Blick auf den nicht-motorisierten Verkehr, auch für die Stadtachse (zu allen Einzelmaßnahmen siehe weiter unten). Die erreichten Ergebnisse zeigen, dass die Leitziele und die Handlungsempfehlungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen und aus dem Rahmenplan 2002 richtig und im Grundsatz auch durchsetzbar waren. Sie sind bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme und darüber hinaus für die längerfristige Gebietsentwicklung weiter tragfähig.

Im Folgenden werden die auf das Erschließungssystem und die Verkehrsanlagen bezogenen Inhalte der VU sowie die im Rahmenplan 2002 konkretisierten Sanierungsziele und Maßnahmen umrissen und ihr Umsetzungsstand beschrieben. Das bisher nicht erreichte wird neu bewertet und soweit notwendig präzisiert oder geändert.

Im letzten Schritt werden a) diejenigen Maßnahmen, die bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens erreicht werden sollen (Sanierungsziele), und b) Maßnahmen, die auf mittlere bis lange Sicht für die städtebauliche Weiterentwicklung Westhagens von Bedeutung sind (langfristige Ziele), benannt. Die Reihenfolge der Maßnahmen orientiert sich an der Klassifikation der Erschließungsfunktionen.

Das überörtliche Erschließungssystem

Der Stadtteil Westhagen wird von der Bundesautobahn 39 und den überörtlichen Verbindungsstraßen Frankfurter Straße und Braunschweiger Straße umschlossen. Der Vorteil einer guten Verkehrsanbindung für motorisierte Verkehrsteilnehmer hat seinen Preis. Das Wohn-

gebiet ist vollständig von Verkehrsanlagen umschlossen. Fußgänger und Radfahrer haben - abseits von straßenbegleitenden Gehwegen am Dresdener und am Stralsunder Ring - nur an wenigen Stellen die Möglichkeit, die „Westhagener Insel“ zu verlassen: mittels einer Querungen unterhalb der A 39 zu den westlich der Autobahn gelegenen Stadtteilen, einer weiteren im Südosten hin zum alten Gewerbegebiet und insgesamt drei Fußgängerbrücken über die Frankfurter Straße (an der Nordseite des FBZ) und über die Braunschweiger Straße (von/ nach Detmerode).

Die fußläufige Anbindung an den Fußgängertunnel in Richtung Mörse wurde im Rahmen des 2. Bauabschnittes der „Gärten der Nationen“ baulich und gestalterisch erheblich aufgewertet. Zusammen mit den zeitgleich aus Mitteln des städtischen Umweltbereichs finanzierten Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahn konnte die Akzeptanz und die Nutzungsintensität dieser Wegverbindung deutlich gesteigert werden.

Aktuell wird nur noch die unzureichende gestalterische Anbindung des Fuß- und Radwegs in der östlichen Verlängerung in Richtung Dresdener Ring und Weimarer Straße bemängelt, in Verbindung mit dem Zustand der (beampelten) Ring-Querung. Das daneben bestehende Ziel der Rahmenplanung 2002, im Norden der „Gärten“ eine zweite Autobahnquerung in Richtung Mörse zu schaffen, ist im Stadtteil seit vielen Jahren nicht mehr thematisiert worden.

Die Qualität der östlichen Wegverbindung zwischen Marktplatz und Frankfurter Straße (mit der dort gelegenen Fußgängerbrücke vom bzw. zum Laagberg) wird seit Beginn des Erneuerungsprozesses sowohl in der Bürgerschaft als auch von den Fachplanern kritisiert. Die Gestaltungsideen des Büros Valentien + Valentien zur Verlängerung der Stadtachse, die sogenannte „Ost-West-Achse“, und eine städtebauliche Studie aus dem Jahr 2014[15] unterstreichen die funktionale Bedeutung dieser Wegverbindung sowohl zur Stärkung des Westhagener Zentrums als auch für die funktionale Anbindung des Stadtteils an die benachbarten innerstädtischen Bereiche und den Stadtwald. Die anstehenden Wettbewerbsverfahren für die südliche Dessauer Straße werden u.a. die Sanierungsziele für diese Wegverbindung neu definieren; die in Vorbereitung befindliche Auslobung enthält einen entsprechenden Passus.

Der Dresdener Ring als örtliche Verkehrsanbindung

Der Dresdener Ring, der als große Ringstraße durch Westhagen führt, ist das konstituierende Element des Stadtgrundrisses. Während der Ring nach Osten zwei Anbindungen (an die Frankfurter und an die Sudetenstraße/ Richtung Innenstadt) besitzt, besteht in Richtung Westen, v.a. zum Stadtteil Mörse und zur dort gelegenen Kreisstraße 115, keine direkte Ver-

[15] Nutzungspotenzialanalyse Freiflächen Schulen Westhagen, Dipl.-Ing. Hermann Mensink 29.07.2014)

bindung, da die BAB 39 im Westen von Westhagen eine vollständige Barriere für den Individualverkehr bildet.

Gleichwohl muss gesagt werden, dass die Haupterschließung in Westhagen in den späten 1960er Jahren geschickter konzipiert worden ist als im benachbarten Detmerode zehn Jahre zuvor: Dort erschließt die J.-F.-Kennedy-Allee bis heute den gesamten Stadtteil als eine hakenförmige Stichstraße (mit mehreren großen Abzweigungen) und ohne Ringschluss, wodurch sie die Verkehre in viel größerem Maße konzentriert als der Dresdener Ring in Westhagen.

Der Dresdener Ring zerteilt die Westhagener Siedlungsbereiche v.a. auch durch seine aus heutiger Sicht vielfach überdimensionierten Fahrbahnbreiten in einen Kernbereich und zwei Außensegmente.

Es war und ist Sanierungsziel, diese Trennwirkung zu reduzieren. Dabei geht es um vier Aspekte:

- die Verringerung der durchschnittlichen Fahrgeschwindigkeit des motorisierten Verkehr zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und als Betrag zum Emissionsschutz,
- die Schaffung von sicheren und barrierefreien Querungen und Wegeführungen für Fußgänger und Radfahrende,
- die Schaffung von funktionalen und gestalterisch wirksamen Verbindungen zwischen den Wohn- und Funktionsbereichen beiderseits des Dresdener Ringes und
- die Verbesserung des stadträumlichen Erscheinungsbildes.

Ein zu Beginn der Sanierungsmaßnahme geplanter Rückbau des gesamten Dresdener Ringes in eine zweispurige Verkehrsstraße wurde aufgrund der hohen Baukosten frühzeitig aufgegeben; dies war mit Grund zur Konsolidierung des Sanierungsgebiets im Jahr 2006. In der Folgezeit hat sich herausgestellt, dass die o.g. Ziele auch mit punktuellen Maßnahmen erreicht werden können: Dies hat sich v.a. bei der Neugestaltung der Fußgängerkreuzung in Höhe der „Gärten“ (4. BA) gezeigt, indem die Fahrgeschwindigkeiten auf dem Dresdener Ring im Bereich des Fußgängerüberwegs zwischen Stadtachse und Freizeitpark durch eine - nur optische - Verengung der Fahrgassen deutlich abgenommen haben. Zugleich ist die Einsehbarkeit der Verkehrsanlage durch die Aufweitung der mittleren Fußgängerinsel und die Auslichtung und Begrünung der beiden früheren inneren Fahrstreifen entscheidend verbessert worden. Auch dadurch zeigt der 4. BA auf, wie eine flächenmäßige Umgestaltung des gesamten Dresdener Rings aussehen *könnte*.

Der bisher eingeschlagene Weg der punktuellen Verbesserungen soll beibehalten werden. Dabei sind die Kreuzungs- und Einmündungsbereiche am Dresdener Ring nach wie vor Handlungsschwerpunkt.

Die folgenden Knotenpunkbereiche werden näher beleuchtet:

Kreuzungsbereich Halberstädter Straße/ Dresdener Ring/ Stralsunder Ring

Eine Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Halberstädter Straße/ Dresdener Ring/ Stralsunder Ring wurde bereits in der VU und im RP 2002 diskutiert, allerdings primär wegen der gestalterischen Defizite des Straßen- bzw. Stadtraums. Im Rahmenplanentwurf 2012 wurde zunehmend auch auf die Unübersichtlichkeit des Knotenpunkts abgehoben; diese sollte durch geeignete Umbau- und Begrünungsmaßnahmen beseitigt werden.

Gerade die verkehrliche Situation muss heute noch mehr in den Vordergrund gestellt werden: Der ebenso überdimensionierte wie unübersichtliche Straßenraum bietet v.a. den links abbiegenden Kraftfahrern viel zu wenig Orientierung, so dass es regelmäßig zu kritischen Verkehrssituationen und - seltener - auch zu kleineren Unfällen kommt. Zudem fehlt es dem Knotenpunkt zunehmend an der erforderlichen Leistungsfähigkeit, um die (den Hauptverkehrsstrom auf dem Dresdener Ring) „querenden“ Verkehre aus der Halberstädter Straße mit dem dort gelegenen Schulzentrum und dem Penny-Markt v.a. in den abendlichen Spitzenstunden vernünftig abzuführen. Ebenso schwierig stellen sich alle Querungsbeziehungen für Fußgänger dar. Hier hat eine im Sommer 2016 vorgenommene Bordabsenkung in Nord-Süd-Richtung eine erste Verbesserung gebracht.

Abgesehen davon, dass eine Neuordnung des Kreuzungsbereichs für sich betrachtet erforderlich ist, bildet dieser den Lückenschluss zwischen weiteren Sanierungsprojekten im direkten Umfeld (Halberstädter Straße Nord und Süd; Dresdener Ring Süd). Es liegt auf der Hand, dass eine zukunftsweisende Lösung nur unter Beachtung des funktionalen Gesamtzusammenhangs erzielt und der Knotenpunkt dabei nicht außer Acht gelassen werden kann.

Kreuzungsbereich Dresdener Ring/ Weimarer Straße

Die Querung, deren Bedeutung - wie beschrieben - u.a. aus der Anbindungsfunktion des Fuß- und Radwegs an das südliche Ende der „Gärten der Nationen“ und an den benachbarten Stadtteil Mörse (mittels des Fußgängertunnels unter der BAB 39) resultiert, ist zwar beampelt, jedoch gestalterisch überhaupt nicht ausgeprägt. Sie wird v.a. vom Individualverkehr kaum wahrgenommen, was bei beginnenden Rotphasen immer wieder zu starken Bremsvorgängen führt.

Spätestens auf mittlere Sicht gilt es, den Knotenpunkt stadträumlich so auszuprägen, dass er von Pkw-Fahrern frühzeitig registriert wird und dass sich auch Fußgänger und Radfahrer an ihm „geschützt“ finden. Dabei könnte eine visuelle Fahrbahneinengung, wie sie bei der weiter nördlich gelegenen Kreuzung an der Stadtachse umgesetzt worden ist, zielführend sein.

Stralsunder Ring, Bereich Grundschule

Wegen der auf dem südlich angrenzenden Grundstück gelegenen sogenannten „Bunten Grundschule“ (ehem. Hans-Christian-Andersen-GS) wird der Stralsunder Ring, der nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes ist, zu Schulbeginn und zum Schulende ebenfalls stark vom Kraftfahrzeugverkehr und v.a. auch von zahlreichen Schulbussen frequentiert, die die Haltestelle „Astrid-Lindgren-Schule“ anfahren.

Auch ist das Fehlen einer festgelegten und entsprechend gekennzeichneten Querung bzw. einer Querungshilfe vor allem für die Schulkinder als problematisch. Darüber hinaus verleitet die gerade, langgezogene Straßenführung zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten. Ein zunehmendes Handlungserfordernis ergibt sich darüber hinaus a) aufgrund des inzwischen schlechten Zustands der gepflasterten Straßenoberfläche und b) wegen der sich aktuell (Sommer 2016) konkretisierenden Überlegungen zur Etablierung einer Kindertageseinrichtung mit sechs Gruppen aus dem sogenannten „5+2-Programm“ der Stadt Wolfsburg auf dem Schulgrundstück.

Schließlich sind zusätzliche Konflikte dadurch entstanden, dass das Ausfahren von Pkws aus dem der Wohnanlage Stralsunder Ring zugeordneten Parkplatz während der verstärkten (Schul-)Busfahrten v.a. zwischen 07 und 08 Uhr morgens stark erschwert wird.

Bushaltestelle, Querung zum Kleinen Einkaufszentrum durch den Fußgängertunnel

Ein wesentliches Anliegen der Sanierung war von Beginn an die Sanierung und Aufwertung der sogenannten „Nord-Süd-Verbindung“, die sich - als einziger von den Erschließungsstraßen abgerückter Fuß- und Radweg im Kern von Westhagen - von der Halleschen Straße über den Marktplatz bis zum kleinen Einkaufszentrum erstreckt. Die Nord-Süd-Verbindung ist in den 1960er Jahren in einer zum Teil damals schon unterdimensionierten Weise in den Stadtteil Westhagen hinein konzipiert worden; sie ist auch aufgrund von mehrfachen Verschwenken und von zum Teil fehlenden Abgrenzungsmerkmalen zu angrenzenden Privatgrundstücken über weite Strecken nicht als *die* in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußgängerwegebeziehung im Stadtteil wahrnehmbar.

Lange ist auch die Nord-Süd-Verbindung ausschließlich unter gestalterischen Aspekten diskutiert worden. Zudem waren Fördergelder für ihre Sanierung nicht in Sicht, und es wurde anderen prioritären Projekten der Vorzug gegeben. Indessen kann der größte Problembereich im Wegeverlauf, der Fußgängertunnel am bzw. unter dem südlichen Dresdener Ring, nunmehr mit Geldern des Programmjahres 2015 ausgeplant und baulich umgesetzt werden.

Der Querschnitt des Fußgängertunnels ist, gemessen an den heutigen Vorschriften, ebenfalls nicht ausreichend dimensioniert (zu den Einzelheiten siehe weiter unten, 5.5.3). In der Vorplanungsphase hat sich jedoch herausgestellt, dass weder dieser Umstand noch die ge-

stalterischen Defizite des Bauwerks das eigentliche Problem darstellen: Vielmehr queren neben den Fußgängern und Radfahrern, die den Tunnel nutzen, täglich beinahe 600 Fußgänger und auch (einige) Radfahrer den Dresdener Ring auf der Oberfläche, ohne dass hierfür bisher geeignete verkehrstechnischen Maßnahmen ergriffen worden sind. Die Planungsaufgabe liegt also - neben einer hinreichenden Beleuchtung des Tunnels und einer zeitgemäßen Gestaltung des Bauwerkes (einschl. der Tunnelzugänge und der umgebenden Freibereiche) - v.a. in der Anlage einer zusätzlichen und verkehrssicheren Querung des Dresdener Rings. Zusätzlich stellt sich die Frage nach der Neuorganisation der Bushaltestelle „Halberstädter Straße“, die ebenfalls auf der Tunneloberfläche angeordnet ist.

Im Norden wird ein circa 50 Meter langes Teilstück der Nord-Süd-Verbindung mit in die Maßnahme einbezogen, da die Wegeführung hier mit Blick auf die Verteilung der Verkehre a) zum Tunnel und b) zur Querung geändert werden muss. Hier bietet sich zudem die Gelegenheit zur Etablierung einer kleinen platzartigen Situation sowie zur Herstellung einer barrierearmen Lösung.

Im Osten grenzt der Planungsraum an die bereits beschriebene und ebenfalls bereits im Vorplanungsstadium befindliche Kreuzungssituation Dresdener Ring/ Halberstädter Straße/ Stralsunder Ring an. Beide Maßnahmen funktionieren verkehrstechnisch gesehen „für sich“ und stellen eigenständige Sanierungsprojekte dar; gleichwohl bilden sie - schon wegen der direkten Schnittstelle „auf halbem Weg“ - einen funktionalen Zusammenhang, so dass es auf der Hand liegt, die Teilräume gemeinsam zu planen.

Kreuzungsbereich Dessauer Straße/ Cottbuser Straße

In der nördlichen Dessauer Straße befinden sich verschiedene Verkehr erzeugende Institutionen (u.a. die VHS 3, die Regenbogenschule und das städtisches Kinderhaus). Die Dessauer Straße und die Cottbuser Straße werden aufgrund der o.g. Einrichtungen insbesondere morgens und mittags stark von Kraftfahrzeugverkehr und von Fußgängern frequentiert. Da der Personenverkehr aus nördlicher, westlicher und südlicher Richtung strömt, ist der auf der Höhe der Regenbogenschule gelegene Fußgängerüberweg nicht ausreichend. Auch im Einmündungsbereich der Cottbuser Straße kommt es zu potenziellen Gefahrensituationen für querende Schulkinder. Verschärft wird die Situation durch am Straßenrand haltende Kraftfahrzeuge, wodurch die Sicht für Schulkinder und andere Verkehrsteilnehmer zusätzlich behindert wird.

Auch wenn es sich um einen z.T. außerhalb des Sanierungsgebietes gelegenen Problembereich handelt, sollte hier die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Fußgängerüberwege geprüft werden. Ebenso bestünde die Möglichkeit, die überdimensionierten Straßenräume durch Beschilderung und Fahrbahnmarkierungen zu verengen.

Schließlich gilt es zu bedenken, dass eine (zusätzliche) Anbindung des Neubaugebiets im ehemaligen „Freizeitpark“ über die Cottbusser an die Dessauer Straße zumindest *vorstellbar* ist. Zu den Chancen, aber auch zu den möglichen Nachteilen und Problemen eines solchen Lösungsansatzes wird der intensive Austausch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und mit den fachlich Beteiligten im Rahmen der anstehenden Wettbewerbsverfahren weitere Erkenntnisse liefern.

Die Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraßen zu den Wohnbereichen inner- und außerhalb des Dresdener Rings mäandrieren und sind weitestgehend als Stichstraßen/ Sackgassen ausgebildet. Sie sind als reine Funktionswege mit überwiegend großzügig dimensionierten Fahrbahnquerschnitten ausgebildet und ermöglichen eine gute Erreichbarkeit. Allerdings existieren zu wenige Straßenvernetzungen, was zu langen Wegen führt, und die Orientierung im Verkehrsraum ist erschwert.

Abgesehen vom Südteil der Halberstädter Straße, der im Rahmen der Gesamtmaßnahme neu gestaltet werden soll, können die übrigen Erschließungsstraßen im Prinzip unverändert bestehen bleiben. Dabei machen die im RP 2002 genannten Maßnahmen zur Verbesserung des stadträumlichen Erscheinungsbildes der Straßenräume u.a. durch zusätzliche Baumpflanzungen an ausgewählten Stellen nach wie vor großen Sinn. Mit Blick auf die „Restlaufzeit“ für die Programmteilnahme Westhagens besitzen diese jedoch keine hohe Priorität (mehr), so dass solche Projekte auf den Anschlusszeitraum verwiesen werden können.

Die im Rahmenplan 2002 ebenfalls vorgeschlagenen Materialvariationen an Straßen und Wegen werden inzwischen als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Vielmehr ist den Akteuren im Erneuerungsprozess im Laufe der Zeit deutlich geworden, dass die Oberflächen in Westhagen eher einer planerischen und auch gestalterischen Konsequenz bedürfen als einer noch größeren Gestaltungsvielfalt.

Gestalterische Abweichungen sollten daher nur bei umfassenden (Sonder-)Projekten wie im Falle der „Gärten der Nationen" zugelassen werden, da nur solche Konzepte eine hinreichende „Schwere“ für eigenständige Gestaltungselemente aufweisen. Aufgrund der hohen Akzeptanz der „Gärten“ in der Bevölkerung wird für zukünftige Freiraumgestaltungen in Westhagen - auch im Rahmen von Straßenbauprojekten - empfohlen, die entwickelten Gestaltungsgrundsätze aufzugreifen. (Anmerkung: Zur Wahrung bzw. Übertragung der Entwurfsqualität aus dem 4. BA „Gärten“/ Kreuzungsbereich [westlicher] Dresdener Ring ist das Büro Valentien + Valentien in das aktuelle Sanierungsprojekt „Dresdener Ring Süd“ erneut eingebunden.)

Halberstädter Straße Nord und Süd

Mit dem Umbau der nördlichen Halberstädter Straße in den Jahren 2015-2016 konnte die bereits im Rahmenplan 2002 thematisierte Neuordnung des Verkehrsraumes erreicht werden, die spätestens nach dem Abriss der Parkpalette in der mittleren Halberstädter Straße im Jahr 2002 (und dem daraufhin im öffentlichen Verkehrsraum entstehenden Parkdruck) erforderlich geworden war. Dem Umbau voran gegangen war ein Grundstücksgeschäft mit dem Zwischeneigentümer des Penny-Grundstücks, der am Ende bereit war, den Westteil der Fläche an die Stadt abzutreten. Dadurch wurde im Jahr 2009 der Weg für eine geradlinige Verlängerung der südlichen Halberstädter Straße nach Norden hin - mit mehreren Großchancen zur weiteren Optimierung (u.a. des Schulwegs zum Schulzentrum Westhagen) - frei.

Im Zusammenhang mit dem Umbau der nördlichen Halberstädter Straße sind - außerhalb der Städtebauförderung - der südliche Eingangsbereich zum Schulzentrum Westhagen saniert und aufgewertet und ein neuer Lehrerparkplatz hinter dem Penny-Markt angelegt worden. Die neue Halberstädter Straße Nord weist im Saldo fast 50 zusätzliche Parkplätze auf, dazu weitere 20-25 auf dem neuen Lehrerparkplatz (die Stellplatzanzahl auf dem alten Parkplatz ließ sich u.a. wegen fehlender Markierungen nicht eindeutig beziffern). Zudem ist ein gut organisierter und attraktiver Verkehrsraum mit einem mehr als vier Meter breiten Fußweg zur Schule entstanden, der gut angenommen und v.a. von den Anliegern sehr geschätzt wird. Freiraumaspekte sind ebenfalls mit in die Maßnahme integriert worden (zum „pocket park“ siehe unten, Abschnitt 5.6.1.).

Die gefundene Lösung bedeutet einen gelungenen Kompromiss aus der Erfüllung von funktionalen Anforderungen - v.a. in Bezug auf die notwendige Mehrung von Parkplätzen im öffentlichen Raum - und von gestalterischen Ansprüchen, denen im Umfeld der bis zu neungeschossigen Wohnanlage Halberstädter Straße 23-35 ebenfalls Rechnung getragen werden musste. Der Umbau der nördlichen Halberstädter Straße bildet zusammen mit dem „Gärten der Nationen“-Konzept und hier vor allem mit der Stadtachse Westhagen (2009/10) den größten Eingriff in die bestehende städtebauliche bzw. in die Freiraumstruktur des Stadtteils. Zugleich werden beide Maßnahmen sowohl in der Bevölkerung als auch von der Presse durchaus als „großer Wurf“ und als Zeichen für die Sinnhaftigkeit und die Tragweite des Westhagener Transformationsprozesses angesehen. Im Zuge der Projektentwicklung „Halberstädter Straße Nord“ ist es auch gelungen, die bestehenden Schwierigkeiten für die Anleiterung von Feuerwehrfahrzeugen an der oben genannten Wohnanlage zu beheben. In Verbindung mit der anschließenden Gestaltung der straßenseitigen Außenanlagen und mit dem Abschluss eines Gestattungsvertrages mit der Stadt (zur Einbeziehung von privaten Teilflächen in den öffentlichen Straßenraum) hat die Eigentümergemeinschaft damit einen

großen Beitrag zum Gelingen des Gesamtprojekts geleistet! Als finaler Baustein der Sanierungsmaßnahme „Halberstädter Straße Nord“ wird der schon jetzt an der Nordseite des neuen Lehrerparkplatzes entlang führende, z.Zt. aber nur an den Südeingang des Schulzentrums anbindende Fußweg nach Westen und Osten hin verlängert. Hierdurch kann - in Verbindung mit der an der Halberstädter Straße bereits gebauten Querungsstelle - nach fast 20 Jahren ein durchgehender und in West-Ost-Richtung durch das Westhagener Zentrum führender Fußweg von der Jenaer bis zur Frankfurter Straße realisiert werden.

