

Stadt Wolfsburg  
Bebauungsplan „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

sowie

Auswertung einer Sammelstellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit ab Seite 49  
(Unterschriftenliste im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB)

Stand April 2022

## **Anlage 5 zum Abwägungsbeschluss**

### **Abwägungstabelle der Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **A. Art und Weise der Beteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die planungsbetroffenen Geschäftsbereiche der Stadtverwaltung, wurden mit Anschreiben vom 18. August 2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25. September 2020 aufgefordert.

Da das Bebauungsplanverfahren im Vollverfahren einschließlich einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird, wurden die Behörden/TÖB's auch zur Äußerung zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

Als Anlage waren dem Schreiben der Geltungsbereich des Bebauungsplans, die Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen und die Begründung mit dem Umweltbericht (incl. Biotopkartierung als Anhang) beigefügt.

Es wurden insgesamt 44 externe Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben, davon haben 19 eine Stellungnahme abgegeben, 25 haben nicht geantwortet.

Außerdem wurden 23 interne Stellen und der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland beteiligt, von denen 14 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung und Auswirkung auf den Bebauungsplan gibt die nachfolgende Tabelle.

**B. Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
<b>Externe Träger öffentlicher Belange</b>			
1	<b>Regierungsvertretung Braunschweig</b> (Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig)	<p>Ich bedanke mich für die Gelegenheit, zu Ihrer Planung Stellung nehmen zu können und teile Ihnen folgendes mit:</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen beabsichtigt die Stadt Wolfsburg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende städtebauliche Neuordnung der Flächen im Zentrum des Stadtteils Westhagen zu schaffen. Der Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 wird zum Anlass genommen, das gesamte Stadtteilzentrum städtebaulich und nutzungsstrukturell neu zu gestalten.</p> <p>Geplant ist eine Neubebauung mit insgesamt 300-400 Wohneinheiten und Einzelhandelsnutzungen (u. a. ein großflächiger Betrieb der Nahversorgung) unter Einbeziehung des Mittelblocks des bestehenden Einkaufszentrums (EKZ). Das EKZ in Westhagen wird im Wolfsburger Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) als eines von neun Nahversorgungszentren in Wolfsburg (3. Ebene der Zentrenhierarchie) eingestuft, das nicht die Stufe des Stadtteilzentrums (2. Ebene der Zentrenhierarchie) wie in Fallersleben oder Vorsfelde erreicht. Entsprechend seiner Funktion als Nahversorgungszentrum soll im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversor-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird umfassend berücksichtigt. Es erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzungen und eine Ergänzung der Begründungsaussagen auf der Grundlage einer gutachterlichen Einschätzung zur Einzelhandelsverträglichkeit.</b></p> <p>Der Plangeber will zunächst betonen, dass die Verwirklichung des neuen Einkaufszentrums eine große städtebauliche Chance und v.a. eine einmalige Gelegenheit für die zukunftsfähige Ausgestaltung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Westhagen darstellt. Der EKZ- Neubau wird mit Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe einhergehen und ist durch den Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 – dieser ebenfalls mit Gesamtkosten von mehr als zehn Millionen Euro – im Rahmen der Stadterneuerung in Westhagen überhaupt erst möglich geworden.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>gungszentrum und Wohnen“ und einen darauf abgestimmten standortspezifischen Nutzungskatalog u. a. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich ermöglicht werden. Dessen Warensortiment soll zu 80 % auf nahversorgungsrelevante Angebote beschränkt werden.</p> <p>Im Erdgeschoss des Marktgebäudes sind neue und v. a. größere Verkaufsflächen für den bestehenden Supermarkt (REWE, derzeit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie ergänzende kleinteilige Einzelhandelsflächen vorgesehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Auch das Hofgebäude bietet an seiner Südseite erdgeschossige Ladenflächen.</p> <p>Die Bebauungsplanunterlagen gehen über die zuvor genannten Angaben zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben bzw. Erweiterungen nicht hinaus und sind somit lückenhaft bzw. unvollständig. Daher kann das Vorhaben derzeit nicht raumordnerisch beurteilt werden.</p> <p>Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (2017) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur dann zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.</p> <p>Auch als Einzelhandelsgroßprojekte gelten mehrere selbstständige, gegebenenfalls für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt</p>	<p>Den Hinweisen auf die Anforderungen des Landes-Raumordnungsprogramms zur Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten entsprechend, wurde eine Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die geplante Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Westhagen durchgeführt.</p> <p>Im Verträglichkeitsgutachten der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung [GMA]: Verträglichkeitsgutachten zur Quartiersentwicklung Bebauungsplan „Westhagen III Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ in Wolfsburg; Hamburg Dezember 2021) wird festgestellt, dass es sich bei dem Einkaufszentrum in der heutigen sowie in der geplanten Form um eine Agglomeration i.S. d. LROP 2017 handelt, deren Einzugsgebiet sich überwiegend (&gt; 50%) auf den fußläufigen Bereich (Zone I) sowie auf den restlichen Bereich Westhagens und angrenzender Stadtteile</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>ausgehen oder ausgehen können (Agglomeration). Folglich ist von Ihnen abzu prüfen und hinreichend darzulegen, ob der zu erweiternde REWE-Markt (derzeit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und die weiteren geplanten Einzelhandelsbetriebe untereinander eine Agglomeration bilden.</p> <p>Keine Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne der Raumordnung sind unter anderem Betriebe der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung, deren Sortiment mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten wie z. B. Lebensmitteln und Drogeriewaren besteht und deren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird (siehe Arbeitshilfe des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP Frage 2.7.1 auf Seite 17 des Arbeitshilfe). Laut Begründung gehen Sie davon aus, dass es sich bei der Umstrukturierung des Einkaufszentrums um ein Vorhaben zur Nahversorgung handelt. Dies belegt die Begründung allerdings nicht.</p> <p>Gemäß LROP und unter Zuhilfenahme der Arbeitshilfe ist abzu prüfen und nachvollziehbar darzulegen, ob es sich bei dem hier vorliegenden Vorhaben unter Beachtung der Agglomerationsregel um einen Betrieb der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung handelt. Bisher ist diese Prüfung nicht nach den Kriterien der LROP durchgeführt und dargelegt worden.</p> <p>Sollten Sie zu dem Ergebnis kommen, dass es sich um ein Vorhaben der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung handelt, unterliegt diese nicht den Vorgaben des LROP. Folglich ist dann eine Prüfung bzw. Abhandlung</p>	<p>(Zone II) erstreckt. Streuumsätze sind nur in geringem Umfang generierbar. Das Kaufkraftpotential im Einzugsgebiet liegt bei ca. 66,1 Mio. Euro im periodischen Bedarf.</p> <p>Da das künftige Nutzungskonzept für das Nahversorgungszentrum noch nicht endgültig feststeht, wurden zwei verschiedene Kombinationen von Nutzungsbausteinen bei gleicher Gesamtverkaufsfläche von 2.660 m<sup>2</sup> (erweiterter Vollsortimenter [Rewe] zzgl. Apotheke und Drogeriemarkt oder Rewe zzgl. mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe) sowie der VK- Flächen im Westteil des EKZ/ WA1- Gebiet untersucht und die jeweiligen Auswirkungen auf die Umsatzverteilung ermittelt.</p> <p>Das Vorliegen einer Agglomeration i.S.d. LROP wird vom Gutachter für beide Varianten bejaht. Allerdings werden jeweils rund 60% des Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich generiert. Die Umsatzerwartung liegt jeweils bei rund 11 Mio. Euro im periodischen Bedarf. Die ebenfalls untersuchten Umverteilungsquoten auf umliegende NVZ und andere zentrale Bereiche liegen bei den periodischen Sortimenten in beiden Varianten auf einem verträglichen Niveau.</p> <p>Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse kann das Nahversorgungszentrum als nicht raumbedeutsam eingestuft werden, wenn die Verkaufsflächen für aperiodische Sortimente auf maximal 10% begrenzt werden. Dies wird über Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet.</p> <p>Unter den genannten Voraussetzungen (90 % periodische bzw. Nahversorgungssortimente/ 50 % fußläufige Umsatzerzielung) ist das Vorhaben nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP zu bewerten, so dass die landesplanerischen Ge- und Verbote (Kongruenz-, Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebot; Beeinträchtigungsverbot) nicht weiter abzu prüfen sind.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>der Vorgaben (Ziele und Grundsätze) des Abschnittes 2.3 LROP in der Begründung <u>zu unterlassen</u>. Sollte Ihre Prüfung jedoch ergeben, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung vorliegt, sind die Ziele des Abschnitts 2.3 LROP zu beachten und entsprechend abzuführen.</p> <p>Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei Einzelhandelsbetrieben, die der nicht-raumbedeutsamen wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, mindestens 90 % des Sortiments aus periodischen Sortimenten bestehen müssen (s. Frage 2.7.1 auf Seite 17 der Arbeitshilfe). In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan führen Sie aus, dass im großflächigen Einzelhandelsbetrieb „die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß EHK 80 % seiner Verkaufsfläche nicht unterschreiten darf.“ Eine solche Regelung steht somit im Widerspruch zum LROP und ist zu berichtigen. Sollte das EHK der Stadt Wolfsburg generell von der Annahme ausgehen, dass in Nahversorgungszentren 80 % statt der geforderten 90 % der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen werden müssen, ist dies ebenfalls entsprechend der Vorgaben des LROP zu berichtigen.</p> <p>Abschließend weise ich nochmals darauf hin, dass eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens derzeit aufgrund der fehlenden Angaben nicht möglich ist, da die Begründung u. a. keine Angaben zu geplanten Verkaufsflächen- bzw. Umsatzprognosen enthält. Zudem fehlt eine Auseinandersetzung mit den Aspekten „Agglomeration“ und „wohnortbezogene Nahversorgung“ (s. o.) sowie ggf. eine Abarbeitung der Vorgaben des Abschnitts 2.3 LROP. Die Begründung ist dahingehend zu überarbeiten.</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse wird dem ARL im Rahmen der für Juni/ Juli 2022 geplanten Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Hinweis, dass die im EKZ angebotenen Sortimente zu mindestens 90% dem periodischen Bedarf zuzurechnen sein müssen, um die Einzelhandels-Agglomeration als nicht-raumbedeutsam einstufen zu können, wird berücksichtigt. In der diesbezüglichen textlichen Festsetzung werden die Sortimentsanforderungen entsprechend verschärft: Künftig ist gefordert, dass mindestens 90% (statt bisher 80%) der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden müssen. Außerdem wird die bisher nur für den großflächigen Lebensmittelmarkt geltende Regelung künftig auf die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet (d.h. die Verkaufsfläche aller zulässigen Einzelhandelsbetriebe) bezogen.</p> <p>Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen wird die Begründung um Aussagen zu geplanten Verkaufsflächen- bzw. Umsatzprognosen und zu Aspekten der „Agglomeration“ und „wohnortbezogenen Nahversorgung“ ergänzt. Ferner wird die raumordnerische Verträglichkeit (Nicht-Raubedeutsamkeit gemäß LROP) der geplanten Einzelhandelsnutzungen dargelegt.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
2	<b>Regionalverband Großraum Braun- schweig</b>  Schreiben vom 23.09.2020	<p>Als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu dem o. g. Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Sachverhalt</b></p> <p>Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung der Flächen im Zentrum des Wolfsburger Stadtteils Westhagen. Durch den Rückbau der Wohnanlage an der Desauer Straße 14-34 soll das Stadtteilzentrum städtebaulich und nutzungsstrukturell neu und zukunftsfähig gestaltet werden. Geplant ist eine Neubebauung mit bis zu 400 Wohneinheiten und Einzelhandelsnutzungen (u. a. ein großflächiger Betrieb der Nahversorgung) unter Einbeziehung des Mittelblocks des Einkaufszentrums. Die Stadt Wolfsburg plant mit dem o. g. Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ sowie von Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA4). Sowohl in dem Sondergebiet als auch in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die jeweils der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nahversorgung und Versorgungseinrichtungen) erlaubt. Laut der textlichen Festsetzung ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig, dessen Verkaufsfläche (VKF) für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Wolfsburger Sortimentsliste 80 % seiner Gesamtverkaufsfläche nicht unterschreiten darf. Außerdem können weitere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird umfassend berücksichtigt. Es erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzungen und eine Ergänzung der Begründungsaussagen auf der Grundlage einer gutachterlichen Einschätzung zur Einzelhandelsverträglichkeit.</b></p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Für die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ ist im Rahmen der Planaufstellung der Nachweis zu erbringen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Einzelhandelsvorhaben müssen dabei die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gemäß Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017 sowie Abschnitt 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 erfüllen.</p> <p><b>2. Raumordnerische Beurteilung</b> Es ist zu begrüßen, dass die Stadt Wolfsburg im Rahmen der Neustrukturierung des Stadtteils Westhagen eine ganzheitliche Stadtentwicklung durch Realisierung</p>	<p>Der geforderte Nachweis bzgl. der Anpassung der Planung und der Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ an die Ziele der Raumordnung wird im Rahmen einer 2021 erstellten Auswirkungsanalyse/Verträglichkeitsuntersuchung (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung [GMA]: Verträglichkeitsgutachten zur Quartiersentwicklung Bebauungsplan „Westhagen III Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ in Wolfsburg; Hamburg Dezember 2021) erbracht. Darin wird die geplante Umstrukturierung des Einkaufszentrums Westhagen als nicht raumbedeutsam eingestuft, sofern die Verkaufsflächen für aperiodische Sortimente auf maximal 10% begrenzt werden. Dies wird durch geänderte Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.</p> <p>Zu den in der Zwischenzeit gewonnenen Erkenntnissen und den hierauf fußenden Planänderungen liegt inzwischen auch ein Schreiben des Regionalverbands Braunschweig vom 21. Januar 2022 vor (siehe nachfolgende Stellungnahme Nr. 2a), das die Einschätzung zur Raumverträglichkeit des Sondergebiets „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ auf der Grundlage modifizierter Festsetzungen zur Einzelhandelszulässigkeit teilt.</p> <p>Die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung werden aktualisiert und ergänzt.</p> <p>Die Zustimmung des RGB zur geplanten Neustrukturierung des Stadtteils Westhagen wird zur Kenntnis genommen und stützt die vorliegende Planungsabsicht. In diesem Zusammenhang muss betont werden, dass die Verwirklichung</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>lebendiger Quartiere plant und ein lebenswertes Wohnumfeld mit unterschiedlichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen realisieren möchte. Als untere Landesplanungsbehörde teile ich Ihnen gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des LROP 2017 Abschnitt 2.3 und des RROP 2008 Abschnitt 2 1 mit, dass sich der Bebauungsplan „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ der Stadt Wolfsburg <b>inhaltlich nicht ausreichend mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auseinandersetzt.</b> Auf S. 25 der Begründung wird lediglich erwähnt, dass die Nutzungen (Wohnen, Nahversorgung und ergänzende gewerbliche Nutzungen) im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stünden. In der Begründung wird jedoch nicht auf die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne der Raumordnung (gemäß Abschnitt 2.3 LROP 2017) eingegangen. Die raumordnerischen Festlegungen sind in der Begründung des Bebauungsplans hinreichend und nachvollziehbar abzu prüfen. Es ist nachzuweisen, dass der Plan an die genannten Ziele der Raumordnung angepasst ist, damit dieser rechtmäßig in Kraft gesetzt werden kann. Der Nachweis hat dabei mehrere Aspekte zu beachten und hat in mehreren Schritten zu erfolgen.</p> <p>Zuerst ist zu prüfen, ob die Planung die Grundlage für die Realisierung eines großflächigen und raumbedeutsamen Einzelhandelsvorhabens bildet, <b>dies ist auf Grundlage eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens mit der entsprechenden Verkaufsflächen-größe abzu prüfen.</b> Nach aktueller Rechtsprechung liegt der Schwellenwert zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben bei einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.