Die nördliche Halberstädter Straße hat für sich betrachtet bereits zu einer deutlichen Verbesserung der Verkehrsabwicklung geführt; sie darf dennoch nicht isoliert betrachtet werden: So besteht auch im südlich angrenzenden Straßenabschnitt Handlungsbedarf aufgrund des zu geringen Straßenquerschnitts in Verbindung mit der durchgehenden Beparkung des westlichen Fahrstreifens (Fahrtrichtung Süden; Parkbuchten bestehen z.Zt. nur auf der Ostseite); hierdurch wird insbesondere die - grundsätzlich sinnvolle - Heranführung von Busverkehren an das Schulzentrum unmöglich gemacht (ein Kasseler Bord ist im Nordteil an der östlichen Straßenseite bereits gesetzt worden). Zudem grenzt die südliche Halberstädter Straße an den Kreuzungsbereich Halberstädter Straße/ Dresdener Ring/ Stralsunder Ring, der, wie beschrieben, wiederum eigene Probleme aufweist.

Abbildung: Freiraumgestaltung in der nördlichen Halberstädter Straße

Abbildung: Freiraumgestaltung in der nördlichen Halberstädter Straße

Auch für die Halberstädter Straße Süd liegt eine Entwurfsplanung vor. Sie wird nach Fertigstellung des zur Förderung bereits beantragten Kreuzungsbereichs (siehe oben) aufgegriffen werden. Es wird deutlich, dass die gesamte Halberstädter Straße als ein (Problem-)Bereich gesehen werden muss, der zwar abschnittsweise betrachtet werden kann, den es im Rahmen der verbleibenden Städtebauförderung jedoch noch in seiner Gesamtheit aufzugreifen und zu beheben gilt.

Zugleich bildet die Halberstädter Straße, die zweifellos diejenige Erschließungsstraße mit den größten Defiziten im Sanierungsgebiet ist, einen noch größeren thematischen und einen Gestaltungszusammenhang mit dem südlichen Dresdner Ring (s. oben, Ausführungen zum Kreuzungsbereich).

<u>Dessauer Straße</u>

Dies Dessauer Straße stellt einen grundsätzlich funktionierenden Verkehrsraum dar. Es muss aber bedacht werden, dass der Südteil der Verkehrsanlage einschließlich der technischen Medien im Ergebnis des Rückbaus der Wohnanlage 14-34 und der anschließenden Neubebauung neu hergestellt werden muss. Vor allem werden im Bereich de „Freizeitparks West“ (hierzu siehe weiter unten, 5.6.1) *weitere* Erschließungsanlagen für die dort zusätzlich entstehende Bebauung anzulegen sein, über deren Verlauf zur Stunde ebenso wenig gesagt werden kann wie über die Anbindung an die bestehenden Verkehrsanlagen.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen in der Dessauer Straße ist von hoher Priorität, gleichwohl wird sie außerhalb des „Soziale Stadt“-Prozesses und mit einiger Wahrscheinlichkeit auch zeitlich nachgelagert erfolgen.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Westhagen wurde als „autogerechter" Stadtteil geplant. Daher sind für die Bewohner und für die Besucher Westhagens Stellplätze in der Regel wohnungsnah und in ausreichender Anzahl vorhanden. Die meisten Stellplatzanlagen finden sich überwiegend am Ende der Erschließungsstraßen auf privaten Grundstücken, dort in Form von größeren Parkplätzen, sowie im Straßenverlauf als mehrgeschossige Parkdecks („Parkpaletten“), die sich im Eigentum der gebietsansässigen Wohnungsunternehmen bzw. Eigentümergemeinschaften befinden. Die Parkpaletten bewirken bis heute eine effektive Herausnahme des ruhenden Verkehrs aus den Straßenräumen und können als eines der „erfolgreichsten“ Merkmale des technokratischen Städtebaus in Westhagen gelten; ihr baulicher und gestalterischer Zustand weist zum Teil erhebliche Mängel auf.

Daneben finden sich öffentliche Parkplätze am Rande der Erschließungsstraßen. Zusätzliche öffentliche Parkflächen sind durch den teilweisen provisorischen Rückbau des Dresdener Rings in den 1990er Jahren und die damit einhergegangene Verringerung von vier auf zwei Fahrspuren geschaffen worden. Insgesamt kann das Stellplatzangebot im Sanierungsgebiet als befriedigend bezeichnet werden. In einigen lokal begrenzten Bereichen, in denen die größten Parkplatzdefizite bestanden, konnten die Missstände jedoch schon im Rahmen der bisherigen Sanierungsbemühungen beseitigt werden:

- In der nördlichen Halberstädter Straße waren Anfang 2002 in Folge des Abbruchs einer einsturzgefährdeten Parkpalette (des ersten baufälligen Parkdecks in Westhagen) zahlreiche private Stellplätzen weggefallen, die sich daraufhin in den öffentlichen Straßenraum umverteilten. Die hieraus resultierenden Schwierigkeiten und Konflikte sind im Frühjahr 2016 mit der Neugestaltung der nördlichen Halberstädter Straße beseitigt worden (s. oben, 5.5.1).
- Im Zusammenhang mit der Errichtung der Stadtachse ist im Jahr 2010 der öffentliche Parkplatz an der Westseite des Westhagener Marktplatzes erweitert worden (+ 25 Parkplätze). Die Anlage wurde zudem so übersichtlich und transparent wie möglich gestaltet, um ihre Auffindbarkeit und damit die Akzeptanz in der Bevölkerung zu erhöhen. Die Entscheidung, an die Stadtachse einen Parkplatz anzudocken, hat sich ausgezahlt: Dieser leistet heute einen erheblichen Beitrag zur Stabilisierung der Nahversorgungssituation im großen EKZ (zur Stadtachse siehe auch im Abschnitt 5.6.1).

Neuer Parkplatz am Marktplatz

Parkpalette Dessauer Straße

Im Jahr 2011 ist das baufällige Parkhaus im Süden der Dessauer Straße, gegenüber den Rückbauobjekten Nr. 14-34, von der Stadt und dem Okeanos-Fonds (wegen der hier bestehenden Teileigentumsanteile) grundlegend saniert worden. Dies kann als beispielhaft für den Umgang mit den übrigen Parkpaletten gelten, da diese auch in Zukunft benötigt werden, um den ruhenden Verkehr rings um die vielgeschossige Bebauung im Stadtteil zu beherrschen. Wie die Situation in der Halberstädter Straße gezeigt hat, entstehen augenblicklich erhebliche Verkehrsprobleme dort, wo die Parkdecks wegen ihres Bauzustandes abgerissen werden müssen.

Trotz der zwischenzeitlich erfolgten Investitionen stellt sich die Frage, ob das Parkdeck an der Dessauer Straße im Zuge der anstehenden Wettbewerbsverfahren *möglicherweise* zur Disposition gestellt werden kann. Dafür spricht der Umstand, dass die Anlage eine Erschließung des Neubaugebiets im ehemaligen Freizeitpark von der Dessauer Straße aus zumindest behindert (es verbleibt in jedem Fall die Anbindungsmöglichkeit über den heutigen Wendehammer). Aus der Sicht der Sanierungsplanung sprechen gegen solche Überlegungen an dieser Stelle jedenfalls Nichts, *wenn* der städtebauliche Wettbewerb eine plausible Lösung für die dann wegfallenden ca. 260 Einstellplätze liefert.

Parkpalette Halberstädter Straße

Ein deutlicher Sanierungsbedarf ist für die der Wohnanlage Halberstädter Straße 1-21 zugeordnete Parkpalette erkennbar. Das Parkdeck gehört wie die Gebäude selbst einer Eigentümergemeinschaft (ehem. Fondseigentum), die ihre Wohnungen - ebenso wie die Außenanlagen – sukzessive saniert. Mit einer Neugestaltung des Parkhauses würde auch eine erhebliche gestalterische Aufwertung des südlichen Abschnitts der Halberstädter Straße einhergehen.

Parkpalette Halberstädter Straße 1-21

Parkpaletten Jenaer Straße/ Weimarer Straße/ Stralsunder Ring

Trotz sichtbarer gestalterischer Defizite (v.a. am Parkdeck südlich der Wohnanlage Jenaer Str. 1-37) sind die drei anderen Parkhäuser im Sanierungsgebiet im bisherigen Erneuerungsprozess nicht negativ in Erscheinung getreten; bis dato kann daher von einer Funktionstüchtigkeit der Anlagen ausgegangen werden. Im Abgleich mit den Erhebungen zur Rahmenplanfortschreibung 2012 lassen alle drei Parkdecks inzwischen jedoch einen zunehmenden Instandhaltungsstau erkennen, weswegen hier - auch aufgrund der mit den Parkhäusern an der Halberstädter und der Dessauer Straße gewonnenen Erfahrungen - ein zunehmender Handlungsbedarf unterstellt werden kann. Investitionen zur Sanierung des Parkdecks an der Weimarer Straße sind aktuell in Vorbereitung.

5.5.3 Fuß- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz in Westhagen ist erkennbar Teil eines autogerecht geplanten Erschließungssystems. Zu seinen Vorteilen gehören die kurzen Wegführungen zu den Wohnbereichen und die großzügig bemessenen Verkehrsflächen vor den motorisierten Individualverkehr. Die Nachteile dieser Erschließungsstruktur, v.a. die heute nicht mehr zeitgemäßen Querschnitte und die unübersichtlichen Wegeführungen im Stadtteil, sind Ursache für jene städtebaulich-funktionalen Missstände, die das Erfordernis zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme begründet haben. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und, darauf aufbauend, der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2002 nennen folgende Mängel und Missstände:

- Schlechte Orientierbarkeit und eingeschränktes Sicherheitsempfinden aufgrund von mangelnder Übersichtlichkeit im Stadtraum; fehlende Blickbeziehungen, unnötige Sichtbarrieren und eine wenig differenzierte Gestaltung der Außenräume,
- Unpräzise Übergänge zwischen öffentlichen Wegen und privaten Flächen, die zur geringen Aufenthaltsqualität von Spiel- und Freizeitaktivitäten im Wohnumfeld führen,

- fehlende Ordnungs- und Gestaltungsmerkmale zur Ausdifferenzierung von stadtteil- und identitätsprägenden Achsen und von zentralen Begegnungsräumen.

Die Beseitigung der oben genannten Defizite gehört zu den Kernzielen und -inhalten der Sanierungsmaßnahme in Westhagen. Im städtebaulichen Rahmenplan 2002 wird diese Leitidee unter der Überschrift „Wege ins Zentrum“ zusammengefasst. Die Leitidee geht davon aus, dass Westhagen mit zwei zentralen Fuß- und Radwegeachsen sowohl in Nord-Süd- als auch Ost-West-Richtung ausgestattet ist, die jedoch - mehr als drei Jahrzehnte nach Fertigstellung der ersten drei Quartiere - mit einer ihrer Funktion entsprechenden Ausprägung erst versehen werden müssen. In der seit 16 Jahren laufenden Sanierungsmaßnahme sind wesentliche Teilziele erreicht worden. Diese werden nachfolgend beschrieben und hinsichtlich ihrer Wirkung bewertet.

Hierfür muss zunächst die Frage beantwortet werden, ob bzw. in welcher Weise die Ziele a) für den Zeitraum bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme und b) auch im Hinblick auf spätere Entwicklungen angepasst oder präzisiert werden müssen. Dabei muss wiederum in Rechnung gestellt werden, dass bei Maßnahmen zur Entwicklung des Fuß- und Radwegesystems in Zukunft auch die Belange von Menschen mit eingeschränkter Mobilität verstärkt in den Fokus rücken werden.

Dieses aus folgenden Gründen:

- Im Stadtteil Westhagen wächst die Zahl der Einwohner im höheren und hohen Lebensalter.
- Die Bestrebungen der Wohnungsunternehmen nach Erweiterung ihrer Bestände für Menschen mit Behinderungen oder altersbedingten Einschränkungen sind nur dann Erfolg versprechend, wenn sich diese Bevölkerungsgruppen auch im angrenzenden öffentlichen Raum orientieren und bewegen können.
- Die Verwirklichung der Zielsetzungen aus Artikel 9 der UN-Behindertenrechtskonvention sind nicht nur eine Voraussetzung des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, sondern u.a. auch Grundlage der Wolfsburger Stadtentwicklungspolitik im Sinne des Masterplans „Bauen und Wohnen 2020“.

Die Ergebnisse

„Ost-West-Verbindung“

Die vier realisierten Teilabschnitte des Freiraumkonzeptes „Gärten der Nationen“ stellen ein richtungsweisendes, auf die baulichen Strukturen des Stadtteils abgestimmtes Wege- und Freiraumkonzept dar, das auch für zukünftige Planungen in Westhagen beispielgebend ist. Der Erfolg der „Gärten“ und hier v.a. der Stadtachse, die zugleich den westlichen Teil einer „Ost-West-Verbindung“ durch den Stadtteil bildet, ist unbestritten: Von der Verkürzung und

der Öffnung der Wegeführung zum Dresdener Ring ganz abgesehen, ist es mit der Stadtachse gelungen, die Westhagener Bewohnerschaft in einem deutlich wahrnehmbaren Maße „in die Freiräume zu holen“. Auf der Stadtachse wird heute im besten Sinne flaniert, wo vor zehn Jahren noch keine Blickbeziehung zwischen dem Ring und dem Westhagener Zentrum bestand. Zu den Einzelheiten des „Gärten“-Konzeptes siehe im Abschnitt 5.6.1.

Östlich des Marktplatzes konnte die Wegeverbindung bislang nicht bis zur Frankfurter Straße fortgesetzt werden (für diesen Abschnitt hat sich in den Vergangenen Jahren der Begriff „Ost-West-*Achse*“ eingebürgert), was zum einen an bislang fehlenden Fördermitteln und zum anderen an der verqueren Geometrie des Stadtraums liegt: So machen die Lage des FBZ, das den Marktplatz im Osten scharf begrenzt, und der Wohnanlage Dessauer Straße eine geradlinige Verlängerung der Stadtachse nach Osten hin unmöglich.

Umso größer ist jetzt die Gelegenheit, die Situation im Zuge des Abbruchs der Hochhäuser und der anschließenden kompletten Neuformulierung der städtebaulichen Situation nördlich des FBZ grundlegend zu verändern. Entsprechend hoch sind die Erwartungen an den städtebaulichen Wettbewerb, neben der hochbaulichen Aufgabenstellung nunmehr auch die Ost-West-Achse hin zur Frankfurter Straße mit Leben zu erfüllen.

Festzuhalten bleibt der bei verschiedenen Veranstaltungen und Bürgergesprächen geäußerte Wunsch nach einer Verbesserung von Sichtbeziehungen und v.a. nach einer Optimierung der Wegebeleuchtung in Westhagen. Insbesondere bei der Konzeption der „Gärten der Nationen“ ist in der Planungsphase darauf geachtet worden, dass die oben genannten Mängel vermieden wurden.

<u>„Nord-Süd-Verbindung" und Tunnel/ Querung am südlichen Dresdener Ring</u>

In Workshops und in Einzelgesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern ist immer wieder auf die unzureichende Funktionalität und die fehlende gestalterische Qualität der Fuß- und Radwegverbindung hingewiesen worden, die das Sanierungsgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert: Die „Nord-Süd-Verbindung“ beginnt im Norden mit dem Fußweg über die Hallesche Straße. Sie verläuft an der Westseite der Wohnanlage Dessauer Straße 14-28 entlang und bildet zugleich die rechte Passage im EKZ.

Weiter führt sie von der Südseite des Marktplatzes, an den Wohnanlagen Halberstädter Str. 23-35 und 1-21 entlang, bis zum Fußgängertunnel am bzw. unter dem Dresdener Ring. Sowohl der Tunnel als auch der sich hieran anschließende Fußweg durch das Kleine Einkaufszentrum werden von den Westhagener Bewohnerinnen und Bewohnern ebenfalls zur Nord-Süd-Verbindung gezählt, auch wenn sich ein Großteil der platzartigen Erweiterung vor dem Kleinen EKZ im Privateigentum befindet (dasselbe gilt für die nur scheinbar städtische Platzfläche im Westen der Wohnanlage Halberstädter- 23-35).

Bemängelt werden die im Verlauf der Achse zum Teil fehlenden Sichtbeziehungen, die ungeordneten Grünanlagen, die insgesamt unzureichende Beleuchtung der einzelnen Wegabschnitte (besonders im Tunnelbereich) und der zu enge Wegequerschnitt auf der Höhe der Wohnanlage Halberstädter Str. 1-21. Die Gewerbetreibenden im Kleinen EKZ bezeichnen die fehlende Attraktivität der Wegebeziehung zum Westhagener Zentrum als Standortnachteil.

Nord-Süd-Verbindung – enger Wegeabschnitt im Bereich Halberstädter Straße 15-21

Im Abschnitt zwischen dem großen EKZ und dem Tunnel ist die Nord-Süd-Verbindung in den späten 1960er Jahren leider nicht so konzipiert worden, wie es ihrer Funktion als einzigem (in Nord-Süd-Richtung verlaufenden) straßenunabhängigen Fuß- und Radweg im Zentrum des Stadtteils entsprochen hätte bzw. auch heute noch entsprechen würde. Dies gilt es möglichst noch im Zuge des Erneuerungsprozesses in und für Westhagen nachzuholen; die hierfür erforderlichen Fördermittel sind für das Programmjahr 2017 angemeldet.

Die Sanierungsmaßnahme „Nord-Süd-Verbindung“ ließe sich - abhängig vom bewilligten Fördermittelvolumen - grundsätzlich auch *teilen*, und zwar auf der Höhe der Nordseite des Gebäudes Halberstädter Straße 21. Hierfür spricht zum einen der Umstand, dass der Handlungsbedarf im nördlichen Teilabschnitt größer ist (Öffnung des Weges zum Marktplatz und zum EKZ im Sinne von „Wege ins Zentrum“; Behebung der Gestaltungsmängel). Zum zweiten wird es aufgrund der örtlichen Verhältnisse schwerfallen, den nach heutigen Maßstäben unterdimensionierten Querschnitt des Geh- und Radwegs im südlichen Teil im notwendigen Maße zu verbreitern (dieselbe Schwierigkeit besteht im Tunnel).

Was die Untertunnelung des Dresdener Rings betrifft, ist das Erfordernis für die Errichtung einer *zusätzlichen* oberirdischen Querung schon weiter oben im Abschnitt 5.5.1 erläutert worden. An dieser Stelle sei ergänzt, dass es im Zuge der aktuell in Bearbeitung befindlichen Planungsaufgabe gilt, am südlichen Ende der Nord-Süd-Verbindung gleichsam mehrere Geschwindigkeiten konfliktfreier als bisher zu organi-

sieren, und zwar die von Fußgängern, darunter auch teilweise ältere, unsichere oder mobilitätseingeschränkte, und die von Radfahrern und Skateboardern. Die neue Querung des Dresdener Rings wird hierzu einen Beitrag leisten, indem sie den Tunnel künftig v.a. vom Fußgängerverkehr entlastet.

In Bezug auf den technischen Zustand des Tunnelbauwerks hat eine vertiefende Untersuchung vom Frühjahr 2016, in der u. a. zwölf Bohrkerne im Beton gezogen worden sind, einen insgesamt guten Erhaltungsgrad ergeben. Vor diesem Hintergrund (und in Anbetracht der enormen Kosten) ist eine grundlegende Veränderung des Bauwerks im Sinne von Abriss und Neubau inzwischen - trotz des begrenzten nutzbaren Tunnelquerschnitts von circa 4,20 Metern - ausgeschlossen bzw. abgewählt worden. Diese Entscheidung wird gestützt vom klaren Votum der Westhagener Bürgerinnen und Bürger, die in einer Passantenbefragung zum Thema im Rahmen des „Tages der Städtebauförderung“ am 20./ 21.05.2016 und im Beteiligungsworkshop zur Sanierungsmaßnahme „Dresdener Ring Süd“ am 09.08.2016 klar zum Ausdruck gebracht haben, dass sie mit dem Ist-Zustand nach wie vor grundsätzlichen einverstanden sind. Genau so ist in beiden Veranstaltungen das Erfordernis der Oberflächenquerung und die Notwendigkeit von gestalterischen und Beleuchtungsmaßnahmen im Tunnel und in den Randbereichen bestätigt worden. Die weiteren Einzelheiten der Umbaumaßnahme „Dresdener Ring Süd“ werden aktuell von den eingebundenen Fachplanern ermittelt.

Durchgang am Fußgängertunnel

<u>Bibliotheksvorplatz</u>

Der Zugang zur Stadtteilbibliothek im FBZ führt über eine mit großformatigen Betonplatten belegte terrassenartige Freifläche an der FBZ-Nordseite. In Gesprächen mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils hat sich herausgestellt, dass diese öffentliche Zuwegung überwiegend gar nicht bekannt ist. Dem entsprechend wird die Fläche von Anwohnern und Schülern auch nicht genutzt. Zudem kommt es durch die abgeschiedene Lage und die bei Dunkelheit mangelhafte Ausleuchtung der Fläche immer wieder zu „wilden" Müllablagerungen. Insgesamt entspricht das äußere Erscheinungsbild des Bibliotheksvorplatzes nicht dem

Anspruch, der an eine öffentliche Bildungseinrichtung gestellt wird. Zudem hat sich der bauliche Zustand der Erschließungsfläche in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert.

Die Sanierung des Vorplatzes war von Beginn an Sanierungsziel (sie steht im Zusammenhang mit den gleich alten Überlegungen zur Sanierung der FBZ-Westfassade, siehe im Abschnitt 5.7). Gegenstand der Überlegungen war dabei stets auch eine baulich-funktionale Verbindung der Platzfläche mit dem Nordeingang des Schulzentrums mittels einer Treppe, die wiederum an den Fußweg in Richtung zur Frankfurter Straße anbinden sollte.

Genauso wie zur Ost-West-Achse, bietet der Wettbewerb für die südliche Dessauer Straße nun eine hervorragende Gelegenheit, um die diesbezüglichen Ideen weiter auszuformulieren.

Freifläche vor der Bibliothek/FBZ (Bibliotheksvorplatz)

5.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Westhagen ist durch die Buslinien 201, 211 und 212 sowie durch mehrere Ergänzungslinien für den Schüler- und den Berufsverkehr an die Wolfsburger Innenstadt angebunden. Die Haltestellen der Linie 201 sind in regelmäßigen Abständen am Dresdener Ring platziert, die Linien 211 und 212 fahren die Haltestellen Frankfurter Straße und Halberstädter Straße/ Stralsunder Ring an. Die Anbindung an den ÖPNV und die Taktzeiten der Busse - die Linie 201 bedient den Stadtteil als Hauptlinie überwiegend im 15 Minuten-Takt - werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern nach wie vor als ausreichend empfunden.