</p>	<p>des neuen Einkaufszentrums eine große städtebauliche Chance und v.a. eine einmalige Gelegenheit für die zukunftsfähige Ausgestaltung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Westhagen darstellt. Der EKZ-Neubau wird mit Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe einhergehen und ist durch den Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 – dieser ebenfalls mit Gesamtkosten von mehr als zehn Millionen Euro – im Rahmen der Stadterneuerung in Westhagen überhaupt erst möglich geworden.</p> <p>Der Hinweis auf die zum Zeitpunkt der 4-1- Beteiligung noch unzureichende inhaltliche Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bezogen auf den Einzelhandel wird zur Kenntnis genommen und ist zutreffend. Er hat Berücksichtigung gefunden, indem auf der Grundlage einer mittlerweile vorliegenden Auswirkungsanalyse nachvollziehbar dargelegt werden kann, dass die geplante teilweise Neuentwicklung des Einkaufszentrums erstens kein raumbedeutsames Einzelhandelsvorhaben zum Gegenstand hat und zweitens zentrenverträglich erfolgt.</p> <p>Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst; entsprechende Aussagen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Bei der Erarbeitung der fachgutachterlichen Einschätzung wurden die Kriterien der „Arbeitshilfe zur Anwendung der LROP-Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten“ des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz berücksichtigt (Agglomerationsregel, Aspekt der wohnortnahen Versorgung, städtebauliche Auswirkungen ...).</p> <p>Im Ergebnis der Begutachtung ist die geplante Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes auf maximal 1.800 m<sup>2</sup> und</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Raumbedeutsam ist ein Vorhaben, wenn es Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung haben kann. In diesem Zusammenhang ist mit zu betrachten, ob die Möglichkeit zur Bildung einer Agglomeration aus mehreren Einzelhandelsbetrieben (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017) besteht.</p> <p><b>Die Agglomerationsregelung</b> (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017) besagt, dass als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe gelten, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können.</p> <p>Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Ansiedlung eines Nahversorgers sowie weiterer Einzelhandelsbetrieben mit arrondierenden Nutzungen schaffen. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Plangebietes ist davon auszugehen, dass von einer Einzelhandelsagglomeration gemäß LROP auszugehen ist. Bei der raumordnerischen Beurteilung ist deshalb für das Planvorhaben im Stadtteil Westhagen die gesamte Verkaufsfläche anzusetzen. In der Begründung des Plans ist dies ausführlich darzulegen.</p> <p>Die Großflächigkeit ist durch die geplanten Neubauten gegeben. Vor diesem Hintergrund ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob die geplanten Einzelhandelsvorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen sind.</p>	<p>die Ansiedlung bzw. der Erhalt weiterer Einzelhandelsflächen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.660 m<sup>2</sup> (erweiterter Vollsortimenter [Rewe] zzgl. Apotheke und Drogeriemarkt oder Rewe zzgl. mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe; einschließlich der VK- Flächen im Westteil des EKZ/ WA1- Gebiet) sowohl in städtebaulicher als auch in versorgungsstruktureller Hinsicht vollumfänglich verträglich.</p> <p>Zunächst wurde festgestellt, dass es sich beim Einkaufszentrum Westhagen in der heutigen sowie in der geplanten Form um eine Agglomeration i.S.d.LROP 2017 handelt. Dabei erstreckt sich ihr Einzugsgebiet hauptsächlich auf den fußläufigen Bereich (Zone I). In beiden untersuchten Varianten (mit unterschiedlichen Annahmen zur Anzahl und Größe der künftigen Ladengeschäfte bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche) werden jeweils rund 60% des Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich generiert.</p> <p>Dementsprechend kann das Planvorhaben als Einrichtung der wohnortbezogenen Nahversorgung und damit als nicht raumbedeutsames Vorhaben gemäß LROP 2017 eingestuft werden, sofern die Verkaufsfläche für aperiodische Sortimente auf maximal 10% begrenzt wird. Dies wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans im weiteren Verfahren sichergestellt:</p> <p>Die Sortimentsanforderungen – nicht nur für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb – werden dahingehend verschärft, dass künftig mindestens 90% (statt bisher 80%) der Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet auf nahversorgungsrelevante, periodische Sortimente entfallen müssen. Die vorliegend zulässigen Sortimente des periodischen Bedarfs werden dem Bebauungsplan mittels eines ergänzenden Hinweises zur o.g. Festsetzung mitgegeben.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ vor. Aufgrund der getroffenen Festsetzung ist der <b>Aspekt der wohnortbezogenen Nahversorgung</b> (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP; Verfasser ML; Frage 2.7.1) im Rahmen der Planaufstellung mit aufzunehmen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass es sich bei der geplanten Realisierung der Einzelhandelsvorhaben in dem Plangebiet um kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung handelt, sondern um Betriebe der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung. Demnach ist u. a. hinreichend und nachvollziehbar zu belegen, dass das Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten besteht und mehr als 50 % des Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich (maximale Gehzeit von 10 Minuten) stammen. Daher gebe ich den Hinweis, dass der Anteil der periodischen Sortimente mindestens 90 % der Verkaufsfläche betragen muss und nicht, wie in der Begründung auf S. 31 und in der textlichen Festsetzung festgehalten wurde, mindestens 80% der Verkaufsfläche umfassen muss. <b>Die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienenden Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen.</b></p> <p>Zusammengefasst bedeutet dies, dass gemäß LROP unter Zuhilfenahme der Arbeitshilfe abzu prüfen und nachvollziehbar darzulegen ist, ob es sich bei dem hier vorliegenden Gesamtvorhaben unter Beachtung der Agglomerationsregel um Betriebe der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung handelt.</p>	<p>Zur Absicherung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung wird darüber hinaus die Gesamtverkaufsfläche der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet auf insgesamt 2.660 m<sup>2</sup> beschränkt. Unter Berücksichtigung der an der Westseite des EKZ vorhandenen kleinen Ladengeschäfte (im angrenzenden WA1- Gebiet: Kiosk, Blumenladen) ist dadurch sichergestellt, dass die Verkaufsfläche innerhalb der Agglomeration die untersuchte und für verträglich erachtete Verkaufsfläche von insgesamt 2.785 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse/Verträglichkeitsuntersuchung des Büros GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung [GMA]: Verträglichkeitsgutachten zur Quartiersentwicklung Bebauungsplan „Westhagen III Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ in Wolfsburg; Hamburg Dezember 2021) wurde dem Regionalverband im Vorfeld der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt und die positive Einschätzung der Raumverträglichkeit von dort bestätigt (siehe Stellungnahme und Abwägung Nr. 2a).</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Diese Prüfung ist bislang nicht nach den Kriterien des LROP durchgeführt worden. Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist somit derzeit nicht möglich.</p> <p>Kann der Nachweis für ein Vorhaben der nichtraumbedeutsamen Nahversorgung erbracht werden, unterliegt dieses nicht den Vorgaben des LROP. Folglich ist eine weitere Prüfung der Vorgaben (Ziele und Grundsätze) des Abschnittes 2.3 LROP dann in der Begründung des Bebauungsplans nicht erforderlich.</p> <p>Sollte die Prüfung ergeben, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung vorliegt, sind die Ziele des Abschnitts 2.3 LROP zu beachten.</p> <p>Abschließend möchte ich noch den Hinweis geben, dass sich die Begründung des Bebauungsplans mit der geplanten Verkaufsflächengröße auseinandersetzen muss. Auf Grundlage der Verkaufsflächengröße erfolgt die raumordnerische Beurteilung.</p> <p><b>Da mir ein erforderliches Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten zu dem o. g. Planverfahren gegenwärtig nicht vorliegt, ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung nicht möglich. Daher bitte ich um Zusendung des Gutachtens.</b></p> <p>Für Fragen stehen Ihnen Frau [Name] (Tel. ...) und ich (Tel. ...) gerne zur Verfügung.</p> <p>Eine Ausfertigung dieses Schreibens erhalten das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Braunschweig und die HK Lüneburg-Wolfsburg zur Kenntnis.</p>	