Die im Rahmenplan 2002 enthaltene Forderung nach einer direkten Anbindung des Marktplatzes an den ÖPNV wird seit Fertigstellung der Stadtachse nicht mehr thematisiert, nachdem eine direkte Anfahrbarkeit von Zentrum und Marktplatz durch den ÖPNV zuvor, d.h. im Rahmen eines Workshops zur Neugestaltung der Stadtachse im Jahr 2008 (im Zusammenhang mit Überlegungen für eine geradlinige Erschließungsstraße zwischen Dresdener Ring und Marktplatz), zuvor andiskutiert worden war. Gleichwohl besteht aktuell die Chance, im Zusammenhang mit der Neukonzeption der südlichen Dessauer Straße eine unmittelbare

ÖPNV-Anbindung des EKZ neu zu denken. Diese Gelegenheit sollte genutzt werden, da eine direkte Busanbindung des Zentrums nach wie vor nicht existiert (Anmerkung: In der nördlichen Halberstädter Straße sind die baulichen Voraussetzungen für einen Buslinienverkehr inzwischen geschaffen worden, s. oben, 5.5.1.)

5.6 Freiraumentwicklung

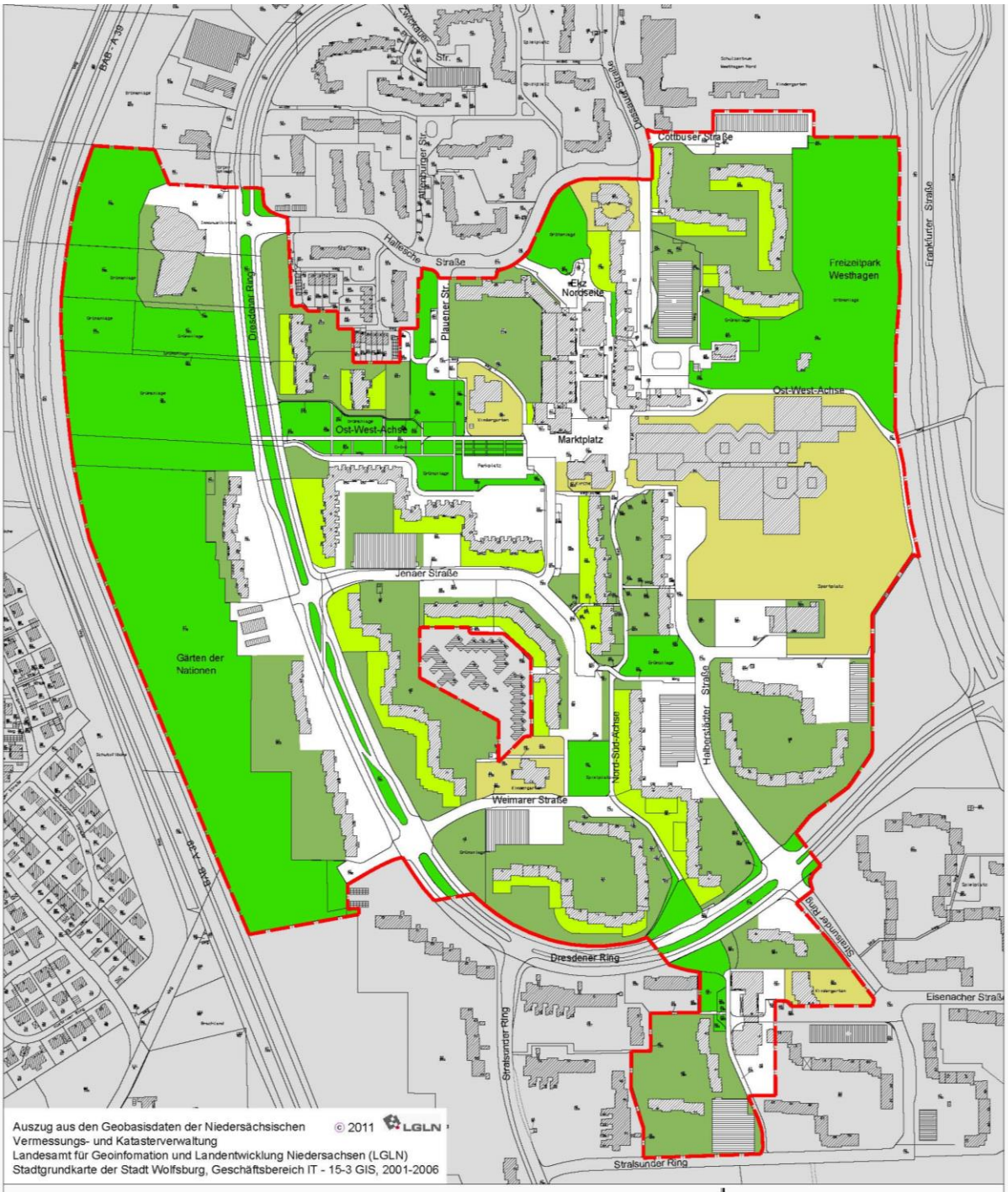
5.6.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Westhagen ist trotz seiner baulichen Dichte ein grüner Stadtteil. Insbesondere entstanden zwischen den Gebäudezeilen zum Teil großflächige Grünanlagen, die im teilweisen Gegensatz zur stringenten Architektur der Gebäude mit ihren orthogonalen Grundmustern oftmals in freien organischen Formen angelegt wurden. Die zahlreichen Freiflächen sind eine direkte Folge der erzeugten baulichen Dichte, da sie nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) größtenteils auch formal als Abstandsflächen erforderlich waren. Die gebäudenahen und zum Teil auch weiter entfernten Grünflächen (z. B. Halberstädter Str. 23-35) sind ganz überwiegend Teil der Baugrundstücke und befinden sich dementsprechend in privatem Eigentum.

Zugleich wurden jedoch nur wenige zusammenhängende Grünzüge geschaffen: Hier sind der große Freibereich zwischen der BAB 39 und der Bebauung auf der Westseite des Dresdener Rings und der sogenannte „Freizeitpark Westhagen“ zu nennen.

In der Vergangenheit erwiesen sich diese Bereiche eher als Sukzessionsflächen denn als angelegte Grünflächen. Aufgrund von insgesamt unzureichenden Pflegemaßnahmen wiesen und weisen sowohl die öffentlichen wie auch die privaten Grünanlagen zum Teil immer noch erhebliche Unterhaltungsmängel auf.

Aus den o.g. Gründen haben bislang ganz bewusst solche grünordnerische Maßnahmen im Fokus der Sanierungsplanung gestanden, die das Ziel verfolgten, in den großen Freibereichen notwendige Wegebeziehungen heraus zu bilden sowie qualitativ hochwertige und nachhaltige Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil zu schaffen. V.a. in Verbindung mit den noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Nord-Süd-Verbindung, Ost-West-Achse) haben Maßnahmen zur Freiraumentwicklung auch weiterhin eine besondere Priorität.



Erschließungs- und Grünflächen:

- öffentliche Grün- und Freiflächen
- Freiflächen i. V. mit sozialer Infrastuktur
- private Freiflächen mit halböffentlichen Charakter
- Mietergärten

Grenze des Sanierungsgebietes

Sanierungsgebiet "Wolfsburg - Westhagen"

Rahmenplanfortschreibung 2016
Karte 9:
Grün- und Freiflächen

unmaßstäblich

Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstr. 26, 39114 Magdeburg
Tel. 0391/85033 Fax 0391/8503401

SALEG

Im Hinblick auf das bereits Erreichte ist besonders hervorzuheben, dass alle größeren öffentlichen Freiflächen im Westen des Sanierungsgebietes im Rahmen des Freiraumkonzeptes „Gärten der Nationen“ zusammengefasst und mit der neuen Stadtachse direkt an das Stadtteilzentrum angebunden werden konnten. So besteht auch erstmals eine Blickbeziehung zwischen dem Ring und dem Marktplatz. Darüber hinaus ist im Frühjahr 2016 die grundhafte Neugestaltung des nördlichen Teils der Halberstädter Straße und des Schulvorplatz abgeschlossen worden. Hier ist mit der Anlage eines „pocket parks“ im Südwesten des Planungsumgriffs, der an die bestehende Grünfläche zwischen den Wohnanlagen Halberstädter- 1-21 und 23-35 angrenzt, ebenfalls ein Freiraumakzent entstanden.

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung wurden bisher folgende Sanierungsziele erreicht:

<u>Gärten der Nationen</u>

Zur Konkretisierung der im Rahmenplan 2002 formulierten grünordnerischen Maßnahmen im Bereich zwischen der BAB 39 im Westen des Sanierungsgebietes und dem Westhagener Marktplatz hatte die Stadt Wolfsburg im Jahr 2002 einen landschaftsplanerischen Wettbewerb ausgelobt. Aus diesem ging das bayerische Landschaftsplanungsbüro Valentien + Valentien als Sieger hervor. Grundidee des Siegerentwurfes war, die orthogonale Bebauungsstruktur im Stadtteil in den Freiräumen quasi zu „spiegeln“, ohne es dabei an der notwendigen Transparenz fehlen zu lassen. Das Gesamtkonzept trug den Namen „Gärten der Nationen". Entsprechend der zu erwartenden sukzessiven Bereitstellung von Städtebaufördermitteln wurden zunächst vier Bauabschnitte gebildet:

- Gärten der Nationen, (1. BA):
  Auf den Freiflächen westlich des Dresdener Rings sind - u.a. im Bereich des ehemaligen Jugenddorfes „Hütten“- in den Jahren 2004/2005 ein Freizeitpark mit verschiedenen Teilbereichen für unterschiedliche Nutzergruppen (Streetball-Käfig, Skateranlage, Kleinkinder-Spielbereich, Grillplatz), eine in West-Ost-Richtung verlaufende Promenade sowie als namensgebendes Element mehrere privat genutzte Grabelandparzellen entstanden. Diese eigentlichen „Gärten“ werden von BewohnerInnen des Stadtteils für den Anbau von Blumen und Gemüse genutzt; die eigenverantwortliche Nutzung der Flächen funktioniert seit Jahren weitgehend problemlos. Die Eröffnung des ersten Bauabschnitts fand am 18. November 2005 statt. Die Bau- und Planungskosten für den 1. BA kosten beliefen sich auf insgesamt rund 600.000 €.

- Gärten der Nationen, 2. BA:
  Im Zusammenhang mit der Aufschüttung eines Erdwalls entlang der Autobahn, einer freiwilligen und aus Mitteln des städtischen Umweltbereichs finanzierten Lärmschutzmaßnahme, wurden im Jahr 2006 die dahinter liegenden Brachflächen am Dresdener

Ring (auf der Rückseite der Gebäude Dresdener Ring 53-61) ausgelichtet und zu einem Landschaftspark mit Aufenthaltsmöglichkeiten umgestaltet. In seiner Mitte verläuft der ebenfalls erneuerte Fuß- und Radweg, der mittels eines Fußgängertunnels unterhalb der BAB 39 an Mörse und mit einer Brücke über die Braunschweiger Straße an Detmerode anbindet. Der zweite Bauabschnitt wurde im Sommer 2006 seiner Bestimmung übergeben, die Gesamtkosten betrugen circa 210.000 €.

- Gärten der Nationen, 3. BA – Stadtachse Westhagen:
  In den Jahren 2009/2010 entstand auf einer vorhandenen, weitgehend unstrukturierten und „eingewachsenen“ Grünfläche eine geradlinige Wegeverbindung und in der Folge eine direkte Sichtbeziehung zwischen dem Dresdener Ring und dem Westhagener Marktplatz. Die Planungen erfolgten in einem mehrstufigen Prozess und in enger Abstimmung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Die Stadtachse, die das Herzstück des gesamten „Gärten“-Konzepts bildet, ist beiderseits des eigentlichen Fuß- und Radwegs mit mehreren so genannten „Aktionszimmern“ ausgestattet, die u.a. weitere Spielmöglichkeiten bieten. Räumlicher Mittelpunkt der Stadtachse ist die als Treffpunkt konzipierte „Piazza“ mit rotem Asphaltbelag, die als Ballspielfläche, für Inliner und Skater genutzt werden kann. Darüber hinaus lädt die Piazza durch ihre Ausstattung mit einem überdimensionalen Betontisch die Anlieger zu informellen Treffen und Festivitäten ein. Zusammen mit der eigentlichen Stadtachse wurde der bestehende, in der umgebenden Vegetation weitgehend „versteckte“ Parkplatz an der Westseite des Marktplatzes umgebaut, um 20 auf nunmehr 65 Stellplätze vergrößert und auch optisch deutlich herausgestellt. Der mutige Schritt, den neuen Parkplatz, der zugleich Teil einer anspruchsvollen Freiraumplanung ist, bewusst als technische und dem Marktplatz bzw. dem Einkaufszentrum Westhagen dienende Anlage zu betonen (im Übergangsbereich zum Marktplatz wurde eine Einkaufswagen-Box platziert), hat sich als richtig herausgestellt: Die Anlage ist gut ausgelastet und wird tagsüber v.a. von Kunden des Lebensmittelmarktes am Marktplatz intensiv in Anspruch genommen. Damit hat das „Gärten“-Konzept einen maximalen Beitrag zur Stützung der Versorgungsstrukturen im EKZ Westhagen geleistet. Der dritte Bauabschnitt, mit Kosten von circa 1,27 Mio. € teuerster Baustein der „Gärten der Nationen“, wurde am 03.05.2010 feierlich eröffnet.
- Gärten der Nationen, 4. BA – Kreuzung Dresdener Ring:
  Als Abschluss der Gesamtmaßnahme „Gärten der Nationen" ist in den Jahren 2010/2011 die bereits mehrfach erwähnte Fußgänger- und Radfahrerquerung am Dresdener Ring erneuert und aufgewertet worden. Die Kreuzung verbindet die Promenade im ersten Abschnitt geradlinig mit dem Fuß- und Radweg der Stadtachse. Sie weist die typischen Gestaltungselemente aus dem Büro Valentien + Valentien auf, u.a. die aus den vorange-

gangenen Teilabschnitten bekannten roten Metallpoller und Sitzauflagen sowie die Betonsteinplatten im Sonderformat 100 x 30 cm. Teilinhalt der Kreuzung ist die Einbeziehung der in den 1990er Jahren „stillgelegten“ inneren Fahrstreifen des Dresdener Rings in die - hierdurch erheblich verbreiterte - begrünte Mittelinsel. Auf diese Weise zeigt das Freiraumkonzept „Gärten der Nationen“ am Ende exemplarisch auf, wie eine bereits im Rahmenplan von 2002 geforderte vollständige Neugestaltung des Dresdener Rings aussehen könnte. Die Eröffnung des circa 320.000 € teuren vierten und letzten Teilabschnitts des Freiraumkonzepts „Gärten der Nationen“ erfolgte am 25.05.2011. Mit der durch die Stadt finanzierten „Landmarke“ (5. BA) ist seit Anfang 2014 das westliche Ende der Stadtachse vom Markt sichtbar.

„Pocket park“ an der Halberstädter Straße Nord

Ein zentrales Ergebnis aus der Bewohnerbeteiligung zur Umgestaltung der nördlichen Halberstädter Straße war, dass einer Variante der Vorzug gegeben werden sollte, die nicht nur eine Optimierung des Straßenraums und eine Maximierung der Anzahl der Parkplätze bewirkt. Vielmehr wurde klar erkannt, dass es - zumal im direkten Umfeld der bis zu neungeschossigen Wohnanlage - dringend auch einer freiräumlichen Bereicherung und Strukturierung des insgesamt fast 40 Meter breiten Planungsraumes bedurfte.

Dieser zurecht formulierte Anspruch ist durch die Auswahl und die anschließende Umsetzung der Planungsvariante 4 Rechnung getragen worden: Im Westen der Verkehrsfläche befindet sich nun der circa 2.000 m² große sogenannte „pocket park“, der die südlich der Wohnanlage gelegene zweite Grünfläche - diese ist gemäß den Beteiligungsergebnissen lediglich instand gesetzt worden - aufgreift und entlang der Halberstädter Straße fortgesetzt. In wenigen Jahren werden die insgesamt ca. 30 Bäume, die z.T. bewusst mit großzügigen Stammumfängen gepflanzt worden sind, für ein sehr starkes Wuchsbild sorgen, womit sich der pocket park zu einem wichtigen Gegenstück zu der insgesamt vergrößerten Verkehrsanlage entwickeln wird.

Weitere Grünflächen und -akzente: Pavillonfläche am Kleinen EKZ; EKZ-Nordseite

Auch im Zusammenhang mit anderen Sanierungsmaßnahmen sind Freiflächenakzente an der richtigen Stelle gesetzt worden. Dies gilt vor allem für die EKZ-Nordseite („Sofortmaßnahme“ 2003-04), mit der die ehemalige Sitzstufenanlage am Einkaufszentrum beseitigt und eingeebnet worden ist - hier wurden auf der neu geschaffenen Oberfläche mehrere Säuleneichen gepflanzt - und für die sogenannte „Pavillonfläche“ (Umgestaltung 2005-06), im Zuge derer die Fläche des ehemaligen Kirchenpavillons am kleinen EKZ begrünt und mit mehreren Aufenthaltsbereichen versehen worden ist.

Zur Pavillonfläche ist hinzuzufügen, dass der Erfolg der Freiraummaßnahme durchaus umstritten ist: Während die im Mittelpunkt der Maßnahme stehende, ansprechend gestaltete Sitz- und Liegefläche an der westlichen Platzkante in der Bewohnerschaft und bei den Einzelhändlern grundsätzlich anerkannt ist, wird die dahinter liegende Boulebahn bis heute nicht nachgefragt. Die im Osten der Maßnahme errichtete Biergartenfläche ist ebenfalls ins Leere gelaufen, nachdem der Pächter der Gastronomie im Kleinen Einkaufszentrum seine Lokalität quasi im Moment der Fertigstellung der Fläche aufgegeben hat; bis heute ist keine gastronomische Nachnutzung im Kleinen EKZ erfolgt.

Eine neuerliche Revision der Fläche wird innerhalb des verbleibenden „Soziale Stadt"-Programmzeitraums nicht möglich sein. Auf lange Sicht sollte allerdings überlegt werden, ob zumindest für die Fläche der Boule-Bahn andere Nutzungsideen generiert und umgesetzt werden können.

Zur Pavillonfläche ist schließlich anzumerken, dass die seinerzeit, das heißt vor der Umgestaltung der Fläche, u.a. von der Wirtschaftsförderung geforderten Parkplätze auf der Westseite des Kleinen EKZ wegen fehlender realistischer Erschließungsmöglichkeiten vom Dresdener Ring aus und durch die Torsituation am Stralsunder Ring keine realistische Nutzungsmöglichkeit waren und sind. Die Ausprägung der ehemaligen Pavillonfläche als Freiraum wird von den Akteuren im Sanierungsprozess nach wie vor als grundsätzlich zielführend angesehen.

Verlängerung der Stadtachse (Ost-West-Achse)

In den Bürgerworkshops zum „ersten Anlauf" der Rahmenplanfortschreibung wurde vielfach die Qualität der Wegeverbindung zwischen dem Westhagener Marktplatz und der Fußgängerbrücke über die Frankfurter Straße, mithin auch die Anbindung des Freizeitparks Westhagen an das Stadtteilzentrum (hierzu siehe unten), kritisiert. Insbesondere sind

- die im Hinblick auf eine grundlegende Verbesserung der Anbindung problematische Engstelle vor den Gebäuden Dessauer Straße 30-34,
- der Einmündungsbereich der Fußgängerbrücke auf der Westhagener Seite und
- der desolate Zustand der Zuwegung zur Bibliothek im FBZ

als verbesserungsbedürftig benannt worden.

Für die Ausgestaltung der Ost-West-Achse, die in diesem Text richtigerweise sowohl als Frei- wie auch als Erschließungsanlage behandelt wird, soll der städtebauliche Wettbewerb für die Dessauer Straße erklärtermaßen weitere Impulse liefern. Dabei ist grundsätzlich auch eine Einbeziehung in die Fahrerschließung des Neubaugebiets im ehemaligen Freizeitpark denkbar.

Freizeitpark Westhagen

In die Gründungsphase Westhagens fällt auch die Errichtung des „Freizeitparks Westhagen“ im Nordosten des Sanierungsgebietes. Die Gestaltung der Anlage hat sich in den 1970er Jahren am klassischen Landschaftspark mit Wiesen, Baumgruppen und weiteren in die Landschaft integrierten Einzelelementen orientiert. Seinem Anspruch als Freizeitpark entsprechend, sollten zahlreiche Aktivzonen (diverse Spielgeräte, Ballspielfelder und Grillstellen; Rodelberg, Bocciabahn, Kneippanlage) unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen. Nach Aussagen von verschiedenen Anwohnern hat der Park trotz seines vielfältigen Angebots nur über einen Zeitraum von wenigen Jahren die erforderliche Akzeptanz in der Bevölkerung erfahren. Als Grund hierfür werden vor allem die abseitige Lage und, damit verbunden, die mangelhafte Anbindung an das Zentrum und den Marktplatz benannt. Bemerkenswert ist, dass viele Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils von der Existenz des Parks nach wie vor keine Kenntnis haben.

Bereits in den 1980er Jahren wurde die Grünanlage weiter aufgewertet; die damaligen Bemühungen führten im Ergebnis jedoch zu keiner nachhaltigen Aktivierung des Freizeitparks. Zudem wurden in der Folgezeit durch den fehlenden Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen Sichtbeziehungen behindert, wodurch mit der Zeit schwer einsehbare Räume entstanden, was wiederum viele Stadtteilbewohner und –bewohnerinnen fernhielt. Seit 2009 sind durch den zuständigen städtischen Geschäftsbereich verschiedene Anstrengungen unternommen worden, um den ehemals parkartigen Charakter des Ortes durch Rückschnitte und durch die gezielte Wegnahme von Pflanzungen zurückzugewinnen. Daneben wurden desolate Spielgeräte abgebaut, Spielfelder wieder hergerichtet und die Hütte der Grillstation saniert. Schließlich wurde in den Jahren 2009/2010 der Kleinkinder-Spielbereich im westlichen Zugangsbereich zum Freizeitpark aus Mitteln des Konjunkturprogramms II und der Sozialen Stadt saniert.

Foto links: Freizeitpark Westhagen - Basketballfeld
Fotos rechts: Freizeitpark Westhagen - verschiedene Spielmöglichkeiten

In Folge der Wettbewerbsergebnisse für die südliche Dessauer Straße wird der ehemalige Freizeitpark West mindestens teilweise in einer Neubaufläche aufgehen, die wiederum zweifelsohne unter Beachtung von freiraumplanerischen Zielstellungen definiert werden muss (was sowohl in der Wettbewerbsauslobung als auch in der Jurybesetzung zum Ausdruck kommen wird). Der Park wird auf diese Weise nach circa 45 Jahren erstmals eine wirkliche Zweckbestimmung finden.

Ebenso wie die Herstellung der Verkehrsanlagen in der südlichen Dessauer Straße, sind die Freiraummaßnahmen im Bereich des Neubaugebietes einschließlich der Ideen und Konzepte für die „Ost-West-Achse“ von hoher Priorität. Gleichwohl gilt auch hierfür, dass sie außerhalb des „Soziale Stadt“-Prozesses und wahrscheinlich auch zeitlich nachgelagert umgesetzt werden.

Nord-Süd-Verbindung

Die Gestaltungsdefizite der Freiflächen im Bereich der Nord-Süd-Verbindung einschließlich des Fußgängertunnels sind bereits im Abschnitt 5.5.3 beschrieben worden. Unter der Überschrift „Freiflächengestaltung“ sei an dieser Stelle noch einmal der zwischen den Hochhausanlagen Halberstädter Straße 23-25 und Jenaer Straße 41-53 gelegene Wegeabschnitt südlich des Marktplatzes hervorgehoben: Hier entstammt die bewusst angelegte hügelartige Topographie einem landschaftsplanerischen Gestaltungsansatz der frühen 1970er Jahre, der aus heutiger Sicht absolut überkommen ist. Die mit Bäumen und Sträuchern „wild“ bestandenen und teilweise asphaltierten Flächen sind offenkundig funktionslos und müssen revidiert werden. Dabei zeigen die neu konzipierten Feuerwehrflächen im Bereich der Häuser Nr. 23-27, wie eine künftige, sehr viel offenere Gestaltung dieses Stadtraums gelingen kann.