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
2a	<b>Regionalverband Großraum Braunschweig</b>  Schreiben vom 21.01.2022	<p>In Ihrem o.g. Schreiben übersandten Sie den Mitteilungsbogen vom 23.12.2021 für Einzelhandelsgroßprojekte sowie das Verträglichkeitsgutachten zur Quartiersentwicklung zum Bebauungsplan „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ vom 22.12.2021 der Stadt Wolfsburg und baten um Prüfung der Raumverträglichkeit.</p> <p><b>1. Sachverhalt</b>            Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung der Flächen im Zentrum des Wolfsburger Stadtteils Westhagen. Durch den Rückbau der Wohnanlage an der Dessauer Straße 14-34 soll das Quartier städtebaulich und nutzungsstrukturell neu und zukunftsfähig gestaltet werden. Geplant ist eine Neubebauung mit bis zu ca. 350 Wohneinheiten sowie die Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Westhagen.            Das Verträglichkeitsgutachten des Gutachterbüros GMA prüft in diesem Zuge zwei Varianten für die Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums:</p> <p>Variante I:            - Erweiterung Rewe-Markt auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> VKF            - Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit ca. 700 m<sup>2</sup> VKF            - Ansiedlung einer Apotheke mit ca. 75 m<sup>2</sup> VKF            Ein Blumenladen, eine Bäckerei, ein Gebrauchtgüterhandel und ein Kiosk verbleiben am Standort            Verkaufsfläche (VKF) insgesamt: 2.785 m<sup>2</sup></p> <p>Variante II:            - Erweiterung Rewe-Markt auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> VKF</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und stützt die Planinhalte; die Empfehlungen zur Überarbeitung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel werden berücksichtigt.</b></p> <p>Der im Rahmen der Auswirkungsanalyse/ Verträglichkeitsuntersuchung des Büros GMA erbrachte Nachweis zur Raumverträglichkeit der geplanten Umstrukturierung des Einkaufszentrums Westhagen wird seitens des Regionalverbandes bestätigt.</p> <p>Die von dort gegebenen Hinweise bezüglich der erforderlichen Bebauungsplanfestsetzungen werden berücksichtigt:</p> <p>Die Sortimentsanforderungen – nicht nur für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb – werden dahingehend verschärft, dass künftig mindestens 90% (statt bisher 80%) der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante bzw. periodische Sortimente entfallen müssen. Die Regelung wird künftig auf die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet bezogen und gilt somit auch für die übrigen, nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Die vorliegend zulässigen Sortimente des periodischen Bedarfs werden dem Bebauungsplan mittels eines ergänzenden Hinweises zur o.g. Festsetzung mitgegeben.</p> <p>Zur Absicherung einer verträglichen Einzelhandelsentwicklung wird darüber hinaus die Gesamtverkaufsfläche der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet auf insgesamt 2.660 m<sup>2</sup> beschränkt. Unter Berücksichtigung der an der Westseite des EKZ vorhandenen kleinen Ladengeschäfte (im angrenzenden WA1- Gebiet: Kiosk, Blumenla-</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>- Ansiedlung von max. vier Ladeneinheiten zu je 250 m<sup>2</sup> VKF  - Ansiedlung einer Apotheke mit ca. 75 m<sup>2</sup> VKF  Ein Blumenladen, eine Bäckerei, ein Gebrauchtwarenhandel und ein Kiosk verbleiben am Standort  Verkaufsfläche (VKF) insgesamt: 2.785 m<sup>2</sup></p> <p>In den zwei genannten Varianten soll der bestehende Kik-Textilfachmarkt zugunsten eines Drogeriemarktes bzw. der vier kleineren Ladeneinheiten ersetzt werden.</p> <p>Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 unterscheidet zwischen unterschiedlichen Arten von Einzelhandelsbetrieben. Zunächst wird eine Differenzierung zwischen Einzelhandelsgroßprojekten und keinen Einzelhandelsgroßprojekten vorgenommen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Einzelhandelsgroßprojekte sind demnach großflächige raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>Erreicht ein Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> VKF), greift die Regelvermutungsgrenze im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.</p>	<p>den) ist dadurch sichergestellt, dass die Verkaufsfläche innerhalb der Agglomeration die untersuchte und für vertraglich erachtete Verkaufsfläche von insgesamt 2.785 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Nach Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch <b>mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können</b> (Agglomerationen).</p> <p>Planungen, die die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger und zugleich raumbedeutsamer Einzelhandelsbetriebe schaffen, müssen die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gemäß Abschnitt 2.3 des LROP Niedersachsen 2017 sowie Abschnitt II Ziffer 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 beachten bzw. berücksichtigen. Dies gilt auch für die Ansiedlung von großflächigen und zugleich raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Als keine Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne der Raumordnung gelten u. a. Betriebe bis zu 800 m<sup>2</sup> VKF sowie der wohnortbezogenen Nahversorgung dienende Betriebe. Nicht großflächigen Betrieben mit bis zu 800 m<sup>2</sup> VKF wird im LROP und in der BauNVO generell unterstellt, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben. Eine Ausnahme bilden Agglomerationen gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP.</p> <p>Dient ein Planvorhaben mit periodischen Kernsortimenten der wohnortbezogenen Nahversorgung, wirken diese</p>	