Foto links: Nord-Süd-Verbindung - Tunnel/Querung Dresdener Ring
Foto rechts: Nord-Süd-Verbindung – Abschnitt Höhe Einmündung Weimarer Straße

Die Nord-Süd-Verbindung bildet den letzten großen Freibereich im Sanierungsgebiet, der mindestens im nördlichen Teilabschnitt (s. oben, 5.5.1/ 5.5.3) noch innerhalb des „Soziale Stadt“-Prozesses einer grundlegenden Neuordnung zugeführt werden sollte. Dabei ist „Neu-

ordnung“ im gerade beschriebenen Bereich (zwischen der südlichen Marktplatzkante im Norden und der Westseite der Bebauung Halberstädter Straße 1-21 im Süden) auch im eigentumsrechtlichen Sinn gemeint, denn obwohl vor Ort der Eindruck entstehen muss, dass es sich bei allen Flächen - jedenfalls außerhalb der an der Rückseite der Wohnanlagen in der Halberstädter Straße gelegenen Mietergärten - um öffentliche Bereiche handelt, sind sie in Wirklichkeit private Grundstücksflächen, die in den 1970er Jahren den Wohnanlage zugeordnet wurden. Nur die circa fünf Meter breiten Kernbereiche der Wegeverbindung und der nördliche Einmündungsbereich in Richtung FBZ und Marktplatz befinden sich in städtischem Eigentum.

5.6.2 Private Grün- und Freiflächen

Bedingt durch die städtebauliche Grundstruktur Westhagens, sind den Wohnanlagen stets ausreichend große, zum Teil auch deutlich überdimensionierte private Grünflächen zugeordnet worden. Zudem verfügen zahlreiche Gebäude im Sanierungsgebiet über großzügige, nach Westen hin ausgerichtete Mietergärten mit direktem Zugang von bzw. zu den Erdgeschosswohnungen. Die Mietergärten wurden bereits im Rahmenplan 2002 als ein den Stadtteil kennzeichnendes und in Großsiedlungen beinahe einzigartiges Qualitätsmerkmal herausgehoben, das es zu erhalten gilt. Der Zustand der Mietergärten kann als befriedigend bis gut bezeichnet werden, viele sind erkennbar liebevoll gepflegt.

Die Mietergärten in der Dessauer Straße 14-20 werden dem Rückbau der Wohnanlage zwangsläufig zum Opfer fallen. Es wird Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer sein, die Möglichkeiten zur Integration dieser kennzeichnenden Elemente in die städtebaulichen Konzepte eingehend zu untersuchen.

Gestaltungsdefizite sind, verbunden mit einem erkennbaren Instandhaltungsstau, auf den nachfolgenden Grundstücken festzustellen:

- Dessauer Straße 14-34: Starke Defizite v.a. im Bereich der straßenseitigen Außenanlagen wegen unterbliebener Pflege (Sondersituation bevorstehender Teilrückbau bzw. Rückbau),
- Hallesche- 20-32: Größere Gestaltungsdefizite auf der großen, beinahe parkartigen halböffentlichen Freifläche im „Knie“ der Wohnanlage (bei gleichzeitig Eignung zur Anlage von Mietergärten)
- Halberstädter- 1-21: Gestaltungsdefizite auf den Freiflächen zwischen Wohngebäude und Parkpalette, betont durch die Wegnahme der Großgehölze,

- Jenaer Straße 64-78: Ausgeprägte, durch den schlechten Fassadenzustand verstärkte Gestaltungsdefizite im Bereich der gebäudenahen Freiflächen (Außenseiten im Norden und Osten der Anlage) und am vorgelagerten Parkplatz.

In allen genannten Bereichen besteht jedenfalls auf mittlere Sicht ein erkennbarer Handlungsbedarf. In der Dessauer Straße wird die Neuerrichtung von zeitgemäßen Außenanlagen ein obligatorischer Bestandteil der anstehenden Projektentwicklung sein, und auch in der Jenaer Straße kann davon ausgegangen werden, dass eine Revision der Grünflächen auf mittlere Sicht im Zuge einer umfassenden Modernisierung der Wohnanlage (durch denselben Eigentümer) erfolgen wird. In der südlichen Halberstädter Straße wird der insgesamt mangelhafte Zustand der Außenbereiche v.a. durch den schlechten Erhaltungszustand der dortigen Parkpalette „bekräftigt“.

Die vormals im Bereich der Wohnanlage Halberstädter Straße 23-35 bestehenden Gestaltungsdefizite konnten im Zuge der Umgestaltung des Straßenraums und unter intensiver Mitwirkung und finanzieller Beteiligung der Eigentümergemeinschaft weitgehend behoben werden: So sind auf der Gebäuderück- und zum Teil auch auf der Vorderseite funktionsgerechte Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen - unter gestalterischer Einbeziehung der Umgebungsbereiche - angelegt worden. Die straßenseitigen Vorgartenbereiche sind ebenfalls saniert worden. Die vertraglich geregelte Zusammenarbeit mit der Eigentümergemeinschaft ist ein großer Sanierungserfolg; sie kann als beispielgebend für ähnliche Projekte in den oben genannten Problembereichen gelten.

Übrig bleibt in diesem Bereich der Bedarf zur gestalterischen Anarbeitung der vor den Mietergärten gelegenen, gleichsam zum Grundstück gehörenden Freiflächen auf Höhe der Häuser Nr. 27-35 im Zusammenhang mit der Realisierung der „Nord-Süd-Verbindung“.

5.6.3 Sonstige Flächen

<u>Freifläche Weimarer Straße/ Dresdener Ring</u>

Das im Eckbereich zwischen Dresdener Ring und Weimarer Straße gelegene, knapp 3.000 m² große Grundstück war, der ursprünglich für Westhagen prognostizierten Verkehrsentwicklung gemäß, für eine Bebauung mit einer Tankstelle vorgesehen. In den 1990er Jahren erfolgte eine Umplanung zu Wohnbauzwecken, ein entsprechendes Projekt konnte seinerzeit jedoch nicht auf den Weg gebracht werden.

Überhaupt ist den Erbbaurechtsnehmern - das Grundstück stellt das einzige Erbbaugrundstück im Privateigentum in Westhagen dar - bis heute keine wie auch immer geartete Nutzung gelungen: Auf der Fläche ist über die letzten vier Jahrzehnte eine dichte Ruderalvegetation entstanden; eine Grundstückseinfriedung fehlt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Sanierungsgebietes haben sehr unterschiedliche Ansichten zum sogenannten „Tankstellen-Grundstück“, die von „gefährlicher Unort“ über „Müllabladeplatz“ bis zu einem „natürlichen Ort“ (inmitten einer ansonsten durchgestalteten Stadtanlage) reichen. Angesichts der aktuellen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist eine Wohnbebauung des Grundstücks im Prinzip durchaus realistisch; entsprechende Entwicklungsabsichten sind in den letzten Jahren mehrfach bekundet worden. Allerdings ist eine rechtliche Neuordnung der komplizierten Verhältnisse als Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung bislang nicht zu Stande gekommen, so dass die weitere Entwicklung aus städtischer Sicht abgewartet werden muss.

Auch wenn einer Bebauung des beschriebenen Bereichs keine hohe Priorität im Rahmen der Sanierungsziele zukommt, stellt das Grundstück eine interessante, im Maßnahmenplan auch entsprechend gekennzeichnete Potenzialfläche dar.

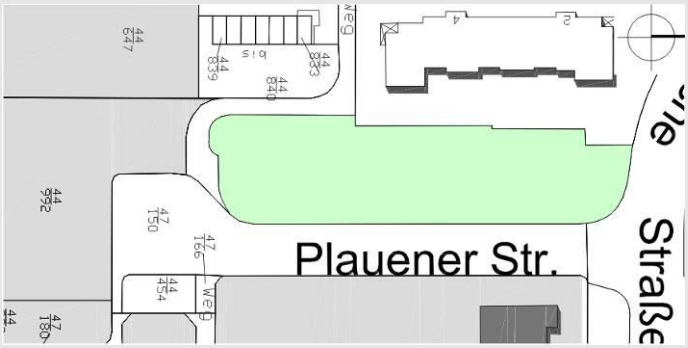
Blick von Westen auf die Grünfläche Weimarer Straße / Ecke Dresdener Ring

Freifläche Plauener Straße

Eine weitere Wohnungsbaupotenzialfläche befindet sich an der nördlichen Grenze des Sanierungsgebietes im Winkel von Hallescher und Plauener Straße, gegenüber der Wohnanlage Hallesche Str. 20-32. Die insgesamt circa 4.300 m² große Fläche befindet sich im städtischen Eigentum. In allen Veranstaltungen zur Rahmenplanfortschreibung 2012 wurden Fragen zur Zukunft dieser Freifläche gestellt und auch Anregungen bzgl. einer kompakten Wohnbebauung, z.B. mit Reihen- oder Kettenhäusern, gegeben (die der Zuschnitt der Fläche tatsächlich auch hergeben würde). Allerdings wird die Fläche von mehreren Strom- und Trinkwasserleitungen sowie von zwei großen Regen- und Schmutzwasser-Kanalpaaren aus den 1970er Jahren unterquert.

Die Leitungsverlegung wäre mit erheblichen, in der Zwischenzeit auf einen Betrag von circa 400.000 Euro geschätzten Kosten verbunden, was ein enormes Vermarktungshemmnis darstellt. Es wird erwogen, eine - nach der Förderrichtlinie des Landes ohnehin nur *anteilig* mögliche - Unterlegung der Leitungsverlegung mit Städtebaufördermitteln in einem der letzten

Programmjahre zu beantragen. Für eine tatsächliche Flächenbereinigung bedarf es jedoch einer vorherigen verbindlichen Vereinbarung mit einem konkreten Investor.



Situationsfoto und Lageplan der Freifläche an der Plauener Straße

Insgesamt gilt für die Fläche an der Plauener Straße dasselbe wie für das Grundstück im Eckbereich von Dresdener Ring und Weimarer Straße: Es handelt sich um eine Potenzialfläche, für die weitere Betrachtungen lohnenswert erscheinen. Zugleich besitzt ihre bauliche Entwicklung keine besondere Priorität im Rahmen des Erneuerungsprozesses.

Art der Einrichtung	Bestand 1999	Bestand 2016
Kindertagesstätten		
Kita der ev. Bonhoeffer-Kirchengemeinde	x	x
Kita der kath. St. Elisabeth-Kirchengemeinde	x	x
DRK Kita und Familienzentrum	x	x
AWO Kita und Familienzentrum	x	x
Kinderhaus Westhagen	x	x
Betreute Spielplätze		
Bauspielplatz	x	x
Kreativspielplatz	x	-
Jugendfreizeitheime		
Jugendzentrum im FBZ	x	x
Jugendhaus MeiNZ des Diakonischen Werkes Wolfsburg e.V. (früher Jugendtreff Hütten)	x	x
Bibliotheken und Bildungseinrichtungen		
Stadtteil- und Schulbibliothek im FBZ	x	x
Volkshochschule - Außenstelle Westhagen	x	x
Schulen		
Regenbogenschule - Offene Ganztagsgrundschule	x	x
Hans-Christian-Andersen-Grundschule	x	x
Astrid-Lindgren-Grundschule	x	-
Hauptschule Westhagen	x	> Oberschule
Henri-Dunant-Realschule	x	> Oberschule
Wolfsburger Oberschule (Zusammenführung von Haupt- und Realschule)	-	x
Albert-Schweitzer-Gymnasium	x	x
Ausbau der Schulsozialarbeit im Schulzentrum Westhagen	-	x
Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule	x	x
Kirchen und Religionsgemeinschaften		
Ev.-luth. Bonhoeffer-Gemeinde	x	x
Ev.-luth. Brüdergemeinde	x	x
Freie evangelische Gemeinde	x	x
Immanual-Geminde - Freie ev. Baptistengemeinde	x	x
Kath. Kirchengemeinde St. Elisabeth	x	in Auflösung
Mennoniten-Gemeinde	x	x
St. Michaelsgemeinde (SELK)	x	x
Beratungsstellen		
Erziehungsberatung	x	-
Fraueninitiative Westhagen e.V. - Mütterzentrum	x	x
Integrationszentrum MeiNZ des Diakonischen Werkes Wolfsburg e.V.	-	x
Polizei-Kontaktbereichsbeamter	x	x
Sozialverband - Ortsverband Westhagen	x	x
CheckPoint - Beschäftigungsberatungsstelle	-	x
Stadtteilmanagement	-	x
Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen		
Kirchen-Pavillon am Kleinen EKZ	x	-
Mehrzwecksaal im FBZ	x	x
Veranstaltungsraum in der BürgerPassage im EKZ	-	x
Nachbarschaftshaus der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH	x	x

Tabelle zu Kapitel 5.7: Gemeinbedarfseinrichtungen in Westhagen

5.7 Gemeinbedarfseinrichtungen

5.7.1 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur zählte bereits 1999 zu den Stärken Westhagens, wie schon im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1999 festgestellt wurde: „Sie [die soziale Infrastruktur] ist vielfältig, differenziert und inhaltlich sowie konzeptionell auf die Anforderungen und Problematiken des Stadtteils ausgerichtet.“ Diese Aussage hat auch heute noch ihre Gültigkeit.

Sowohl gesellschaftliche Entwicklungen als auch Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und in den Bedürfnissen der Stadtteilbewohner und –bewohnerinnen erfordern eine kontinuierliche und flexible Anpassung von sozialen Angeboten und ggf. auch Einrichtungen.

Die Angebotslandschaft in Westhagen wurde in den vergangenen Jahren inhaltlich kontinuierlich auf die jeweiligen Herausforderungen neu ausgerichtet und durch den Wegfall überzähliger und die Schaffung neuer Einrichtungen angepasst.

Weggefallen sind seit 1999 u.a. die Astrid-Lindgren-Grundschule (außerhalb des Sanierungsgebietes) und der Kreativspielplatz am Freizeitpark. Andererseits wurden wichtige neue Einrichtungen im Sanierungsgebiet etabliert. Hierzu gehören das Integrationszentrum „MeiNZ“ (Mein Neues Zuhause), die Beratungsstelle für Beschäftigungsfragen „CheckPoint“ sowie der grunderneuerte und aufgewertete Mehrzwecksaal im FBZ. Als wichtige Ergänzung der sozialen Infrastruktur ist außerdem das Stadtteilmanagement zu nennen, das im Zuge der Teilnahme Westhagens am Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ eingerichtet wurde. In der Übersicht auf Seite 98 werden die sozialen Einrichtungen des Jahres 1999 denen des Jahres 2016 gegenübergestellt.

Entwicklung der sozialen Einrichtungen

Über einen Zeitraum von mehr als 16 Jahren sind Veränderungen in der sozialen Infrastruktur nicht ungewöhnlich. In Westhagen wurden in diesem Zeitraum einige Einrichtungen geschlossen, einige umstrukturiert bzw. saniert. Im Rahmen der Sozialen Stadt sind etliche ergänzende und niedrigschwellige Angebote hinzugekommen. Der Kreativspielplatz am Freizeitpark Westhagen beherbergt in seiner Nachnutzung das Jugendhaus MeiNZ des Diakonischen Werkes Wolfsburg e.V. – Pro Integration – mit dem Jugendmigrationsdienst. Die Astrid-Lindgren-Grundschule wurde in Anpassung an die Schülerzahlen geschlossen. Haupt- und Realschule des Schulzentrums sind inzwischen zur ersten öffentlichen Wolfsburger Oberschule zusammengeführt worden. Neu eingerichtet wurde die Schulsozialarbeit am Schulzentrum mit insgesamt 3 Personen, von denen 2 zur Stadt Wolfsburg gehören und 1 im

Landesdienst tätig ist. Die Außenstelle der Erziehungsberatung wurde im Rahmen einer fachlichen Umstrukturierung in die Innenstadt verlegt.

Das Integrationszentrum MeiNZ des Diakonischen Werkes wurde neu eingerichtet. Es ist für Bildungs-, Integrations- und kulturelle Maßnahmen verantwortlich, die sich im Schwerpunkt an Spätaussiedler und Spätaussiedlerinnen richten, aber auch allen anderen Zuwanderern offen stehen. Im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ und begleitender EU-Förderprogramme wurden das Stadtteilmanagement und die Beratungsstelle CheckPoint neu etabliert. Diese beiden Einrichtungen sind Teil der ebenfalls im Zuge der Sozialen Stadt eingerichteten BürgerPassage im großen Einkaufszentrum. Zur BürgerPassage gehört auch ein neuer Veranstaltungsraum, der sowohl fachlichen Gruppen als auch soziokulturellen Projekten und Treffen der Stadtteilakteure unentgeltlich zur Verfügung steht. Nicht zuletzt wurde der große Mehrzwecksaal im Freizeit- und Bildungszentrum von Grund auf saniert und steht heute, auch in Kombination mit dem Café am Markt, für unterschiedlichste Stadtteilveranstaltungen zur Verfügung. Hier und in der BürgerPassage sowie im Nachbarschaftshaus der Neuland haben die Nutzergruppen des früheren Kirchen-Pavillons am Kleinen EKZ die Möglichkeit, ihre Veranstaltungen durchzuführen.

Spiel- und Sportanlagen

Westhagen weist darüber hinaus 8 Spiel- und Bolzplätze aus, die öffentlich zugänglich sind. Insbesondere im Zuge des städtebaulichen Konzeptes „Gärten der Nationen“ wurden sowohl in den Freiflächen am Dresdener Ring als auch im Bereich der Stadtachse verschiedene Spiel- und Sportbereiche neu angelegt. Sie werden ergänzt durch weiträumige Erholungs- und Aufenthaltsflächen. Die neuen und gut Instand gehaltenen Flächen werden von der Bevölkerung ausgiebig genutzt. Zwei alte Ballsportanlagen im Bereich des Freizeitparks Westhagen wurden zwar inzwischen ebenfalls instandgesetzt, weisen aber immer wieder Defizite auf. Diese Bereiche werden im Rahmen des vorgesehenen städtebaulichen Wettbewerbs für das Stadtteilzentrum mitbetrachtet werden.

Einrichtungen für Senioren und Seniorinnen

Im Stadtteil gibt es 6 Seniorentreffs, die von Kirchen und sozialen Einrichtungen getragen werden. Eine spezielle Einrichtung für diese Bevölkerungsgruppe, die sowohl Beratungs- und Dienstleistungen als auch Begegnungsmöglichkeiten bietet, gibt es jedoch nicht. Da hier allerdings im Stadtteil ein Bedarf gesehen wird, wurden inzwischen mehrere politische Anträge gestellt, um spezielle Angebote für Senioren und Seniorinnen und eine Begegnungsstätte einzurichten. Aufgrund der Ergebnisse der Gemeinbedarfsanalyse 2014/2015 soll diese Thematik gezielt aufgegriffen werden (s. dazu Pkt. 4.1.4).

5.7.2 Freizeit- und Bildungszentrum (FBZ)

Das Freizeit- und Bildungszentrum Westhagen (FBZ) befindet sich an der Ostseite des Marktplatzes und erstreckt sich mit seinen angegliederten Außenanlagen von dort aus bis zur östlichen Grenze des Sanierungsgebietes an der Frankfurter Straße. Das FBZ beherbergt neben der ersten öffentlichen Wolfsburger Oberschule und dem Albert-Schweitzer-Gymnasium verschiedene soziale, öffentliche und kulturelle Einrichtungen. Dazu zählen u. a. die Räumlichkeiten der Ortsbürgermeisterin, die Sprechstelle der Stadtverwaltung und das Büro des Polizei-Kontaktbereichsbeamten. Einen wesentlichen Teil nehmen der Mehrzwecksaal mit Seminarraum, das Café Treffpunkt am Markt mit vorgelagerter Außenterrasse und die Stadtteil- und Schulbibliothek ein. Darüber hinaus befinden sich im Basement das städtische Jugendzentrum und der regionale Sender TV 38. Seit 2002 hat das FBZ die Mediathek und die Volkshochschule abgegeben. Die Mediathek ist in die Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule verlegt worden. Die Volkshochschule hat neue Räume in der 1-2-3-Schule in der Dessauer Straße erhalten.

Neben der Umsetzung des Freiraumkonzeptes „Gärten der Nationen“ bildeten die nichtschulischen Einrichtungen im FBZ entsprechend den Empfehlungen des Rahmenplanes 2002 den Handlungsschwerpunkt der bisher im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ durchgeführten Sanierungsmaßnahmen.

- Erneuerung und Umbau der Cafeteria „Treffpunkt am Markt“ (2002/2003)
- Umgestaltung des Zugangs zur Cafeteria und Neubau der Café-Terrasse (2003)
- Ergänzung des Umbaus des Jugendzentrums nach Brandschadensbeseitigung (2004/2005)
- Sanierung, Umbau und Aufwertung des Mehrzweckraumes und seines Foyers (2008/2009)

Im Bereich des Schulzentrums im FBZ wurde in den vergangenen Jahren an einer Neubetrachtung dieses Areals gearbeitet. Aktuell wird geprüft, wie man einerseits dem Sanierungsbedarf in baulicher und technischer Hinsicht und andererseits den inhaltlichen Anforderungen und Raumbedarfen der Schulen gerecht werden kann. Im Frühjahr 2017 sollen hierzu belastbare Ergebnisse vorliegen.

Der Freizeitbereich des FBZ mit den o.g. Einrichtungen ist ebenfalls einer Neubetrachtung zu unterziehen. Hierzu gehören zum einen weitere räumliche Optimierungen im Inneren. Zum anderen ist der Außenbereich neu zu betrachten. Neben einer notwendigen Sanierung der Fassade und der Außenbereiche im nördlichen und westlichen Bereich am Marktplatz ist auch eine Einbeziehung in die städtebauliche Gesamtbetrachtung des Zentrums notwendig. Das FBZ hat aufgrund seiner zentralen Lage am Marktplatz eine Funktion als Aushänge-

schild für den Stadtteil, die bisher nicht erfüllt wird. Die relevanten Einrichtungen im Gebäude sind nach außen nicht ausreichend erkennbar. Das Erscheinungsbild der Fassade wird den Ansprüchen der zentralen Lage nicht gerecht.

Blick auf das FBZ

Foyer des FBZ nach der Umgestaltung

VI. NUTZUNGSKONZEPT

6.1 Nutzungsstruktur

Als Großsiedlung ist Westhagen ein sehr junger Stadtteil ohne historisch gewachsene Strukturen oder Anknüpfungspunkte. Die Entstehungsgeschichte des Stadtteils ist eng verknüpft mit den städtebaulichen Vorstellungen der 1960er und der frühen 1970er Jahre, wonach die Stadt entsprechend ihrer verschiedenen Funktionen klar gliedert, das Bauen „verdichtet“ und das Wohnen in die Höhe entwickelt werden sollte. Westhagen ist ein gebautes Zeugnis dieser ebenso kurzen wie prägnanten städtebaulichen Ära, so wie der benachbarte Stadtteil Detmerode ganz hervorragend das vorangegangene Leitbild der „aufgelockerten und gegliederten Stadt“ repräsentiert.