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Betriebe ausschließlich kleinräumig und erlangen deshalb keine Raumbedeutsamkeit. Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 m<sup>2</sup> betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten (das sind insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht und mehr als 50 % ihres Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.</p> <p>Wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit sind Betriebe bis zu 800 m<sup>2</sup> VKF und Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Sie werden allein über das Städtebaurecht gesteuert. Der Nachweis eines nicht-raumbedeutenden Nahversorgers ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erbringen.</p> <p>Für die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ ist im Rahmen der Planaufstellung der Nachweis zu erbringen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Einzelhandelsvorhaben müssen dabei die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gemäß Abschnitt 2.3 des LROP Niedersachsen 2017 sowie Abschnitt II Ziffer 2.1 RROP für den Großraum Braunschweig 2008 erfüllen.</p> <p><b>2. Raumordnerische Beurteilung</b>  Es ist zu begrüßen, dass die Stadt Wolfsburg im Rahmen der Neustrukturierung des Stadtteils Westhagen eine ganzheitliche Stadtentwicklung durch Realisierung</p>	

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>lebendiger Quartiere plant und ein lebenswertes Wohnumfeld mit unterschiedlichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen realisieren möchte.</p> <p>Im Verträglichkeitsgutachten wurden, wie bereits oben erwähnt, zwei Varianten abgeprüft, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.785 m<sup>2</sup> jeweils 90 % nahversorgungsrelevante bzw. periodische Sortimente vorsehen. Lediglich die Zusammensetzung der Geschäftstypen im periodischen Bereich unterscheidet sich.</p> <p>Es kann dementsprechend nachgewiesen werden, dass in Variante I 57 % und in Variante II 61 % der Umsatzherkunft aus Zone I bzw. dem fußläufigen Einzugsbereich des Planvorhabens stammen. Dementsprechend ist das Planvorhaben als ein wohnortbezogener Nahversorger gemäß LROP 2017 einzustufen.</p> <p><b>Die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienenden Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen.</b></p> <p>Die raumordnerischen Festlegungen zum wohnortbezogenen Nahversorger gemäß LROP (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP; Verfasser ML; Frage 2.7.1) sind in der Begründung des Bebauungsplans hinreichend und nachvollziehbar abzuprüfen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis zu erbringen, dass es sich bei der geplanten Realisierung der Einzelhandelsvorhaben in dem Plangebiet um kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung handelt, sondern um Betriebe der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung.</p>	

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Im bisherigen Bebauungsplan wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ festgesetzt. In der textlichen Festsetzung wurde zudem festgehalten, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, dessen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg 80 % der Gesamtverkaufsfläche nicht unterschreiten darf. Weitere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortimentgemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind ebenfalls zulässig.</p> <p>Meine Empfehlung für die textliche Festsetzung für das weiterführende Bauleitplanverfahren lautet wie folgt:</p> <p>Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ (ggf. mit Unterteilung Teilbereich A und Teilbereich B oder mit Unterteilung in Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2) sind die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienende Betriebe gemäß LROP 2017 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.785 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Betriebe müssen ein Hauptsortiment von mindestens 90 % periodischen Sortimenten aufweisen.</p> <p>Eine Ausfertigung meiner Stellungnahme habe ich dem Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Braunschweig sowie der Industrie- und Handelskammer (IHK) Lüneburg-Wolfsburg zur Kenntnis übersandt.</p> <p>Für Fragen stehen Ihnen Frau [Name] (Tel. ....) und ich (Tel. ...) gerne zur Verfügung.</p>	

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
3	<p><b>Deutsche Telekom AG</b></p> <p>Schreiben vom 31.08.2020</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Planungsumsetzung zu berücksichtigen. Die Eintragung von weiteren Leitungsrechten wird nicht für erforderlich gehalten.</b></p> <p>Aus den mitgeschickten Planunterlagen wird deutlich, dass verschiedene Telekommunikationslinien das neue Baugebiet WA 4 queren bzw. dort noch vorhandene Gebäude erschließen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit abschnittsweiser Leitungsumverlegungen im Zusammenhang mit der Neubebauung.</p> <p>Grundsätzlich stehen für die Neuverlegung von Leitungen die geplanten Verkehrsflächen zur Verfügung. Im Baugebiet WA 4 wird zwischen den Bauteilen C und D (auf Höhe der Turnhalle) eine sieben Meter breite, nord-süd-gerichtete Fläche mit einem Leitungsrecht belegt; sie bildet einen Korridor für die gewünschte gebündelte Leitungsführung auch in Richtung des WA 2-Gebiets.</p> <p>Vor allem im Bereich der neuen Baugebiete WA 3 und 4 muss die Eintragung von Dienstbarkeiten für weitere Leitungsverläufe außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ausreichen, zumal die Trassenverläufe noch nicht erkennbar sind.</p> <p>Hier müssen im Zuge der weiteren Projektierung der Bauvorhaben konkrete, koordinierte Festlegungen zu den künftigen Trassenverläufen <u>aller</u> Ver- und Entsorgungsleitungen im intensiven Dialog zwischen den Vorhabenträgern, der</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bann, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bann, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</li> </ul> <p>der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bann, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des. Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträ-</p>	<p>Stadt als Erschließungsträgerin und den zuständigen Versorgungsträgern erfolgen.</p> <p>Die Stellungnahme und der hierauf bezogene Abwägungstext werden im Wortlaut an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		ger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Bau beginn, schriftlich angezeigt werden.	
4	DeTelmmobilien (jetzt Strabag)	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
5	Vodafone GmbH  Referat Infra I 3  Schreiben vom 17.09.2020	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Planungsumsetzung zu berücksichtigen. Die Eintragung von weiteren Leitungsrechten wird nicht für erforderlich gehalten.</b></p> <p>Ein übergeordneter Leitungsbestand, der einer planungsrechtlichen Sicherung bedürfte, ist nicht vorhanden. Bei den bestehenden Leitungen handelt es sich um örtliche Versorgungsanschlüsse, die im Zuge der Planungsumsetzung berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Im Zuge der weiteren Projektierung der Bauvorhaben müssen konkrete, koordinierte Festlegungen zu den künftigen Trassenverläufen <u>aller</u> Ver- und Versorgungsleitungen im intensiven Dialog zwischen den Vorhabenträgern, der Stadt als Erschließungsträgerin und den zuständigen Versorgungsträgern erfolgen.</p> <p>Die Stellungnahme und der hierauf bezogene Abwägungstext werden im Wortlaut an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	
6	<b>Polizeiinspektion Wolfsburg-Helmstedt</b>  Schreiben vom 24.08.2020	Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Abwägung / Planänderung.</b>
7	<b>Kirchenamt in Gifhorn</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
8	<b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b>  Schreiben vom 28.09.2020	Aus Sicht des Fachbereiches <b>Bauwirtschaft</b> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:  Wasserlösliche Gesteine liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher im Gebiet kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.  Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.  Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungs- und he-	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und durch ergänzende Aussagen in der Begründung berücksichtigt. Es ist keine Änderung der Planung erforderlich.</b>  Die Hinweise, dass aufgrund der äußerst geringen Erdfallgefährdung keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, aber ggf. gründungstechnische Erfordernisse im Hinblick auf den setzungs- und hebungsempfindlichen Baugrund bestehen, werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um entsprechende Aussagen ergänzt.