Westlich des Laagbergs und südlich von Fallersleben entstand seit den späten 1960er Jahren innerhalb kürzester Zeit ein überaus moderner und funktionaler, auf 15.000 Einwohner hin konzipierter „Wohnsatellit“ auf der grünen Wiese, durch zwei Einkaufszentren weitgehend autonom und mit großzügig dimensionierten Schnellstraßen an das eigentliche Stadtzentrum angebunden. Doch es kam in Westhagen, wie in den meisten anderen Großsiedlungen aus dieser Zeit, schon während der Bauphase zu ersten sozialen Erosionserscheinungen (im Sinne des baldigen Wegzugs von sogenannten „imagetragenden“ Bevölkerungsschichten) und zu Protesten aus der Bevölkerung gegen die zunehmend als maßstabslos angesehene bauliche Verdichtung. Die Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung reagierten, indem sie nach Fertigstellung der Bebauung in der Halleschen und der Dessauer Straße im Jahr 1975 die Bebauungsstruktur im dritten und im vierten Quartier dahin gehend abänderten, dass die Gebäudehöhen verringert und die Bebauungsstrukturen aufgelockert wurden. Fortan entstanden in der nördlichen Hälfte des Stadtteils Stadt-, Ketten- und Reihenhäuser, wo zuvor gemäß der Masterplanung von 1966 noch Wohnhochhäuser mit bis zu elf Geschossen geplant waren. Dieser Bruch in der städtebaulichen Diktion ist nördlich der Halleschen Straße bis heute klar ablesbar.

Seit der Fertigstellung des vierten Bauabschnitts, der sich als typische Reihenhaussiedlung der 1980er Jahre darstellt, ist die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Westhagens abgeschlossen. Vom Wettbewerbsgebiet an der Dessauer Straße abgesehen, lassen sich heute überhaupt nur noch zwei größere Freiflächen identifizieren, die eine nennenswerte Neubebauung zulassen würden: das „Tankstellen-Grundstück“ an der Weimarer Straße und die Freifläche westlich der Plauener Straße. Angesichts des nach wie vor geringen Alters der Bausubstanz bedeutet dies, dass die bestehende Bebauungsstruktur im Stadtteil auch für die nächsten Jahrzehnte Bestand haben wird. Der Rahmen für das Zusammenleben der Menschen in Wolfsburg-Westhagen wird sich also nicht grundsätzlich verändern. Mit den

vorhandenen Strukturen muss auch in Zukunft umgegangen werden, und die größtmöglichen Veränderungen können sicherlich im Rahmen des „Soziale Stadt“-Prozesses gedacht bzw. realisiert werden (Stadtachse, Halberstädter Straße; Neubaukonzeption im Bereich der Dessauer Straße). Weitere strukturelle Änderungen, wie sie im RP 2002 insbesondere mit den Skizzen für einen *flächenhaften* Abbruch von Hochhäusern aus der ersten bis dritten Bauphase beschrieben wurden, sind dagegen zur Zeit sind unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung nicht mehr realistisch.

6.1.1 Wohnen

Der seit dem Frühjahr 2011 rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020+ der Stadt Wolfsburg (kurz: FNP) stellt für den Stadtteil Westhagen Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen dar. Die Planinhalte entsprechen denen des alten Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1977 und schreiben den tatsächlichen Charakter des Stadtteils als Wohnstandort auch für die Zukunft fest. Dies ist sachgerecht, denn es bestand keinerlei Anlass, dem Stadtteil durch abweichende Ausweisungen eine Neuausrichtung zu geben.

Weitere grundlegende Änderungen sind auch für die Zukunft nicht zu erwarten, wobei es eine Ausnahme zu kennzeichnen gilt: Für die Bebauung des Freizeitparks West wird (zeitgleich mit dem ohnehin erforderlichen Bebauungsplanverfahren) auch eine FNP-Änderung durchgeführt werden müssen, da dieser aktuell als Grünfläche ausgewiesen ist. Das als „Kinder- und Jugendspielbereich“ mit dargestellte Jugendhaus MeinZ wird (als Nachnutzung des ehemaligen „Kreativspielplatzes“) in der Planänderung mit zu berücksichtigen und ein Alternativstandort festzulegen sein.

Anderenorts vorhandene Tendenzen zur großflächigen Umnutzung von Wohn- in Gewerbe-, insbesondere in Büroflächen sind in Westhagen nicht zu verzeichnen; sie werden auch auf mittlere bis lange Sicht nicht als wahrscheinlich eingeschätzt. Vielmehr deutet alles darauf hin, dass die klare Trennung zwischen Wohnnutzung, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen in Westhagen auch zukünftig Bestand haben wird.

6.1.2 Gewerbliche Nutzungen

Im Stadtteil bilden die beiden Einkaufszentren zusammen mit dem seit 2010 bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Halberstädter Straße die Versorgungsschwerpunkte. Alle drei befinden sich im Sanierungsgebiet, darüber hinaus tragen zwei weitere Nahversorger an der Suhler und Braunschweiger Straße, die nicht im Sanierungsgebiet liegt, zur Versorgung bei. Wie bereits ausgeführt, stellt das „große“ EKZ am Marktplatz gemäß den Einstufungen des

alten und des neuen Zentrenkonzepts des Stadt Wolfsburg[16] einen zentralen Versorgungsbereich auch im baurechtlichen Sinne dar. Aufgrund der damit einhergehenden Schutzfunktion ist das EKZ vor weiteren Neuansiedlungen grundsätzlich geschützt. Dem kleinen EKZ wird im Zentrenkonzept ein Bestandsschutz zur Versorgung für die angrenzende Wohnbevölkerung zugestanden. Zur Zukunft des Großen und vor allem des Kleinen EKZ sind verschiedene Anmerkungen zu machen:

EKZ Westhagen (Großes Einkaufszentrum)

Das große EKZ ist nach wie vor lebensfähig, was sich u.a. an der fortdauernden Präsenz des hier ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenters zeigt. Allerdings fordert der Betreiber seit Jahren eine weitere Vergrößerung der Verkaufsfläche, und tatsächlich wären eine Erweiterung des Marktes nach Norden (unter Verschiebung der BÜPA-Einrichtungen in andere leerstehende Bereiche des EKZ) und eine Verlegung der Eingangssituation zum Marktplatz hin grundsätzlich machbar. Zu den Zeiten des Alteigentümers bestand allerdings keine realistische Aussicht, grundlegendere Veränderungen im EKZ auch erfolgreich ins Werk zu setzen. Sie konnten auch nicht zum Gegenstand des (gescheiterten) Teilrückbauprojektes gemacht werden.

Durch den städtebaulichen Wettbewerb für die südliche Dessauer Straße ergeben sich für das Einkaufszentrum gänzlich neue Chancen. Dabei muss innerhalb der Rahmenplanfortschreibung offen bleiben, ob der Wettbewerb tatsächlich einen durchgreifenden Umbau des EKZ zur zwingenden Vorgabe machen wird. In jedem Fall wird die Wettbewerbsauslobung, die im Herbst 2016 veröffentlicht wird, eine Verbesserung der Funktionalitäten einschließlich einer Vergrößerung der Nutzfläche für den vorderen Ankermieter für die Teilnehmer zwingend vorgeben.

EKZ Westhagen mit überdachter Passage (Großes Einkaufszentrum)

[16] WMG Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg 2015/2016 (EHK)

Kleines Einkaufszentrum (Kleines EKZ):

Im Gegensatz zum Einkaufszentrum am Markt kämpft das „kleine“ Einkaufszentrum am Stralsunder Ring seit Jahren um seinen Fortbestand: So kann sich von den Gewerbeeinheiten nur die Apotheke im Kleinen EKZ gut behaupten, was u. a. auf die in unmittelbarer Nähe ansässige Gemeinschaftspraxis zurückzuführen ist. Der im Jahr 2005 wieder eröffnete, aber gegenüber dem früheren HL-Markt im Angebot reduzierte Nahversorgungsmarkt am Südende des Kleinen EKZ hält sich ebenfalls am Markt. Er bedient zusammen mit dem ergänzenden kleinteiligen Einzelhandel jedoch nur einen begrenzten Versorgungsradius. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg 2015/2016 wird für diesen Bereich eine weitere Umsatzverteilung zugunsten des Pennymarktes sowie des EKZ Westhagen prognostiziert. Aus diesem Grund wird der Standort im aktuellen Zentrenkonzept der WMG Wolfsburg Wirtschaftsförderung und Marketing GmbH im aktuellen Zentrenkonzept nicht mehr als strukturell bedeutsamer Versorgungsbereich gekennzeichnet.

Im Jahr 2006 wurde auf der Fläche des zuvor abgerissenen evangelischen Gemeindepavillons eine Grünanlage angelegt, die zur Verbesserung des Wohn- und des gewerblichen Umfeldes am Kleinen Einkaufszentrum dienen und dadurch zu seiner Stützung beitragen sollte. In städtebaulicher Hinsicht kann die Aufwertung der Platzkante und die Öffnung des Kleinen EKZ nach Westen als gelungen bezeichnet werden. Aus heutiger Sicht ist aber auch zu konstatieren, dass die Maßnahme leider keinen nachhaltigen positiven Impuls für die Stärkung der Einzelhandelsfunktion des Kleinen Einkaufszentrums erzeugt hat. Das wirft bei den Akteuren im Sanierungsprozess zunehmend die Frage auf, ob für das Kleine EKZ auf lange Sicht nicht auch andere Zielrichtungen, beispielsweise die teilweise Umnutzung von Einzelhandelsflächen in Büros, Arztpraxen oder auch in Wohnraum, mit in den Blick genommen werden müssen (hierzu siehe weiter unten im Kapitel 6.2).

Im Hinblick auf die kurz- und die mittelfristige Entwicklung sind sicherlich zusätzliche Anstrengungen zur Sicherung der gewerblichen Funktionen im Kleinen EKZ erforderlich. Dabei werden die Eigentümer und die Gewerbetreibenden auch zukünftig aktiv bleiben müssen, da sich der östliche Teil der Platzfläche im Kleinen Einkaufszentrum entgegen seinem Anschein (als Teil des öffentlichen Raumes, vgl. die ganz ähnliche Situation im Bereich der Nord-Süd-Verbindung) im gemeinschaftlichen Privatbesitz befindet. Derzeit arbeiten die Akteure im Erneuerungsprozess zudem daran, dass die in der Vorplanung befindliche Sanierungsmaßnahme „Dresdener Ring Süd“ mit einer direkten Anbindung der Bushaltestelle „Halberstädter Straße“ über kurze Wege und durch eine gelungene Gestaltung der Tunnelsüdseite einen maximalen Beitrag zur Belebung des Kleinen EKZ leistet.

Blick auf das Kleine Einkaufszentrum mit gestaltetem Vorplatz aus Richtung Nordwesten

Als Fazit wird empfohlen, weitere Ansiedlungen von Nahversorgern oder Discountern in Westhagen außerhalb der bestehenden Zentren mit Blick auf die schützenswerten Versorgungsstrukturen nicht zuzulassen. Insbesondere muss allen eventuellen Ansiedlungswünschen am besonders verkehrsgünstig gelegenen Dresdener Ring eine klare Absage erteilt werden.

6.1.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Westhagen weist, insbesondere im Stadtteilzentrum, eine große Fülle an Gemeinbedarfseinrichtungen und –angeboten auf, die den Stadtteilbelangen Rechnung tragen. Die erforderlichen Ergänzungen und ggf. erforderlichen stadträumlichen Umstrukturierungen sind im Punkt 4.1.4 dargestellt, teilweise werden die Ziele erst im Ergebnis des städtebauliche Wettbewerbs „Südliche Dessauer Straße“ neu definiert.

Zu ergänzen ist an dieser Stelle, dass mit der FBZ-Cafeteria und vor allem mit dem Umbau des Mehrzwecksaales ein ganz wesentlicher Impuls gelungen ist, um die Menschen im Stadtteil zusammen zu bringen: Seit seiner Fertigstellung wird der früher fast brachliegende, erst jetzt natürlich belichtete Saal beinahe täglich für Veranstaltungen und für private Feiern genutzt. Es handelt sich um einen gelungenen Beitrag im Sinne der integralen Zielsetzungen des Förderprogramms „Soziale Stadt“.

6.1.4 Öffentliche Grünflächen

Die Ausstattung des Stadtteils und die Versorgung der Westhagener Bürgerinnen und Bürger mit öffentlichen Grünflächen kann, wie gezeigt, als sehr gut bezeichnet werden, wobei die Gestaltung der einzelnen Flächen und ihre Akzeptanz stark differiert. Mit der vollständigen Umsetzung des Freiraumkonzepts „Gärten der Nationen“ sind grundsätzliche Planungsmängel aus der Entstehungszeit des Stadtteils nachhaltig beseitigt worden.

Der Freizeitpark West kann nach Fertigstellung der wesentlich besser in den Stadtteil integrierten „Gärten“ aufgegeben und für eine sinnvolle Nachnutzung in Form von Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Der städtebauliche Wettbewerb wird auch für diesen Bereich zeitgemäße Bebauungsformen unter Berücksichtigung der notwendigen Außen- und Freiraumqualitäten ermitteln.

Die im Zuge der Umsetzung gewonnenen positiven Erfahrungen sollen die Grundlage für zukünftige Planungen, insbesondere für die Erneuerung der häufig bemängelten „Nord-Süd-Verbindung“ und die Anbindung des Marktplatzes an die Frankfurter Straße, bilden. Hierbei wird empfohlen, auch künftig auf die bewährten Gestaltungsprinzipien zurückzugreifen. Auf diese Weise lässt sich für alle öffentlichen Grünflächen im Stadtteil eine gemeinsame Formensprache ausbilden, die als verbindendes und identitätsstiftendes Element inmitten der vielgeschossigen, nach wie vor dominierenden Bebauung wirken könnte.

6.2 Nutzungsänderungen/ Nutzungsergänzungen

Wie bereits beschrieben, liegt eine bestandorientierte Weiterentwicklung des Stadtteils Westhagen auf der Hand. Die Aufgabe liegt zukünftig primär in der Absicherung der vorhandenen bzw. der erreichten Qualitäten bei den Gemeinbedarfs- und den Versorgungseinrichtungen. Darüber hinaus können z.B. auch weitere (Teil-)Rückbauvorhaben über das Projekt für die Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 hinaus durchaus sinnvoll sein. Solche Projekte müssten im Hinblick auf ihre städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Auswirkungen im Einzelfall beleuchtet und hinterfragt werden.

Abgesehen von den noch zusätzlich erforderlichen *baulichen* Maßnahmen v.a. in Form von Änderungen an vorhandenen Erschließungsanlagen zeichnen sich sinnvolle *Nutzungsänderungen* in den folgenden Bereichen ab:

<u>Großes Einkaufszentrum</u>

Im Zusammenhang mit der baulichen Erneuerung der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 wird es in jedem Fall auch zu Umbauaktivitäten im EKZ kommen. Damit einhergehen wird eine Neuverteilung der Handels- und der Gemeinbedarfseinrichtungen im EKZ, deren genaue Ausprägung im Moment noch nicht beschrieben werden kann. Fest steht, dass dem vorhandenen Nahversorger, mit dem das EKZ „steht und fällt“, eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ermöglicht werden muss, dies entweder im Rahmen einer bestandsorientierten Lösung oder einer durchgreifenden Neuordnung. Der städtebauliche Wettbewerb wird den Weg für die notwendige Revitalisierung aufzeigen, die dann in den Folgejahren und möglicherweise auch teilweise losgelöst von der Neubebauung des Grundstücks östlich vom EKZ umgesetzt bzw. komplettiert werden kann.

Kleines Einkaufszentrum

Zum Kleinen EKZ muss konstatiert werden, dass die bisherigen, primär auf die Aktivierung des öffentlichen Raums hin gerichteten Bemühungen für die Stabilisierung der Einzelhandelsbelegung keinen durchschlagenden Erfolg erzielt haben.

Hier können auf kurze und auf mittlere Sicht weitere attraktivitätssteigernde Maßnahmen wie z. B. die Aufstellung von zusätzlichen Bänken und Spielgeräten vorgenommen werden. Zudem wird die Anbindung des EKZ an den Dresdener Ring mit der Neugestaltung des Fußgängertunnels und dem Bau eines niveaugleichen Fußgängerüberweges klar verbessert.

Allerdings ist es aufgrund der Entwicklung in den letzten Jahren für die Sanierungsplanung durchaus fraglich, ob der Standort in seiner jetzigen Form auch langfristig als Einkaufszentrum gehalten werden kann. Es wird daher angeregt, neben den fraglos erforderlichen weitergehenden Bemühungen um eine kurzfristige Neubelegung der Kleinen EKZ auch eine mögliche Änderung der Erdgeschossnutzungen und, damit verbunden, der vor gelagerten Freiflächen mit in den Blick zu nehmen.

Es darf im Hinblick auf die Zukunft des „Einkaufszentrums“ am Stralsunder Ring jedenfalls keine Denkverbote geben, weswegen eine Umwandlung von weiteren Verkaufsflächen in Räume für freie Berufe, in Büro- bzw. Wohnraum offen diskutiert werden sollte.

Freizeitpark West

Der Freizeitpark West bzw. noch zu beschreibende *Teilflächen* aus ihm werden als Wohnbauland aufgehen. Eine Bebauung des Areals stellt sicherlich die sinnvollste Nachnutzung dar, die für die Fläche vorstellbar ist. Daneben fließen zentrale Überlegungen der Sanierungsplanung beispielsweise zur Öffnung des Marktplatzes und zur Ost-West-Achse in diese Überlegungen mit ein. Eine Wohnbauentwicklung in Westhagen ist im Sinne der gesamtstädtischen Wohnungsbauziele; sie stellt zudem einen enormen Impuls für den Stadtteil dar.

St. Elisabeth-Gemeinde

Die St. Elisabeth-Gemeinde befindet sich in der Profanisierung, die Umnutzung des südlichen, nicht geweihten Bereichs in eine zusätzliche Kindertageseinrichtung ist im Gange. Die endgültige Nutzung des Gemeindesaals im nördlichen Gebäudeteil muss noch gefunden werden, genauso wie die Konzeption der Außenflächen, die sich auf der Westseite des Kirchengrundstücks (in unmittelbarer Nachbarschaft zur Nord-Süd-Verbindung) entwickeln werden.

VII. MASSNAHMENKATALOG UND KOSTENÜBERSICHT

Das Sanierungsgebiet „Wolfsburg-Westhagen“ wird im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ finanziell unterstützt. Dabei handelt es sich um ein Bund-Länder-Programm, dessen Förderung auf einer Drittelfinanzierung basiert (Bund, Land und Kommune tragen jeweils ein Drittel des Fördervolumens).

Maßgeblich für den Einsatz von Städtebaufördermitteln sind unter anderem die Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsens[17] und das Baugesetzbuch (BauGB)[18] .

In der Städtebauförderrichtlinie des Landes werden die zuwendungs- d. h. förderungsfähigen Einzelmaßnahmen in vier Ausgabegruppen gegliedert:

1. Maßnahmen der (weiteren) Vorbereitung (u. a. städtebauliche Planungen, Bestimmung der Sanierungsziele),
2. Ordnungsmaßnahmen (u. a. Bodenordnung, Rückbau und Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen),
3. Baumaßnahmen (u. a. Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden) und
4. Maßnahmen zur Abwicklung der Sanierung.

Von Außenstehenden werden in der Regel nur die Maßnahmen der Ausgabengruppen „Ordnungsmaßnahmen“ und „Baumaßnahmen“ wahrgenommen. Für diese „sichtbaren“ Einzelmaßnahmen wurden bisher rund 60 % der Gesamtinvestitionen eingesetzt. Der „Auslastungsgrad“ der Fördermittel im Sinne von Aufwendungen für Ordnungs- und Baumaßnahmen wird offensichtlich, wenn diese Maßnahmen im Sanierungsgebiet verortet sind. Karte 4 macht diesen Zusammenhang deutlich.

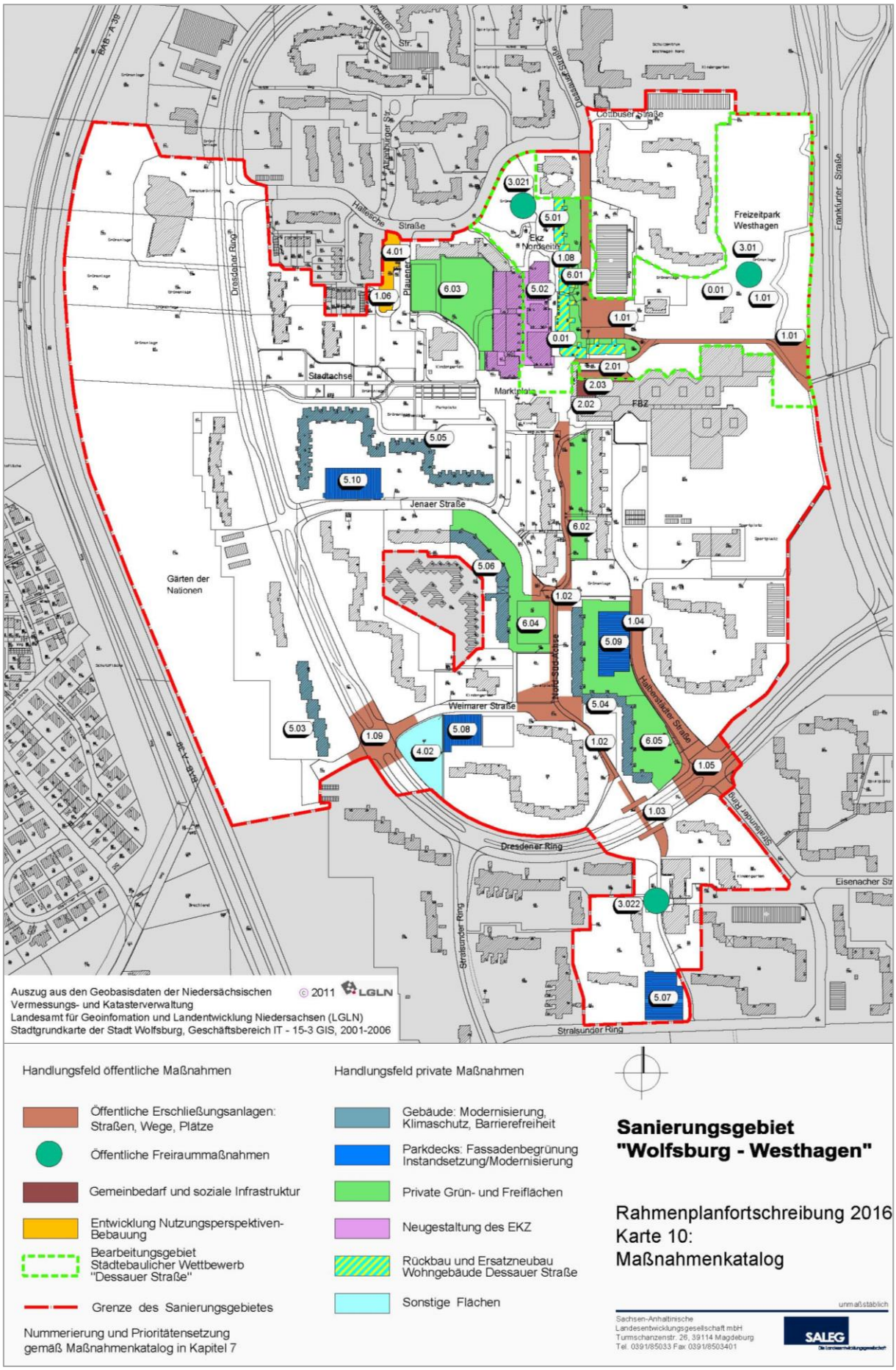
Nicht dauerhaft „sichtbar“, für die Bevölkerung des Wohngebietes jedoch deutlich wahrnehmbar, waren und sind die Aktivitäten des Stadtteilmanagements zur sozialen Aktivierung der Wohnbevölkerung zum bürgerschaftlichen Engagement und zur Stärkung des sozialen Zusammenhaltes im Wohngebiet.

In Vorbereitende Maßnahmen, d.h. in städtebauliche Planungen, in Verkehrswert- oder Modernisierungsvoruntersuchungen sowie in die Vergütungen des Sanierungsträgers sind circa 15 % der Fördermittel geflossen. Weitere 25 % flossen in das Stadtteilmanagement und die Öffentlichkeitsarbeit zur Durchsetzung der Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes gemäß Kapitel 4.

---

[17] Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinie – R-StBauF) i. d. Neufassung vom 17.11.2015, Nds. MBI. Nr. 49/2015

[18] Anmerkung: § 171e des BauGB eröffnet seit 2004 die Möglichkeit für eine vereinfachte Vorgehensweise in „Soziale Stadt“-Gebieten, auch losgelöst vom klassischen Sanierungsinstrumentarium der §§ 136 bis 164 BauGB; nach wie vor ist jedoch eine verbindliche Gebietsabgrenzung erforderlich.


Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2001-2006
© 2011 LGLN
Handlungsfeld öffentliche Maßnahmen
Öffentliche Erschließungsanlagen: Straßen, Wege, Plätze
Öffentliche Freiraummaßnahmen
Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur
Entwicklung Nutzungsperspektiven-Bebauung
Bearbeitungsgebiet Städtebaulicher Wettbewerb "Dessauer Straße"
Grenze des Sanierungsgebietes
Nummerierung und Prioritätensetzung gemäß Maßnahmenkatalog in Kapitel 7
Handlungsfeld private Maßnahmen
Gebäude: Modernisierung, Klimaschutz, Barrierefreiheit
Parkdecks: Fassadenbegrünung Instandsetzung/Modernisierung
Private Grün- und Freiflächen
Neugestaltung des EKZ
Rückbau und Ersatzneubau Wohngebäude Dessauer Straße
Sonstige Flächen
Sanierungsgebiet "Wolfsburg - Westhagen"
Rahmenplanfortschreibung 2016
Karte 10:
Maßnahmenkatalog
unmaßstäblich
Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstr. 26, 39114 Magdeburg
Tel. 0391/85033 Fax 0391/8503401
SALEG
Dresdener Ring
Stadtachse
Jenaer Straße
Weimarer Straße
Gärten der Nationen
Freizeitpark Westhagen
Marktplatz
FBZ
Ekz Nordseite
Cottbuser Straße
Frankfurter Straße
Eisenacher Str
Stralsunder Ring
Hallesche Straße
Plauener
Dessauer Straße
Hochstadtachse
Halberstädter Straße
Schwerinner Ring
BAB - A 39
BAB - A 39

7.1 Maßnahmenkatalog

Der Maßnahmenkatalog berücksichtigt sämtliche Einzelmaßnahmen, die zum Erreichen der Sanierungsziele beitragen und die in den vorangegangenen Kapiteln begründet worden sind. Zusätzlich enthält der Maßnahmenkatalog auch diejenigen Einzelmaßnahmen, die im besonderen Interesse der Stadtentwicklung liegen, die jedoch aus zeitlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht mehr im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme realisiert werden können oder deren Durchführung in der Verantwortung privater Eigentümer liegt.

Die Einzelmaßnahmen werden

- in öffentliche und private Projekte untergliedert,
- nach Prioritätsstufen I bis III unterschieden (zur Prioritätensetzung siehe unten) und
- dahingehend unterschieden, ob sie im Rahmen des Bund-Länder-Programmes „Soziale Stadt“ oder mit privaten oder sonstigen Mitteln finanziert werden sollen.

Die Prioritätensetzung ist das Ergebnis der Bewertung des Handlungsbedarfs aus der Sicht der Sanierungsplanung und des Stadtteilmanagements, der beteiligten Geschäftsbereiche und die Träger öffentlicher Belange sowie der an der Rahmenplanung beteiligten Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil.

- Mit der Priorität I versehene Maßnahmen sind für das Erreichen der Sanierungsziele von großer Bedeutung, weswegen sie grundsätzlich innerhalb des noch verbleibenden Zeitraums für die Teilnahme am „Soziale Stadt“-Programm realisiert werden sollen. Einige dieser Projekte werden allerdings wegen bestehender Abhängigkeiten (in Form von erheblichen zeitlichen Vorläufen) erst nach dem voraussichtlichen Abschluss der Gesamtmaßnahme und damit ohne Städtebauförderung umgesetzt werden können. Dies betrifft die Neubauprojekte und die dazu gehörigen Erschließungs- und Freiraummaßnahmen rings um die südliche Dessauer Straße im Ergebnis der anstehenden Wettbewerbsverfahren (Maßnahmen 1.01, 3.01, 5.01, 5.02 und 6.01).

- Maßnahmen in der Priorität II sind ebenfalls zur Entwicklung des Stadtteils und zum Teil auch zum Erreichen der Sanierungsziele von (mittlerer) Bedeutung. Dies betrifft im Wesentlichen die noch ausstehenden privaten Sanierungsvorhaben an Gebäuden und Außenanlagen, die jedoch - vor allem wegen der besonderen Zielstellung des Sanierungsverfahrens (Schwerpunktsetzung im Bereich der öffentlichen Räume) - grundsätzlich in den Zeitraum *nach* Abschluss der Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung verwiesen werden können. Allerdings sind zwei mit dieser Priorität gekennzeichnete Maßnahmen (S 3.021/022 - Kleinteilige Grüngestaltungsmaßnahmen an Einzelstandorten) in den zeitlichen „Soziale Stadt“-Zusammenhang eingebracht worden, da sie schon seit langer Zeit

„im Raum stehen“ und ihre zeitnahe Verwirklichung zur inhaltlichen *Abrundung* des Stadterneuerungsverfahrens in Westhagen sinnvoll ist.

- Die mit der Kategorie III versehene Maßnahmen 1.06 (Leitungsverlegung Plauener Straße), 3.03 (Freiraumkunst in Westhagen), 4.01 und 4.02 (Bebauung der Grundstücke Plauener und Weimarer Straße einschließlich Konzeptentwicklung) tragen ebenfalls sinnvoll zur Aufwertung des Stadtteils bei, weswegen sie in dieser Rahmenplanung mit aufgeführt werden müssen. Die genannten Maßnahmen werden jedoch aufgrund ihrer nachrangigen Bedeutung (Freiraumkunst) oder aufgrund von bestehenden, absehbar nicht zu beseitigenden Restriktionen (Kosten der Leitungsverlegung bzw. eigentumsrechtliche Hindernisse bei den potenziellen Neubauflächen) auf den Zeitraum nach Beendigung des Erneuerungsprozesses verwiesen.

7.1.1 Maßnahmen der (weiteren) Vorbereitung

Neben den beschriebenen und in den Übersichtskarten dargestellten investiven Maßnahmen sind bei der Gesamtkostenplanung auch nicht investive Maßnahmen zu berücksichtigen. Das betrifft Maßnahmen der weiteren Vorbereitung u.a. für Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Wettbewerben oder städtebaulichen Planungen oder Leistungen der Kosten- und Finanzplanung.

Der Kostenumfang für Maßnahmen der Vorbereitung spiegelt die Zielausrichtung der Gesamtmaßnahme wieder. Parallel zu den Aufwendungen zur Vorbereitung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen waren und sind komplexe Leistungen zur Durchsetzung der sozialen Ziele des integrierten Handlungskonzeptes (siehe Kapitel 4) zu erbringen, wie beispielsweise die Aktivierung der Bevölkerung zur Teilhabe an der Wohngebietsentwicklung, zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts im Wohngebiet und zur Identifikation mit dem Wohngebiet. Der Erfolg der Gesamtmaßnahme muss daran gemessen werden, wie es gelingt, gleichermaßen die baulich-funktionalen und gestalterischen Ziele als auch die sozialen Ziele zu erreichen.

Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (Förderung durch die „Soziale Stadt“)			
Maßnahme-Nummer	Einzelmaßnahme	Priorität	Vorhabenträger
S. 0.01	Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Südliche Dessauer Straße“	I	GB Stadtplanung
S. 0.02*	Stadtteilmanagement	I	GB Stadtplanung
S. 0.03*	Wertgutachten für Kaufpreisprüfungen	I	GB Stadtplanung
S. 0.04*	Vergütung des Sanierungsträgers	I	GB Stadtplanung

*ohne Verortung in Karten 10 und 11

7.1.2 Ordnungsmaßnahmen

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen gehört gemäß § 147 Baugesetzbuch zu den Aufgaben der Gemeinden. Die Ordnungsmaßnahmen dienen vorrangig der gestalterischen und funktionalen Verbesserung von öffentlichen Verkehrsflächen, wie Straßen, Wegen und Plätzen, anderen Erschließungsanlagen sowie der Neuordnung von Grundstücken.

Innerhalb der Gesamtmaßnahme Wolfsburg-Westhagen hatten Ordnungsmaßnahmen, wie beschrieben, von Beginn an Priorität. Die Maßnahmen wirken zielgenau im Sinne der vom Fördermittelgeber benannten Handlungsfelder des Förderprogramms „Soziale Stadt“.

Maßnahmen für Erschließungsanlagen mit Förderung durch die „Soziale Stadt“			
Maßnahme-Nummer	Einzelmaßnahme	Priorität	Vorhabenträger
S. 1.02	Umgestaltung „Nord-Süd-Verbindung“ zwischen Marktplatz und Kleinem EKZ (Maßnahme teilbar)	I	GB Straßenbau GB Grün
S. 1.03	Tunnel und Querung am Dresdener Ring Süd* (Teilbereich 1)	I	GB Straßenbau GB Grün
S. 1.04	Umbau/ Aufwertung Südlicher Abschnitt der Halberstädter Straße	I	GB Straßenbau GB Grün
S. 1.05	Aufwertung des Kreuzungsbereichs Halberstädter Straße / Dresdener Ring / Stralsunder Ring (Teilbereich 2)	I	GB Straßenbau GB Grün

*zugleich südlicher Abschluss der Nord-Süd-Verbindung

Maßnahmen für Erschließungsanlagen außerhalb bzw. nach der "Soziale Stadt"-Programmteilnahme (ohne Förderung)			
Maßnahme-Nummer	Einzelmaßnahme	Priorität	Vorhabenträger
1.01	Herstellung von Erschließungsanlagen nach Rückbau Dessauer- 14-34 und Neubebauung (einschl. Bebauung des „Freizeitparks“) im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Südliche Dessauer Straße“	I	GB Straßenbau GB Grün GB Hochbau Versorgungsträger
1.09	Aufwertung Kreuzungsbereich Dresdener Ring/ Weimarer Straße	II	GB Straßenbau
1.06	Leitungsverlegung Plauener Straße (§ 150 BauGB)	III	GB Straßenbau/ Versorgungsträger

(Auflistung nach Prioritäten, entspricht in dieser Tabelle nicht der Reihenfolge der Nummerierung.)

Ordnungsmaßnahmen zur Freilegung von Grundstücken

Der Rückbau der Wohngebäude in der Dessauer Straße ist eine Schlüsselmaßnahme zur Durchsetzung der strukturellen, funktionellen und gestalterischen Sanierungsziele. Darüber hinaus wird diese öffentlich geförderte Einzelmaßnahme enorme und privat finanzierte Investitionen im Wohnungsbausektor aktivieren.

Freilegung von privaten Grundstücken mit Förderung durch die „Soziale Stadt“		
Maßnahme-Nummer	Einzelmaßnahme	Priorität
S. 1.08	Rückbau Dessauer Straße 14-34 (Träger: Neuland), Grundstücksfreilegung für eine Wiederbebauung gemäß den Wettbewerbsergebnissen	I

Maßnahmen der besonderen Zweckbestimmung für Grün- und Freiflächen

Gemäß der besonderen Zweckbestimmung des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ können zusätzlich zu den Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB auch Maßnahmen zur Verbesserung des (privaten) Wohnumfeldes, zur Herstellung von kinder- und familiengerechter Ausstattung sowie zur Verbesserung der Barrierefreiheit bzw. -armut in Grünanlagen bzw. Grünräumen gefördert werden.

Maßnahmen für öffentliche Grünanlagen mit Förderung durch die „Soziale Stadt“ (Maßnahmen der besondere Zweckbestimmung)			
Maßnahme-Nummer	Einzelmaßnahme	Priorität	Vorhabenträger
S 3.02 S 3.021 S 3.022	Kleinteilige Maßnahmen an Einzelstandorten (Bänke, Spielgeräte u. a.) Neugestaltung Sitzbereich St. Elisabeth Gestaltung im Umfeld Kleines EKZ	II	GB Grün

Maßnahmen für öffentliche Grünanlagen außerhalb bzw. nach der "Soziale Stadt"-Programmteilnahme (ohne Förderung)			
3.01	Herstellung von öffentlichen Grünflächen und ggf. von E+A-Maßnahmen im ehem. Freizeitpark gemäß städteb. Wettbewerb	I	GB Grün
3.03*	Freiraumkunst in Westhagen Instandsetzung und Wiederherstellung vorhandener Objekte	III	GB Grün

*ohne Verortung in Karten 10 und 11

Maßnahmen besonderen Zweckbestimmung für private Grünanlagen im Wohnumfeld außerhalb bzw. nach der "Soziale Stadt“ Teilnahme		
Maßnahme-Nummer	Einzelmaßnahme	Priorität
6.01	Aufwertung der Außenanlagen Dessauer Straße 14-34	I
6.02	Neugestaltung der Freifläche Halberstädter Straße 29-35 (angrenzend an die „Nord-Süd-Verbindung“/ S 1.02)	II
6.03	Aufwertung der Außenanlagen Hallesche Straße 20-32	II
6.04	Aufwertung der Außenanlagen Jenaer Straße 64-78	II
6.05	Aufwertung der Außenanlagen Halberstädter Str. 1-21	II

7.1.3 Baumaßnahmen

Öffentliche Baumaßnahmen

Alle öffentlichen Baumaßnahmen dienen der funktionalen Aufwertung des Freizeit- und Bildungszentrums (FBZ) am Marktplatz des Stadtteils Westhagen.

Baumaßnahmen an öffentlichen Gebäuden mit Förderung durch die „Soziale Stadt“		
Maßnahme-Nummer	Einzelmaßnahme	Priorität
S 2.01	Umgestaltung des Bibliotheksvorplatzes	I
S 2.02	Sanierung der FBZ-Westfassade (im Ergebnis eines Ideen- oder Realisierungswettbewerbs)	I
S 2.03	Umbau des Foyers und des Bürgerbüros im FBZ	I

Private Baumaßnahmen

Für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Westhagen haben zwei private Baumaßnahmen eine herausragende Bedeutung:

- der Wohnungsneubau auf den Grundstücken der Dessauer Straße 14 bis 34 in Verbindung mit den geplanten Neubauten auf der Fläche des Freizeitparks Westhagen gemäß dem Ergebnis der Wettbewerbsverfahren und als Folgeprojekte des mit Städtebaufördermitteln geförderten Rückbaus sowie
- die baulich-funktionale und gestalterische Neuordnung des Großen Einkaufszentrums ebenfalls im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs Dessauer Straße.

Die Finanzierung der o.g. Maßnahmen erfolgt in der Priorität I, aber ohne öffentliche Förderung aus dem „Soziale Stadt“-Programm (siehe oben, Einleitung zu Abschnitt 7.1).

Die übrigen Maßnahmen im privaten Gebäudebestand werden in der Priorität II dargestellt; auch ihre Realisierung wird über den Zeithorizont der Teilnahme Westhagens am „Soziale Stadt“-Programm hinaus reichen. Gleichwohl sind die Durchführung der Projekte 5.01 bis 5.07 sowie ein möglichst früher Maßnahmenbeginn im Sinne der Sanierungsziele.

Schließlich existieren zwei potenzielle Neubauflächen, deren Bebauung auf lange Sicht – trotz der bestehenden Restriktionen – erklärtes Ziel ist (4.01 und 4.02).

Projekte außerhalb bzw. nach der "Soziale Stadt"-Programmteilnahme (ohne Förderung)		
5.01	Ersatzneubau Dessauer Straße und Wohnungsbau im Freizeitpark West als Ergebnis des Wettbewerbs (Träger der Maßnahme: Neuland)	I
5.02	Modernisierung und ggf. Neuordnung des „Großen Einkaufszentrums“ im Ergebnis des Wettbewerbs (Träger der Maßnahme: Neuland)	I
5.03	Sanierung Wohnanlage Dresdener Ring 37-45 (Träger der Maßnahme: VW Immobilien)	II
5.04	Sanierung Wohnanlage Halberstädter Straße 1-21 (Träger der Maßnahme: Eigentümergemeinschaft [WEG])	II
5.05	Sanierung Wohnanlage Jenaer Straße 1-37 (Träger der Maßnahme: WEG)	
5.06	Sanierung Wohnanlage Jenaer Straße 64-78 (Träger der Maßnahme: Neuland)	II
5.07	Sanierung Parkpalette (PP) Stralsunder Ring (Träger der Maßnahme: VW Immobilien)	II
5.08	Sanierung PP Weimarer Straße (Träger: WEG; Anmerkung: Baumaßnahmen laufen aktuell an)	II
5.09	Sanierung PP Halberstädter- 1-21 (Träger: WEG)	II
5.10	Sanierung PP Jenaer- 1-37 (Träger: WEG)	II
4.01	Neubebauung Plauener Straße nach voran gegangener Entwicklung von Nutzungsperspektiven (nach Durchführung der Maßnahme 1.06/ Leitungsverlegung)	III
4.02	Bebauung Grundstück Dresdener Ring/ Weimarer Straße nach voran gegangener Entwicklung von Nutzungsperspektiven	III

(Auflistung nach Prioritäten, entspricht in dieser Tabelle nicht der Reihenfolge der Nummerierung.)

7.1.4 Maßnahmen der Abwicklung der Sanierung

Die Kosten für die Abwicklung der Sanierungsmaßnahme entstehen erst mit der Beendigung und Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme sowie mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB. Unter Berücksichtigung des Umfangs der Sanierungsziele sowie der Leistungsfähigkeit der öffentlichen und privaten Sanierungsbeteiligten wird davon ausgegangen, dass die Gesamtmaßnahme bis zum Jahr 2020 fortgesetzt wird. Mit geschätzten 20.000,- € liegt der Anteil der Abwicklungskosten an den Gesamtkosten im Promillebereich. Er wird in der nachfolgenden Kostenübersicht nicht weiter dargestellt.

7.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht (Maßnahmen der "Sozialen Stadt“)

Die im Abschnitt 7.1 genannten Einzelmaßnahmen werden in den nachfolgenden Tabellen stichwortartig beschrieben und die zu erwartenden Kosten beziffert. Die jeweiligen Vorhabenträger werden benannt. Grundlagen für die Kostenschätzungen sind vorhandene bzw. in

der Erarbeitung befindliche Vorplanungen (Bsp. Maßnahmen S 1.03, 1.04 und 1.05) oder Vergleichskosten aus ähnlichen Vorhaben, für Förderprojekte maximal jedoch die in der Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) vorgegebenen Höchstbeträge.[19] Alle Kosten werden als Bruttobeträge aufgeführt, da die einzusetzenden Städtebaufördermittel ebenfalls regelmäßig als Bruttomittel gewährt und beziffert werden und die Stadt nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Die angesetzten Flächen und Mengen sind so ermittelt worden, wie es ohne weitere planerische Vertiefungen möglich ist. Besondere Risiken wie technische Bauhindernisse oder Bodenkontaminationen konnten bei der Kostenermittlung nicht berücksichtigt werden.

Abschnitt 7.2 der Kosten- und Finanzierungsübersicht umfasst alle Einzelmaßnahmen, die noch im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ gefördert werden sollen. Öffentliche Maßnahmen ohne Städtebauförderung sowie private Maßnahmen werden in den Abschnitten 7.3 und 7.4 benannt. Alle Einzelmaßnahmen sind in den Karten 10 und 11 mit ihren Ordnungsnummern dargestellt. Maßnahmen, die noch im Rahmen des „Soziale Stadt“-Programms gefördert werden sollen, sind in den Tabellen mit dem Buchstaben „S“ gekennzeichnet.

7.2.1 Maßnahmen der Vorbereitung und Stadtteilmanagement

Für diese Ausgabenart werden bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme Kosten in Höhe von 980.000,00 € geschätzt. Die Einzelmaßnahmen sind nachfolgend aufgelistet. Eine zeichnerische Darstellung (in den Karten 10 und 11) ist nur für die räumlich klar abgrenzbare Einzelmaßnahme des städtebaulichen Wettbewerbs „Südliche Dessauer Straße“ möglich.