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>bungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus dem Unteren Jura.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise für die geotechnische Erkundung des Baugrundes werden für die nachfolgenden Planungsebenen und die Planungsumsetzung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme und der hierauf bezogene Abwägungstext werden im Wortlaut an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
		<p>Aus Sicht des Fachbereiches <b>Landwirtschaft/ Bodenschutz</b> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Wie in den Unterlagen beschrieben sind die Böden im Plangebiet empfindlich gegenüber Bodenverdichtung. Im</p>	<p>Die Hinweise zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen werden für nachfolgende Planungsebenen und die Planungsumsetzung zur Kenntnis genommen.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Plangebiet befinden sich zudem laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf">www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf</a>). Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver unter <a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=6htDINt">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=6htDINt</a> eingesehen werden.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir deshalb einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).</p> <p>Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor</p>	<p>Die Abtragung, Lagerung und Verwertung von Oberboden sowie Schutzmaßnahmen im Umgang mit Boden sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.</p> <p>Die Stellungnahme und der hierauf bezogene Abwägungstext werden im Wortlaut an die Vorhabenträger und an das Büro, das den Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet, weitergeleitet.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.</p> <p>Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (<a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a> &gt; Karten, Daten &amp; Publikationen &gt; Publikationen &gt; GeoBerichte &gt; GeoBerichte 28).</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
9	<b>Staatliches Baumanagement Braunschweig II</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
10	<b>Abwasserverband Wolfsburg</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
11	<b>Wasser- und Bodenverband</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
12	<b>ExxonMobil Production Deutschland GmbH</b> Schreiben vom 20.08.2020	<p>Wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Abwägung / Planänderung.</b></p> <p>Die Nicht-Betroffenheit wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der ergänzende Hinweis auf die Teilnahme am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen und die</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		Bitte stellen Sie Ihre Anfragen zukünftig in diesem – für Sie - kostenlosen Portal ein. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung und können sofort loslegen.	sich daraus ergebenden Anfragemöglichkeiten wird zur Kenntnis genommen und hausintern weitergeleitet.
13	<b>Gasunie Deutschland Service GmbH</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
14	<b>RWE-DEA Aktiengesellschaft Vertragswesen</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
15	<b>Wintershall Holding GmbH</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
16	<b>Neptune Energy Deutschland GmbH</b> Schreiben vom 20.08.2020 und 27.08.2020	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass keine technischen Einrichtungen von Neptune Energy Deutschland GmbH von dem o. g. Bereich betroffen sind, somit bestehen unse-rerseits keine Bedenken.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Abwägung / Planänderung.</b> Die Nicht-Betroffenheit wird zur Kenntnis genommen.
17	<b>LSW Netz GmbH &amp; Co. KG</b> Schreiben vom 25.09.2020	<u>Allgemeines:</u> Im bzw. unmittelbar am Planbereich sind entsprechend dem beigefügten Lageplan Versorgungsleitungen (0,4 kV-Kabel, 20kV-Kabel, FM-Kabel, Trinkwasser- und Fernwärmeleitungen) vorhanden, die bei Durchführung Ihrer Maßnahme zu berücksichtigen sind.  Die Versorgungsleitungen für Strom, Trinkwasser und Fernwärme im Planbereich befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Wolfsburg AG und werden von der LSW Netz GmbH & Co. KG (LSW Netz) betrieben. Ein Teil	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und durch Verlängerungen des im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechts sowie durch ergänzende Aussagen in der Begründung berücksichtigt.</b>  Die allgemeinen Hinweise zu bestehenden Leitungsverläufen, zu Besitzverhältnissen und Zuständigkeiten werden zur Kenntnis genommen. Sie sind vorrangig für die Planung der Erschließungsanlagen und für die Objektplanungen relevant. Die Aussagen in der Begründung werden den Hinweisen entsprechend angepasst und ergänzt.