Maßnahmen der Vorbereitung; Stadtteilmanagement			
Maßnahme-nummer	Einzelmaßnahme	Kostenansatz in Euro	Durchführungs-zeitraum
S. 0.01	Ideenwettbewerb Südliche Dessauer Straße	175.000,00	2017 (ohne 2016)
S. 0.02*	Stadtteilmanagement	460.000,00	2017-2020
S. 0.03*	Wertgutachten Kaufpreisprüfungen	5.000,00	2017-2020
S. 0.04*	Vergütung Sanierungsträger	340.000,00	2017-2020
Summe der geplanten Ausgaben zur Vorbereitung		**980.000,00**	

*ohne Verortung in Karten 10 und 11

[19] Ebenfalls erforderlich sind Abstimmungen für die Kofinanzierung gemäß § 149 BauGB

7.2.2 Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 Baugesetzbuch

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen (§ 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB)					
Maßn.-nummer	Einzelmaßnahme	Fläche/ Menge	Kosten-ansatz	Baukosten Brutto in €	Vorha-ben-träger
S. 1.02	Umgestaltung "Nord-Süd-Verbindung"			750.000,00	Stadt
	Neugestaltung der Wege, Ausbildung von Platz- bzw. Aufenthaltsflächen (Maßnahme teilbar)				
	Erneuerung und Optimierung der Beleuchtungsanlagen, Anlage von Schmuck-Plätzen in den Kreuzungsbereichen mit der Jenaer und der Weimarer Straße				
Zu S. 1.02	Grunderwerb Fremdflächen entlang der Nord-Süd-Verbindung			360.000,00	Stadt
S. 1.03	Dresdener Ring Süd (Teilbereich 1)			1.100.000,00	Stadt
	Schaffung einer oberirdischen Querung/ Schaffung einer geländegleichen Straßenquerung, Neugestaltung der Gehwegführungen, Barrierefreiheit				
	Umgestaltung Tunnel "Nord-Süd-Verbindung" / Optimierung der Beleuchtung und Verbesserung der Attraktivität der Anlage				
	Neugestaltung der Grünflächen an den Zugängen zu den Übergängen und zum Tunnel				
S. 1.04	Umbau/ Aufwertung Halberstädter Straße Süd			800.000,00	Stadt
	Verbesserung der Verkehrssicherheit vor allem für Fußgänger und Radfahrer im Kreuzungsbereich und in den angrenzenden Einmündungen (Schulweg!) und Verbesserung Verkehrsfluss Dresdener Ring und Halberstädter Straße (Kreisverkehr)				
Zu S 1.04	Erwerb von Teilflächen zur Arrondierung Halberstädter Straße Süd			10.000,00	Stadt
S. 1.05	Knotenpunkt Dresdener Ring/ Halberstädter Straße/ Stralsunder Ring (Teilbereich 2)			1.000.000,00	Stadt
	Verbesserung der Verkehrssicherheit vor allem für Fußgänger und Radfahrer im Kreuzungsbereich und in den angrenzenden Einmündungen (Schulweg!) und Verbesserung Verkehrsfluss Dresdener Ring und Halberstädter Straße (Kreisverkehr)				
Summe der geplanten Ausgaben für Erschließungsanlagen				**4.020.000,00**	

Freilegung von Grundstücken (§ 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB)					
Maßnahme-Nr.	Einzelmaßnahme	Fläche/ Menge	Kostenansatz	Baukosten Brutto in €	Vorhabenträger
S 1.08	Rückbau Dessauer Straße 14-34			3.000.000,00	
Summe der geplanten Ausgaben für Freilegungen				**3.000.000,00**	

Freianlagen (besondere Zuwendungsbestimmung für Maßnahmen der „Sozialen Stadt“)					
S 3.02	Kleinteilige Maßnahmen Stadtmobiliar, Spielgeräte und Wegweiser, Ergänzung von Bepflanzungen, Optimierung einzelner Beleuchtungen. Sitzbereich St. Elisabeth (3.021), Umfeld Kleines EKZ (3.022)			100.000,00	Stadt
Summe der geplanten Ausgaben für öffentliche Freianlagen				**100.000,00**	

Summe der geplanten Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen gesamt	**7.120.000,00**	

7.2.3 Baumaßnahmen gemäß § 148 Baugesetzbuch

Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)					
S. 2.01	Umgestaltung Bibliotheksvorplatz (FBZ-Nordseite)	497	149,49	75.000,00	Stadt
	Erneuerung des Platzbelages, tlw. Begrünung des Platzbereichs (ggf.) und Anbindung des Vorplatzes an den Fußweg zum Freizeitpark (gemäß den Wettbewerbsergebnissen Dessauer Straße)				
S. 2.02	Sanierung FBZ-Fassade	436	90,76	310.000,00	Stadt
	zur Gestaltung der Fassade und des Vorplatzes an der Bibliothek (Marktplatz- bzw. Westseite und Bibliotheksvorplatz) gemäß den Wettbewerbsergebnissen				
	Aufwertung der östlichen "Platzkante" durch Neugestaltung der Fassade und des westlichen FBZ-Eingangs. Energetische Fassadensanierung, Erneuerung des Informationssystems				
S. 2.03	Umbau FBZ-Foyer			315.000,00	Stadt
Summe der geplanten Ausgaben für Baumaßnahmen				**700.000,00**	

7.2.4 Maßnahmen der Abwicklung

Gesamtbedarf die Abwicklung (siehe Kapitel 7.1.4)	**20.000,00**	Stadt

7.2.5 Gesamtausgaben für den Zeitraum 2017 bis zum Abschluss der Sanierung

Gesamtausgaben der Sozialen Stadt 2017 bis 2020	**8.820.000,00**	

Von den im vorherigen Abschnitt als Mittelbedarf ausgewiesenen 8,82 Millionen Euro für die kommenden Jahre stehen, wiederum einschließlich des städtischen Anteils, zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits rund 3,36 Millionen Euro zur Verfügung (Drittelförderung Bund, Land und Kommune). Die Differenz zwischen den bewilligten und den darüber hinaus noch benötigten Mitteln wird in den künftigen Programmanmeldungen (ab dem Programmjahr 2017) beantragt. Eine weitere Möglichkeit der Kostendeckung ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Verbindung mit dem Abschluss von Ablösevereinbarungen nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Dadurch werden während der Laufzeit der Gesamtmaßnahme Einnahmen erzielt, die zur weiteren Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden können. Unter Berücksichtigung des Mittelbedarfs sowie notwendiger Planungs- und Durchführungszeiträume bei Einzelmaßnahmen wird von einer voraussichtlichen Laufzeit der Gesamtmaßnahme bis zum Jahr 2020 ausgegangen.

7.3 Öffentliche Maßnahmen ohne Städtebauförderung

Im Sinne der Durchsetzung der städtebaulichen Ziele der Gesamtmaßnahme sollen weitere öffentliche Maßnahmen durchgeführt werden, dies allerdings voraussichtlich nicht mehr finanziert aus Mitteln der Städtebauförderung.

Öffentliche Ordnungsmaßnahmen					
Maßnahme-Nr.	Einzelmaßnahme	Fläche/ Menge	Kostenansatz	Baukosten Brutto in €	Vorhabenträger
1.01	Herstellung von Erschließungsanlagen im Zuge der Neubebauung Dessauer Straße einschl. „Freizeitpark“ (gemäß den Wettbewerbsergebnissen Dessauer Straße)	n.n./ Kosten werden zu gegebener Zeit ermittelt			Stadt
1.06	Leitungsverlegung Plauener Straße			400.000,00	Stadt
1.09	Aufwertung Kreuzungsbereich Dresdener Ring/ Weimarer Straße	2.950	64,07	190.000,00	Stadt
	Funktionale Aufwertung des Knotenpunktes zur Verbverkehrsteilnehmer; gestalterische Aufwertung im Sinne des "Gärten der Nationen"-Konzeptes				
3.01	Herstellung von öffentlichen Grünflächen und E+A-Maßnahmen im ehem. „Freizeitpark“ (gemäß den Wettbewerbsergebnissen Dessauer Straße)	n.n./ Kosten werden zu gegebener Zeit ermittelt			Stadt
3.03	Freiraumkunst in Westhagen		Pauschal	150.000,00	Stadt/ Eigentümer
	Instandsetzung und Wiederherstellung vorhandener Objekte (z.B. die Metallinstallation "Windspiel" südlich Halberstädter- 12-28) sowie Neuerrichtungen; ggf. Vorschaltung eines Wettbewerbs				

Es bietet sich an, die Aufwertung des Kreuzungsbereichs Dresdener Ring/Weimarer Straße im zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung der angrenzenden Brachfläche vorzunehmen. Der Durchführungszeitpunkt lässt sich jedoch nicht einschätzen, so dass davon auszugehen ist, dass diese Einzelmaßnahme erst nach Abschluss der Gesamtmaßnahme realisiert werden kann. Kunstobjekte sind nur bedingt förderfähig.

7.4 Private Maßnahmen ohne Städtebauförderung

Während öffentliche und insbesondere kommunale Maßnahmen klar definiert und bei der Vorbereitung und Durchführung direkt beeinflusst werden können, sind alle Maßnahmen auf privaten Grundstücken oder auf solchen Flächen, die sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen befinden, grundsätzlichen von diesen selbst durchzuführen und zu finanzieren. Die Stadt geht davon aus, dass die nachfolgend genannten, nicht (mehr) mit Fördermitteln unterlegten privaten Projekte zum Teil erst nach dem Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme vollzogen werden können. Gleichwohl liegt ihre Durchführung im Sinne der Sanierungsziele. Das gilt besonders für die Neuordnung der südlichen Dessauer Straße einschließlich des EKZ und des östlich angrenzenden Freizeitparks (5.01 und 5.02). Für diese Großprojekte werden mit der Rückbaumaßnahme (S 1.08) sowie mit dem städtebaulichen Ideenwettbewerb, die beide noch aus dem „Soziale Stadt“-Programm gefördert werden können (s. weiter oben), die grundlegenden Voraussetzungen geschaffen.

Neubaumaßnahmen					
Maßnahme-Nr.	Einzelmaßnahme	Fläche/ Menge	Kostenansatz	Baukosten Brutto in €	Vorhabenträger
4.01	Freifläche an der Plauener Straße Entwicklung von Bebauungskonzepten und ggf. Zwischennutzungen	2.974			n.n.
4.02	Unbebautes Grundstück Dresdener Ring/Weimarer Straße Entwicklung von Bebauungskonzepten und ggf. Zwischennutzungen	2.900			n.n.
5.01	Neubebauung Dessauer Straße einschl. „Freizeitpark“ (gemäß den Wettbewerbsergebnissen Dessauer Straße)	n.n./ Kosten werden zu gegebener Zeit ermittelt			Neuland

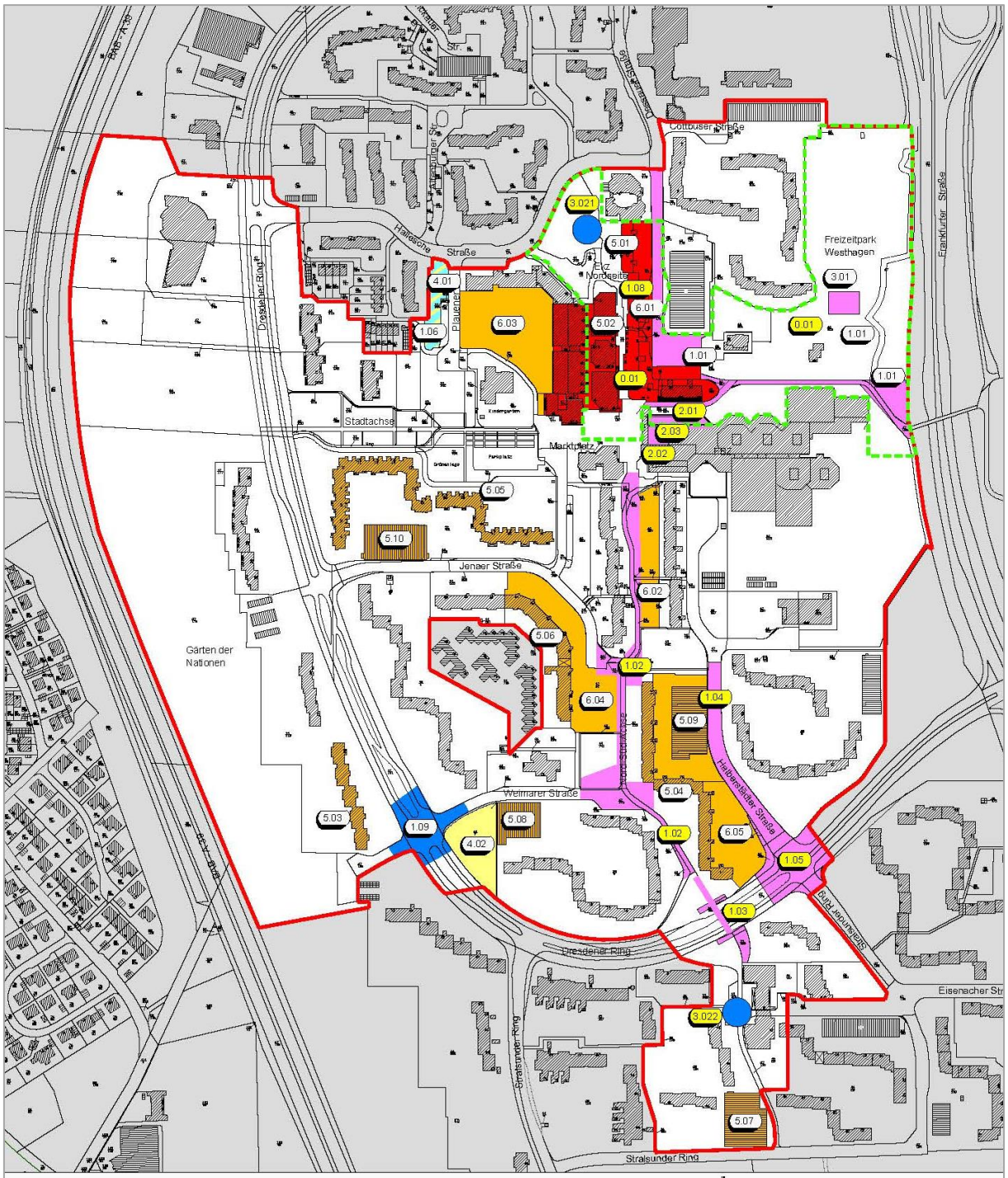
Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen			
5.02	Großes Einkaufszentrum Modernisierung und ggf. Neuordnung (gemäß den Wettbewerbsergebnissen Dessauer Straße)	n.n./ Kosten werden zu gegebener Zeit ermittelt	Neuland

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen					
Maßnahme-Nr.	Einzelmaßnahme	Fläche/ Menge	Kostenansatz	Baukosten Brutto in €[20]	Träger
5.03	Sanierung Dresdener Ring 37-45	1.310	819,00	1.100.000,00	VW Immobilien GmbH
	Energetische Sanierung der Gebäude und Wohnungsmodernisierung; Sanierung von Treppenhäusern und Fahrstühlen				
5.04	Sanierung Halberstädter Straße 1-21	2.922	819,00	2.400.000,00	WEG
	Energetische Sanierung der Gebäude und Modernisierung der Wohnungen, Sanierung von Treppenhäusern, Fahrstühlen (Außenanlagen s. 6.05)				
5.05	Sanierung Jenaer Straße 1-37	n.n.			WEG
	V.a. erneute Sanierung der Fassade				
5.06	Sanierung Jenaer Straße 64-78	2.005	1.321,05	2.700.000,00	Neuland
	Energetische Sanierung der Gebäude und Wohnungsmodernisierungen; Sanierung von Treppenhäusern, Fahrstühlen (Außenanlagen s. 6.04)				
5.07	Sanierung Parkpalette Stralsunder Ring	2.083	295,00	615.000,00	Neuland
	Bauliche Ertüchtigung				
5.08	Sanierung Parkpalette Weimarer Straße	2.005	295,00	590.000,00	WEG
	Bauliche Ertüchtigung (Baumaßnahme aktuell in Durchführung)				
5.09	Sanierung Parkpalette Halberstädter 1-21	2.354	295,00	700.000,00	WEG
	Bauliche Ertüchtigung				
5.10	Sanierung Parkpalette Jenaer 1-37	2.005	1.298,00	2.600.000,00	WEG
	Bauliche Ertüchtigung				

WEG = Wohneigentümergemeinschaft

Grünanlagen im Wohnumfeld					
6.01	Außenanlagen Dessauer Straße 14-34 (gemäß Wettbewerb)	n.n./ Kosten werden zu gegebener Zeit ermittelt			Neuland
	Neubau von Außenanlagen und Zugänge im Ergebnis der Wettbewerbe und der Neuebauung, ggf. Schaffung von Mietergärten				
6.02	Neugestaltung Freifläche Halberstädter Straße 29-35 (Westseite; angrenzend an die „Nord-Süd-Verbindung"/ S 1.02)	3.304	63,00 je m²	210.000,00	WEG
6.03	Außenanlagen Hallesche Straße 20-32	6.821	56,59 je m²	390.000,00	Neuland
	Aufwertung der Außenanlagen, ggf. Schaffung von Mietergärten				
6.04	Außenanlagen Jenaer Straße 64-78	5.732	72,61 je m²	420.000,00	Neuland
	Aufwertung der Außenanlagen und des Parkplatzes, Sicherstellung der Pflege				
6.05	Außenanlagen Halberstädter Straße 1-21	6.909	63,00 je m²	440.000,00	WEG
	Aufwertung				

[20] Kostenschätzungen: Entwurf zur Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans 2012



Handlungsfeld öffentliche Maßnahmen

- Priorität I
- Priorität II
- Priorität III

Handlungsfeld private Maßnahmen

- Priorität I
- Priorität II
- Priorität III

Kleinteilige Maßnahmen

- Priorität I
- Priorität II

Bearbeitungsgebiet Städtebaulicher Wettbewerb "Dessauer Straße"

1.01 Maßnahmen mit Städtebauförderung

1.01 Maßnahmen ohne Städtebauförderung

Grenze des Sanierungsgebietes

Sanierungsgebiet "Wolfsburg - Westhagen"

Rahmenplanfortschreibung 2016
Karte 11:
Umsetzungsprioritäten

unmaßstäblich

Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstr. 26, 39114 Magdeburg
Tel. 0391/85033 Fax 0391/8503401

SALEG

VIII. QUELLENVERZEICHNIS:

Architekten Schmieder: „Städtebauliche Umgestaltung und bauliche Sanierung des Wohnstandortes Dessauer Straße 14-34 in Wolfsburg – Konzept“, Berlin 2010.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundestransferstelle „Soziale Stadt“ beim Deutschen Institut für Urbanistik (Difu): „Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ (2. Fassung)“, Bonn / Berlin 2000.

CIMA Beratung und Management GmbH: „Einzelhandelsentwicklungsplan für die Stadt Wolfsburg – Fortschreibung 2009/ 2010 – Endbericht für den Auftraggeber“, Lübeck, August 2010.

Gemeinschaftsplanung Niedersächsischen Heimstätte und Stadtplanungsamt Wolfsburg: „Wolfsburg Westhagen – Ein Stadtteil für 15000 Einwohner“, Wolfsburg, Februar 1966.

Gruppe Planwerk Stadtplaner Architekten Ingenieure: „Projekt Westhagen – Städtebauliche Rahmenplanung, Ergebnisbericht 2001“, Berlin/ Wolfsburg, Mai 2001.

Junker und Kruse Stadtforschung | Planung & adrian.mehlin.prozessnavigation: „Gemeinbedarfsanalyse Wolfsburg-Westhagen“, Berlin 2004.

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Hamburg; Dr. I. Beer Stadtforschung + Sozialplanung, Berlin: „Wolfsburg-Westhagen – Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Handlungskonzept“, Hamburg/ Berlin, August 1990.

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH: „Strategien zur integrierten Weiterentwicklung der Stadtteile Westhagen, Detmerode und Nordstadt in der Stadt Wolfsburg“, Hamburg, November 1998.

„Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinie – R-StBauF) i. d. Neufassung von 2015“, Nds. MBl. Nr. 49/ 2015.

Stadt Wolfsburg (Geschäftsbereich 06, Referat 21), Arge Stadteilbüro Westhagen adrian.mehlin. prozessnavigation und Junker und Kruse Stadtforschung | Planung, Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (Hrsg.): „Abschlusskonzept Sanierungsgebiet „Wolfsburg-Westhagen““, Wolfsburg 2010.

Stadt Wolfsburg, Referat 21: Berechnungen auf Basis des Einwohnermelderegisters und statistische Berechnungen unter Verwendung von Daten der Bundesagentur

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme vom	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
1	Untere Landesplanungsbehörde Zweckverband Großraum Braunschweig, Frankfurter Str. 2, 38122 Braunschweig		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	
2	Deutsche Telekom AG, T-Com TI NL Nordwest, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig	19.08.2016 als E-Mail	Die Telekom Deutschland GmbH hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie zu allen Planverfahren Stellung abzugeben. Diese zum Rahmenplan wie folgt: Im Untersuchungsgebiet sind zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutend sein können. Sollten sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien nicht mehr zur Verfügung stehen, sind die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 BauGB zu erstatten. Über Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien können erst Angaben gemacht werden, wenn endgültige Ausbaupläne vorliegen. Diesbezüglicher Hinweis, sich an die Trassenauskunft zu wenden. Planauskunft.nord@telekom.de	Die Hinweise werden bei der Vorbereitung von Ordnungsmaßnahmen beachtet. Im Zuge von evtl. Bauleitplanverfahren erfolgt ohnehin eine gesonderte Beteiligung auf der Basis des konkreten Planungsumgriffs. Die Finanzierung einer sanierungsbedingten Leitungsumverlegung mit Städtebaufördermitteln richtet sich nach den Vorschriften des § 150 BauGB. Sofern zutreffend, ist im Vorfeld zwischen Leitungsträger und Stadt eine Vereinbarung zu schließen.

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
3	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG Region: Niedersachsen/Bremen Planung Verteilnetz Süd Hans-Böckler-Allee 5 30173 Hannover	E-Mail vom 22.08.2016	Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Der Hinweis wird im Zuge der Vorbereitung/ Durchführung von Ordnungsmaßnahmen beachtet. Im Zuge von evtl. Bauleitplanverfahren erfolgt ohnehin eine gesonderte Beteiligung auf der Basis des konkreten Planungsumgriffs.
4	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Außenstelle Wolfenbüttel Sophienstraße 5 38304 Wolfenbüttel	Anschreiben vom 29.08.2016	Die Belange werden durch die im Westen des Sanierungsgebietes liegende Bundesautobahn 39 berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Baulastträgers keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen und Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden. Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur BMVI müssen beachtet werden: Werbeanlagen nur am Ort der Leistung, Höhe der Werbeanlagen maximal 20 m, keine Prismenwerbung, keine Lauflichtbänder, keine Rollbänder, keine Filmwände. Diese Kernaussagen sollen als nachrichtlicher Hinweis in die Planunterlage aufgenommen werden. Weitere Hinweise aus straßenbau- oder verkehrlicher Sicht sind nicht vorzubringen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen an der Bundesautobahn 39 gehört nicht zu den Zielen der Sanierungsmaßnahme. Die auf den Planungsraum des künftigen Neubaugebiets (ehemaliger Freizeitpark) von der BAB 39 einwirkenden Schallimmissionen werden im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens betrachtet und abgewogen. Die Belange zu den Werbeanlagen werden im Zusammenhang mit der Erteilung von Genehmigungen nach § 144 i. V. m. § 145 BauGB berücksichtigt, soweit dieses erforderlich ist. Der städtebauliche Rahmenplan hat nicht den passenden Planungsmaßstab für dezidierte Hinweise bspw. zur Platzierung von Werbeanlagen. Im Falle von konkreten Planungsverfahren werden diese Hinweise an der geeigneten Stelle erfolgen. Im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme gibt es keine Planungsabsichten im Nahbereich der Autobahn, für die Werbeanlagen erforderlich wären.

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
5	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Hannover, Dorfstraße 17-19, 30519 Hannover	Anschreiben vom 25.08.2016	Die Belange der Bundesautobahn A 39 (ab Wolfsburg bis Salzgitter) werden durch den regionalen Geschäftsbereich Wolfenbüttel vertreten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt Sachbearbeiter Verkehr Heßlinger Str. 27 38440 Wolfsburg	Anschreiben 07.10.2016	Die Überarbeitung und Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplans für den Bereich Westhagen ist zu begrüßen. Aus Sicht der Verkehrssicherheit ist der Stadtteil Westhagen im Allgemeinen unauffällig, trotzdem gibt es aus Sicht der Verkehrssicherheit Bereiche, die im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen verbessert werden sollten. Durchschnittlich werden jährlich 55 Verkehrsunfälle registriert. 74 Prozent dieser Unfälle werden beim Ein- und Ausparken verursacht und sind somit aus polizeilicher Sicht nicht von besonderer Brisanz. Im Auswertungszeitraum von 2013 – August 2016 wurde keine Person tödlich verletzt, 1 Person erlitt schwere Verletzungen, 33 Personen wurden leicht verletzt. Insbesondere bei den Verkehrsunfällen mit verletzten Personen, ist der Dresdener Ring involviert, hier insbesondere die Kreuzungsbereiche Dresdener Ring - Dessauer Str./Rostocker Str., Stralsunder Ring, Halberstädter Str. Auffällig hier ist die überdurchschnittliche Beteiligung von Fußgängern und Radfahrern. Dies ist deutliches Indiz dafür, dass es erheblichen Verbesserungsbedarf in der Gestaltung der Querungsbereiche des Dresdener Rings gibt.	In Zusammenarbeit mit der Polizeiinspektion wird die Möglichkeit der Schaffung weiterer Fußgängerüberwege geprüft. Der zuständige Geschäftsbereich wird informiert, der Hinweis wird im Kapitel 5.5 berücksichtigt. Der Hinweis wird berücksichtigt, insbesondere ist der Umbau des Kreuzungsbereichs Halberstädter Straße/ Dresdener Ring/ Stralsunder Ring im Rahmen des „Soziale Stadt“-Projektes fest eingeplant (siehe Kapitel 5.5 und 7).

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt Sachbearbeiter Verkehr Heßlinger Str. 27 38440 Wolfsburg (Fortsetzung von Seite 3)	Anschreiben 07.10.2016	Hier dürfte die aktuell geänderte Verkehrsführung im Bereich der A 39/ Braunschweiger Str. (Modellversuch bis Ende des Jahres 2016) zusätzlich einen Handlungsbedarf begründen, da dadurch vermehrt Fahrzeugführer den Dresdener Ring in Richtung Mörse benutzten werden. Im Bereich der Cottbusser Str. wären bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Verkehrsabläufe wünschenswert. Die oben genannten Bereiche sind im Entwurf des Rahmenplans benannt und sollten aus polizeilicher Sicht mit einer hohen Priorisierung berücksichtigt werden. Ein weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Maßnahmen sollte im Ausbau der Rad- und Fußwege liegen. Eine weiter verbesserte Anbindung Westhagens an Detmerode und an die Innenstadt ist wünschenswert, insbesondere auf Grund des Einsturzes der östlichen Fußgängerbrücke über die Braunschweiger Straße. Hier auch der Hinweis auf Planungen eines Radschnellweges zwischen Braunschweig und Wolfsburg. Eine Führung des Radschnellweges durch Westhagen würde nicht nur die Verkehrssicherheit des Stadtteils verbessern, der Stadtteil würde auch in Bezug auf die Lebens- und Wohnqualität deutlich gewinnen.	Der Hinweis wird berücksichtigt, im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierungsmaßnahme Tunnel/ Querung südlicher Dresdener Ring (siehe Kapitel 5.5 und 7) werden Verkehrssicherheitsaspekte vorrangig berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Konkrete Umbaumaßnahmen am genannten Einmündungsbereich wären wünschenswert (siehe Kapitel 5.5), ein konkretes Handlungserfordernis wird im Rahmenplan allerdings nicht gesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort der genannten Fußgängerbrücke befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verbesserung der Bedingungen des Radverkehrs gehört zu den Sanierungszielen und ist bei allen Erschließungsmaßnahmen Betrachtungsgegenstand (vgl. u.a. Stadtachse, Halberstädter-Nord und Querung/ Tunnel Dresdener Ring). Die Errichtung eines Radschnellweges ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nicht zu leisten.
7	Bischöfliches Generalvikariat, Postfach 10 13 07, 31113 Hildesheim		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	
8	Gesamtverband der Katholischen Kirchengemeinden, Kettelerstr. 15, 38440 Wolfsburg		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
9	Kirchenamt im Gifhorn Eyßelkamp 4 38418 Gifhorn		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellung-nahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	
10	Amt für regionale Entwicklung Braunschweig Bohlweg 38 28100 Braunschweig		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellung-nahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	
11	Abwasserverband Wolfsburg, Zum Stahlberg, 38448 Wolfsburg		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellung-nahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	
12	EWE Netz GmbH Netzregion TK BM Braunschweig Petzvalstraße 18 38104 Braunschweig	Schreiben vom 17.08.2016	Die EWE Netz GmbH betreibt zum Zeitpunkt keine Anlagen im Planungsbereich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13	ExxonMobil Production Deutsch-land GmbH Riethorst 12 30659 Hannover. Auch im Auftrag von: - BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG, - Mobil Erdgas-Erdöl GmbH - Norddeutsche Erdgas-Aufbe-reitungs-Gesellschaft mbH (NEAG)	E-Mail vom 11.08.2016	Die Belange der genannten Unternehmen werden durch die Planung nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14 a	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Permits & Right of Way, Postfach 2107 D-30021 Hannover	E-Mail vom 10.08.2016	Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14 b	Gaz de France Produktion Exploration Deutsch-land GmbH Mail@de-epi.engie.com	E-Mail vom 15.08.2016	Die genannten Versorgungsunternehmen und Aufga-benträger sind von der Planung nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
15	Gascade Gastransport GmbH Auch im Auftrag von: WINGAS GmbH, NEL Gastrans-port GmbH OPAL Gastransport GmbH & Co. KG Kölnische Straße 108-112 34199 Kassel	E-Mail vom 10.08.2016	Die genannten Versorgungsunternehmen und Aufga-benträger sind von der Planung nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16	Wintershall Holding GmbH Rechtener Straße 2 49406 Barnsdorf	26.08.2016	Der räumliche Geltungsbereich liegt außerhalb der bergbaulichen Erlaubnisfelder. Es bestehen keine Bedenken bezüglich des Vorha-bens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17	LSW LandE Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG, Heßlinger Straße 1-5, 38440 Wolfsburg	Schreiben vom 15.08.2016	**Allgemeiner Hinweis** auf Verbot der Überbauung/ Überpflanzung von Leitungen sowie auf Erfordernis der frühzeitigen Kontaktaufnahme bei größeren Um-gestaltungen/ Baumaßnahmen. Hinweis. Dass bei Veräußerungen von städtischen Flächen für Kabel Leitungsrechte und Dienstbarkeiten einzutragen sind. **Strom:** Im Planbereich sind Versorgungskabel vor-handen, die bei möglichen Maßnahmen zu berück-sichtigen sind. **Fernwärme:** Im Planbereich sind Fernwärmeleitun-gen vorhanden, die bei möglichen Maßnahmen zu berücksichtigen sind.	Die Hinweise werden im Zuge der Vorbereitung/ Durchführung konkreter Bau- und Ordnungsmaßnah-men beachtet. Im Zuge von evtl. Bauleitplanverfahren erfolgt ohnehin eine gesonderte Beteiligung auf der Basis des konkreten Planungsumgriffs. Die LSW Netz GmbH wird hierzu rechtzeitig beteiligt werden.
17	LSW LandE Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG, Heßlinger Straße 1-5, 38440 Wolfsburg (Fortsetzung von Seite 5)	Schreiben vom 07.09.2016	**Trinkwasserversorgung:** Im Planbereich sind Trink-wasserleitungen vorhanden, die bei möglichen Maß-nahmen zu berücksichtigen sind. Hinweis auf Erfordernis zur Verlegung von TW-Leitungen zur Sicherung des Löschwasserbedarfes. Bisher kann nur der Grundschutz von 48 m³/h ange-setzt werden.	Die Hinweise werden im Zuge der Vorbereitung/ Durchführung konkreter Bau- und Ordnungsmaßnah-men beachtet. Im Zuge von evtl. Bauleitplanverfahren erfolgt ohnehin eine gesonderte Beteiligung auf der Basis des konkreten Planungsumgriffs. Die LSW Netz GmbH wird hierzu rechtzeitig beteiligt werden

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
18	Wolfsburger Verkehrs GmbH, Postfach 10 09 54, 38409 Wolfsburg		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellung-nahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	
19	Avacon AG ÜZH ÜberlandZentrale Helmstedt, 08357 Schönigen Telefonische Anfrage 05351-123-0 Frau Rodemann	Telefonat am 10.08.2016	Die Belange werden nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
20	Industrie- und Handelskammer Wolfsburg-Lüneburg, Geschäftsstelle Wolfsburg, Postfach 10 04 45, 38404 Wolfsburg		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellung-nahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	
21	Handwerkskammer Braunschweig, Burgplatz 2, 38100 Braunschweig	Schreiben vom 06.09.2016	Aus handwerklicher Sicht bestehen keine Bedenken zu den vorgelegten Unterlagen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
22	Naturschutzbund Deutschland, Kreisgruppe Wolfsburg, Herrn Michael Kühn, Seekannenring 8, 38446 Wolfsburg		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellung-nahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	
23	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Siegfried-Ehlers-Str. 2, 38440 Wolfsburg	E-Mail vom 18.08.2016	Der städtebauliche Rahmenplan steht den Belangen des Trägers nicht entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
24	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 510153 30631 Hannover		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellung-nahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
25	Landkreis Helmstedt, GB 63 per E-Mail juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de	12.08.2016	Die Belange des Landkreises werden von der Planung nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
26	Landkreis Gifhorn, Postfach 13 60, 38503 Gifhorn		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	
27	Oberfinanzdirektion Niedersachsen, per E-Mail Karsten.Meyer@ofd-bl.nieder-sachsen.de		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	
28	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Naturschutzzentrum, Lönsstr.5a, 38440 Wolfsburg	Schreiben vom 05.09.2016	Der vorliegende Entwurf bietet eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung Westhagens, die bereits umgesetzten Maßnahmen werden positiv bewertet. Bei der nachhaltigen Weiterentwicklung des Stadtteils sollen die Ziele der in der Ratssitzung vom 22.08.2018 beschlossenen Agenda 21 umgesetzt werden, d. h. alle angestrebten Ziele sind auf Nachhaltigkeit zu überprüfen. Eine nachhaltige energetische Sanierung der gesamten Beleuchtung des Stadtteils und deren Gebäuden muss dringend durchgeführt werden. Bei der Beleuchtung muss darauf geachtet werden, dass nur energiesparende Leuchtkörper verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass Leuchtkörper wegen der Lichtverschmutzung des Himmels nicht nach oben leuchten dürfen. Hinweis auf die Weiterentwicklung der öffentlichen Grünflächen mit der Bepflanzung von einheimischen Pflanzen und Gehölzen sowie auf die Anlage von Grünflächen, die möglichst wenige Pflegemaßnahmen erfordern.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Soweit im Zusammenhang mit der Durchführung konkreter Oberflächenneugestaltungen die Straßenbeleuchtung erneuert werden muss, wird nach fachlichen Gesichtspunkten der Einsatz von LED-Leuchtmitteln berücksichtigt. Die Leuchtkörper werden entsprechend den fachlichen Anforderungen ausgerichtet, dabei findet auch der Aspekt der Lichtverschmutzung Berücksichtigung. Bei den zurückliegenden Sanierungsmaßnahmen, ist insbesondere im Falle der Baumpflanzungen, auf standortheimische Arten zurückgegriffen worden. Der Hinweis wird im Zuge der Vorbereitung/ Durchführung von Ordnungsmaßnahmen berücksichtigt. Im Zuge von evtl. Bauleitplanverfahren erfolgt ohnehin eine gesonderte Beteiligung auf der Basis des konkreten Planungsumgriffs.

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
28	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Naturschutzzentrum, Lönsstr.5a, 38440 Wolfsburg (Fortsetzung der Stellungnahme von Seite 8)	Schreiben vom 05.09.2016	Damit die Einwohnerzahl nicht absinkt, sollen der Freizeitpark West und die unbebaute Fläche Ecke Dresdner Ring – Weimarer Straße bebaut werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Bebauung der genannten Flächen wird im Rahmenplan aufgegriffen und z.T. als direktes Sanierungsziele festgelegt (Dessauer Straße und Freizeitpark).
			Hinweis zum Verkehr: Westhagen ist gut an des ÖPNV-Netz angebunden. Sollte geplant sein, die Linienführungen so zu ändern, dass das große Einkaufszentrum angebunden wird, sind auf keinen Fall die Haltestellen am Dresdner Ring aufzugeben.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Aufgabe der Haltestellen am Dresdner Ring ist nicht vorgesehen, die bauliche Verbesserung von Haltestellenbereichen gehört zu den Sanierungszielen.
			Die Einfahrt der Halberstäder Straße zum Dresdener Ring muss verbessert werden. Es kommt hier immer oft zu langen Wartezeiten.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Neugestaltung des Einmündungsbereichs gehört zu den Sanierungszielen.
			Die Anbindung des Dresdener Rings über die Autobrücke nach Detmerode ist wichtig. Diese Verbindung ist derzeit sehr unübersichtlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich liegt außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes und ist von der Planung nicht berührt.
			Der Fußgängertunnel an der Halberstädter Straße wird nicht gern genutzt, weil die Wege zu lang und zu beschwerlich sind. An dieser Stelle sollte eine sichere ebenerdige Fahrbahnquerung vorgesehen werden.	Der Hinweis ist bereits berücksichtigt, die Schaffung einer ebenerdigen und sicheren Querung ist integraler Bestandteil der Sanierungsmaßnahme „Tunnel/ Querung Dresdener Ring“.
			Um das Einkaufszentrum zu stärken, muss eine gute Fußweg- und Fahrradweg-Verbindung zum Neubaugebiet auf dem Gelände des ehemaligen Freibades West geschaffen werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Verbesserung der Wegebeziehung zwischen dem Baugebiet „Wohnen am Stadtwald“, der Neubebauung im ehemaligen Freizeitpark und dem EKZ Westhagen ist Bestandteil des Wettbewerbs; sie wird in die Konzeption der Neubebauung bzw. der dazu gehörigen Erschließungsanlagen mit einfließen.
			Hinweis, dass am gesamten Dresdener Ring Flächenentsiegelung durchgeführt werden. Es reicht nicht aus, die versiegelten Flächen nur mit Boden abzudecken und Gras zu sähen.	
			Auch an anderen Stellen im Sanierungsgebiet, ist zu viel versiegelt (nicht im Einzelnen benannt).	

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
28	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Naturschutzzentrum, Lönsstr.5a, 38440 Wolfsburg (Fortsetzung der Stellungnahme von Seite 9)	Schreiben vom 27.02.2012	Hinweis auf das vorliegende Entsiegelungskonzept aus dem Jahr 1988 von Frau Dipl.- Ing. Maria Hörte-möller.	Im Zuge der Änderung der Sanierungssatzung im Jahr 2006 sind große Teile des Dresdener Rings bewusst aus dem Sanierungsgebiet entlassen worden, u.a. wegen des nach wie vor guten technischen Zustandes der Verkehrsanlage und wegen der fehlenden Finanzierbarkeit für bauliche Veränderungen in einem größeren räumlichen Umgriff. Der Dresdener Ring stellt nach wie vor die - unverzichtbare - Haupterschließung des drittgrößten Wolfsburger Stadtteils dar. Hier sind großflächige Entsiegelungsmaßnahmen, wie sie noch in den 1980er Jahren vielfach diskutiert worden sind, nicht mehr realistisch. Abgesehen hiervon wird diese Maßnahme durch die Einwohner nicht als vorrangig betrachtet (Ergebnis Bürgerworkshop). Schließlich zeigt der vierte Abschnitt des „Gärten“-Konzeptes beispielhaft auf, wie eine Aufweitung der mittigen Frei- bzw. Grünbereiche bei einer gleichzeitigen Reduzierung der Verkehrsflächen auf zwei Fahrspuren gestaltet werden kann. Der BUND wird im Zuge der Vorbereitung/ Durchführung einzelner Ordnungsmaßnahmen beteiligt werden. Im Zuge von evtl. Bauleitplanverfahren erfolgt ohnehin eine gesonderte Beteiligung auf der Basis des konkreten Planungsumgriffs.
29	Staatliches Baumanagement Braunschweig II An der Marienkirche 38100 Braunschweig		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	
30	Wolfsburg AG Major-Hirst-Straße 11a 38442 Wolfsburg		Der Träger hat in der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass seine Belange nicht berührt werden.	

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
31	WMG Wolfsburg Wirtschaftsförderung und Marketing GmbH, Porschestraße 2, 38440 Wolfsburg	21.09.2016 per Mail	Grundlage der Stellungnahme ist das Einzelhandlungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg 2015/2015 (EHK). Dieses wurde im Juni 2016 durch den Rat der Stadt Wolfsburg beschlossen. Das Konzept schafft eine verwaltungsinterne Bindung, jedoch keine Rechtswirkung nach außen. Folgende Empfehlungen werden gegeben: **Einkaufszentrum Westhagen:** Ziel des EHK ist es, den Handel in den zentralen Versorgungsbereichen zu stärken und die Nahversorgung in den Stadtteilen zu sichern. Dabei spielt das EKZ Westhagen eine besonders wichtige Rolle. Es ist als Nahversorgungszentrum eingestuft und als schützenswerter Standort ausgewiesen.Z Aufgrund der problematischen strukturellen und städtebaulichen Situation des Standorts mit hohem Leerstand, Trading-Down-Effekten und Zwischen- und Unternutzungen wird ausdrücklich begrüßt, dass mit dem Verfahren zur Neuordnung des Wohnungsbestands Dessauer Straße 14-34 eine Grundlage für die Neubewertung des Quartiers gelegt wird. Der vor Ort ansässige REWE-Markt ist ein zentraler Magnetbetrieb im festgelegten Nahversorgungszentrum. Er übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion in zentraler und integrierter Lage. Diese nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur ist zu sichern und auszubauen. Bislang nicht umsetzbare Erweiterungsabsichten könnten im Zuge der Neuordnung, begleitet durch Verträglichkeitsgutachten, als Verkaufsflächenerweiterung und als Gestaltung im Sinne moderner Aufforderungen durchgesetzt werden.	Den Hinweisen der WMG ist nachgegangen bzw. gefolgt worden, die entsprechenden textlichen Überarbeitungen sind erfolgt. Auch in Bezug auf die Perspektiven des Kleinen Einkaufszentrums decken sich die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit den Empfehlungen der Rahmenplanung (siehe Kapitel 6). Zum Penny-Markt ist auszuführen, dass die von der WMG dargestellte wünschenswerte weitere Entwicklung des Standortes sich aufgrund der inzwischen näher gerückten Umgebungsbebauung (Fertigstellung Halberstädter Straße Nord und neuer Lehrerparkplatz) auf Angebotserweiterungen im jetzigen baulichen Bestand beschränken wird. Der auch von der Sanierungsplanung inzwischen voll anerkannte Penny-Markt wird daher im Rahmenplan nicht weiter thematisiert. Die Nahversorgungsstandorte im „alten“ Gewerbegebiet Westhagen (Suhler/ Braunschweiger Straße) werden in der Rahmenplanung nicht behandelt, jedoch schließt sich die Sanierungsplanung auch diesbezüglich den Aussagen der WMG - Stichwort „Beschränkung auf den Bestand“ - an. Im Vordergrund der künftigen Bemühungen für den Kernsiedlungsbereich des Stadtteils wird die Aufwertung des Großen Einkaufszentrums stehen.

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
31	WMG Wolfsburg Wirtschaftsförderung und Marketing GmbH, Porschestraße 2, 38440 Wolfsburg (Fortsetzung von Seite 11)	21.09.2016 per Mail	Zudem sind kleinteilige Ergänzungen im Bereich zentrenrelevanter Sortimente möglich und wünschenswert, so lange diese verträglich sind und nicht die weiteren zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Stadtteilzentren Fallersleben und Vorsfeld) in ihrer Funktion nicht beeinträchtigen. Um möglichen Entwicklungen Raum zu geben, berücksichtigt das EHK 2015/2016 im Bereich des EZ Westhagen Potenzialflächen (Anlage), innerhalb derer Handlungsentwicklungen möglich sein sollten. Die Abgrenzung der Potenzialflächen ist nicht parzellenscharf und muss im Zuge der weiteren städtebaulichen Planung präzisiert werden. **Penny-Markt in der Halberstädter Straße:** Der Penny-Markt ist als moderne Discountfiliale in einer siedlungsintegrierten Lage etabliert. Durch seine Grüße ist er als verträglich einzustufen und neben dem REWE-Markt der zweite wichtige Nahversorgungsstandort in Westhagen. Im EHK wird der Penny-Markt als Entwicklungsstandort der Nahversorgung ausgewiesen und als schützenswerter Standort bestätigt. Eine weitere verträgliche Entwicklung am Standort inclusive ergänzender Angebotsstrukturen ist möglich und wünschenswert. **Bereich Stralsunder Ring:** Im Rahmen des EHK 2010 hat ein kleiner Bereich am Stralsunder Ring in Bezug auf die Nahversorgung ebenfalls eine Versorgungsfunktion zugewiesen bekommen. Vorhanden ist hier ein kleinflächiger Citykauf-Markt. Dieser wird durch kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleister ergänzt.	

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
31	WMG Wolfsburg Wirtschaftsförderung und Marketing GmbH, Porschestraße 2, 38440 Wolfsburg (Fortsetzung von Seite 12)	21.09.2016 per Mail	Die an diesem Standort ausgeübte Einzelhandelsfunktion reicht nicht an die Bedeutung der o.g. Bereiche heran. Für den Nahbereich besteht zwar eine gewisse Relevanz, jedoch hat dieser Standort wegen der Überschneidung mit angrenzenden Versorgungsradien eine nur eingeschränkte versorgungsstrukturelle Bedeutung. Eine weitere Entwicklung der Standorte REWE und Penny-Markt würden aufgrund von Umsatzumverteilungen den Bestand beeinträchtigen. Daher haben die Betriebe lediglich Bestandsschutz und finden im EHK 2015/2016 keine Berücksichtigung mehr. **Aldi Suhler Straße | REWE Braunschweiger Straße (außerhalb des Sanierungsgebietes:** Die beiden Standorte der Nahversorgung haben Auswirkung auf das Sanierungsgebiet, da diese eine eingeschränkte Versorgungsfunktion für das Sanierungsgebiet übernehmen. Durch eine weitere Entwicklung des REWE-Marktes im EKZ und es Penny-Marktes in der Halberstädter Straße wären diese aufgrund von Umsatzumverteilungen in ihrem Bestand beeinträchtigt bzw. gefährdet. Eine weitere Vergrößerung dieser Standorte wird nicht empfohlen. Im EHK 2015/2016 sind diese daher lediglich als Bestandsstandorte ausgewiesen. **Fazit:** Mit dem EHK 2015/2016 sollen das EKZ Westhagen (Status Nahversorgungszentrum) und der Penny-Markt in der Halberstädter Straße (Status Entwicklungsstandort der Nahversorgung) geschützt werden. Mittelfristig ist hier eine Aufwertung in Form von Modernisierungen und Erweiterungen des bestehenden Angebotes anzustreben.	

lfd. Nr.	Träger/ Geschäftsbereich/ Anschrift	Stellung-nahme	Anregungen, Hinweise	Abwägungsvorschlag
31	WMG Wolfsburg Wirtschaftsförderung und Marketing GmbH, Porschestraße 2, 38440 Wolfsburg (Fortsetzung von Seite 13)	E-Mail vom 21.09.2016	Der städtebauliche Wettbewerb Dessauer Straße 14-34 ist eine wichtige Grundlage und Chance, diesen Bereich zu stärken. Damit die beiden geschützten Standorte der Nahversorgung nachhaltig entwicklungsfähig bleiben, sollen die weiteren bestehenden Standorte lediglich in ihrem Bestand erhalten werden.	
32	Volkswagen Immobilien, Poststraße 28, 38440 Wolfsburg	E-Mail vom 04.10.2016	**Entwicklung der Mieterstruktur:** Im Vergleich zum Jahr 2000 ist die jetzige Mieterstruktur geprägt durch einen höheren Anteil von jüngeren Personen. In den außerhalb des städtischen Rahmenplans liegenden Bereichen hat VWI große 4-Raumwohnungen in Wohngemeinschaften umgewandelt und somit sein Wohnangebot erfolgreich erweitert. Neben den jungen Mietern wird ein Großteil der Bestände von Familien bewohnt. Dies spiegelt den hohen Anteil von großen Wohnungen im Bestand wieder. **Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum:** Der Bestand von VWI in Westhagen ist mit Aufzügen ausgestattet und ermöglicht somit einen barrierearmen Zugang zu den Wohnungen. Im Zuge von Wohnungsmodernisierungen achtet VWI zusätzlich im Bereich der Bäder auf einen barrierearmen Zugang. **Maßnahmen zur Durchsetzung von Klimaschutzzielen:** Die VWI setzt sich intensiv mit dem Klimaschutz auseinander. In diesem Hinblick hat VWI den gesamten Wohnungsbestand untersucht und priorisiert. Auf dieser Basis investiert VWI fortlaufend in seinen Wohnungsbestand und in die Durchsetzung der Klimaschutzziele. In der energetischen Priorisierung des Gesamtbestandes von VWI ergeben sich für Westhagen erst in späteren Jahren Maßnahmen.	Die Hinweise zur Entwicklung des Wohnungsbestands und zu den Anforderungen an die Mieterstruktur werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen sind im Kapitel 5.2 (Wohnen) eingearbeitet worden.