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>der im Plangebiet befindlichen Fernwärmeleitungen befindet sich im Eigentum der Neuland Wohnungsbaugesellschaft mbH. Unter dem Punkt Fernwärme sind die Besitzverhältnisse näher beschrieben.</p> <p>Diese Versorgungsleitungen und Anlagen dürfen generell nicht durch andere Leitungssysteme, Gebäude, Fundamente, Schächte, Abzweig-Schaltschränke und sonstigen Bauwerken überbaut sowie mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. In den Leitungsbereichen, die zukünftig im Kronenbereich der geplanten Bäume liegen, muss bauseits ein geeigneter Wurzelschutz verbaut werden. Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage „LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf“ zu beachten. Die hierin genannten Abstände gelten z.B. auch bei einer Grenzbebauung zum öffentlichen Raum hin, in dem unsere Versorgungsleitungen verlegt sind.</p> <p>Zu ihrer Information haben wir diesem Schreiben Bestandspläne „200925 Bestandanlagen WOB, Dessauer Str.pdf“ für unsere Versorgungsanlagen (mit Stand vom 25.09.2020) beigefügt.</p> <p>Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt über eine Anfrage unter <a href="https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/">https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/</a> oder per E-Mail <a href="mailto:planauskunft@lsw.de">planauskunft@lsw.de</a>.</p>	<p>Im Zuge der Projektierung der Bauvorhaben im WA 3 und v.a. im WA 4-Gebiet sind bereits Abstimmungen zwischen der Stadt, den Projektträgern und der LSW (sowie anderen Versorgungsträgern) zu den künftigen Leitungsverläufen und den im Einzelfall einzuhaltenden Schutzabständen erfolgt bzw. im Gange.</p> <p>Zur Erschließung der Neubauf Flächen stehen in erster Linie die Verkehrsflächen (Dessauer Straße Süd, Planstraßen Süd und Ost und Wegeverbindung durch den Freizeitpark [„Spange“]) zur Verfügung; ausweislich der vorliegenden Unterlagen können die von der LSW betreuten Medien überwiegend hier verortet und die Netze erweitert werden.</p> <p>Im Bereich der öffentlichen (Verkehrs- und Grün-)Flächen bedarf es keiner zusätzlichen Leitungsrechte.</p> <p>Darüber hinaus wird im WA 4-Gebiet, im Zwischenbereich zwischen den Bauteilen C und D (der Schulturnhalle gegenüber), eine sieben Meter breite und von Bebauung freizuhalten Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten <i>aller</i> in Frage kommenden Leitungsträger belastet. Der Leitungskorridor berücksichtigt den Verlauf eines übergeordneten und im Bestand zu erhaltenden Schmutz- und Regenwasser-Kanalpaares und ermöglicht die gebündelte Führung von weiteren Medien oberhalb der (in einer Tiefe von mehreren Metern verlegten) Kanäle.</p> <p>Im WA 3 wird der Verlauf der hier bestehenden Trinkwasserleitung durch ein weiteres Leitungsrecht berücksichtigt.</p> <p>Für die Leitungsverläufe in den Bestandsgebieten (WA 1 und WA 2) wird kein Erfordernis zur Eintragung von Leitungsrechten gesehen, da hier keine Veränderungen an der seit den 1970er Jahren bestehenden Erschließungssituation geplant sind.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Leitungsrechte sind im B-Plan generell nur für übergeordnete Trassenführungen, nicht aber für Grundstücks- und Hausanschlüsse, die direkt von benachbarten öffentlichen Flächen aus erfolgen, erforderlich. Auch ist die ggf. notwendige Eintragung von Grunddienstbarkeiten nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
		<p><u>Stromversorgung:</u>          Innerhalb des Planbereiches befinden sich niederspannungsseitige Hausanschlüsse, welche sich auf den derzeitigen Grundstücksflächen befinden und sukzessiv zurückgebaut werden. Diese Arbeiten sind nach Abstimmung mit unserem Netzbetrieb im Vorfeld von Arbeiten vorzunehmen.</p> <p>Nach derzeitiger Einschätzung kann die Versorgung des Gebietes "Dessauer Str." über das bestehende und umliegende Verteilnetz erfolgen.          Hinsichtlich der vorgesehenen Neubauten im östlichen Plangebiet sind entsprechende Kabeltrassen notwendig, um die elektrische Versorgung sicherzustellen.          Sollte sich aus der späteren Nutzung durch den Eigentümer bzw. Grundstücksnutzer ein wesentlich höherer Bedarf an elektr. Leistung als von uns angenommen an dieser Stelle ergeben (z.B. zusätzliche Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge), so könnte sich hieraus ein Bedarf für eine weitere Trafostation ergeben.          Vorrangig ist eine Trafostation an dem bestehenden Parkhaus vorzusehen, da an dieser Stelle zum einen die zukünftige Ladeinfrastruktur des Parkhauses sowie die Grundversorgung der neuen Gebäude (als Ersatz der zurückgebauten sowie neu geplanten Gebäude).</p>	<p>Die Hinweise zum Rückbau von nicht mehr benötigten Hausanschlüssen (v.a. im Bereich der rückgebauten Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 und für die künftig wegfallenden Gebäude im Freizeitpark) werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Erschließung der Neubauf Flächen und zum Bedarf mindestens einer neuen Trafostation (auch als Ersatz für den bestehenden Trafo vor dem ehemaligen Hauseingang Dessauer Str. 16) werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von einer – planungsrechtlich nicht zwingend erforderlichen – genauen Verortung im Bebauungsplan wurde abgesehen, da der Standort noch nicht bekannt ist. Gemäß § 14 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen im Ausnahmefall auch ohne explizite Festsetzungen planungsrechtlich zulässig.          Für den neuen Transformator kommen beide Seiten der Dessauer Straße in Frage, da auch das neue Einkaufszentrum mit einer Tiefgarage mit ca. 150 Einstellplätzen versehen bzw. unterbaut werden wird. Eine dementsprechende Ausführung findet sich in der Begründung (Abschnitt 7.3).</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Diese muss auch als Ersatzmaßnahme der bestehenden Trafostation im Bereich der Dessauer Str. 16 errichtet werden.</p> <p>An dieser Stelle ist noch zu erwähnen, dass sich die Trafostation im Freizeit- und Bildungszentrum nicht der öffentlichen Versorgung dient und auch nicht im Eigentum der LSW Netz steht. Der Betreiber dieser Trafostation ist die Stadt Wolfsburg.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten im Leitungsbereich ist im Vorfeld der Arbeiten unser Netzbetrieb (Herr [Name]; Tel.: ...) zu informieren.</p>	<p>Eine weitergehende Abstimmung zwischen der LSW und den Projektträgern ist v.a. in Bezug auf die Berücksichtigung der Strombedarfe für Elektrofahrzeuge (in der EKZ-Tiefgarage, im Parkdeck an der Dessauer Straße und entlang der Planstraße Süd) sinnvoll und notwendig.</p>
		<p><u>Trinkwasser:</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich diverse Trinkwasserleitungen die zur Versorgung der Gebäude im Plangebiet sowie der umliegenden Bebauung mit Trinkwasser dienen. Die Erschließung der Abschnitte WA 3 und WA 4 soll über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Sofern die Bestandsleitungen die geplante Bebauung tangieren, müssen die Leitungen in den entsprechenden Abschnitten umgelegt oder stillgelegt werden. Die Arbeiten dazu können nur zu Schwachlastphasen im Trinkwassernetz durchgeführt werden. Die Lage der Hausanschlussräume muss im Vorfeld der Erschließungsarbeiten abgestimmt werden, um Planungssicherheit zu schaffen.</p> <p>Aus trinkwasserhygienischen Gründen kann es mitunter erforderlich sein die Bestandsleitungen zwischen den bestehenden Gebäuden in der Cottbuser Straße anzupassen. Die Hydrantenstandorte werden sich voraus-</p>	<p>Eine das künftige Baugebiet WA 4 querende, zur Versorgung der bestehenden Wohnanlage WA 2 dienende Trinkwasserleitung wird im Zuge der geplanten Neubebauung verlegt werden müssen, da ihr Verlauf mit der im Gebiet vorgesehenen Gebäudeanordnung nicht in Einklang gebracht werden kann. Die LSW ist hierüber informiert.</p> <p>Die Neubauten im Plangebiet können voraussichtlich über ggf. erneuerte bzw. erweiterte Wasserleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. vom Leitungskorridor zwischen den Bauteilen C und D im WA 4- Gebiet aus versorgt werden.</p> <p>Die Hinweise auf ggf. erforderliche Anpassungen von Bestandsleitungen und von Hydrantenstandorten werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträger weitergegeben; darüber hinaus ist die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>sichtlich durch die Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes im Plangebiet ändern. Im weiteren Planungsverlauf sollen die Planungen dazu konkretisiert werden.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten im Leitungsbereich ist im Vorfeld der Arbeiten unser Netzbetrieb (Herr [Name], Tel.: ...) zu informieren.</p>	
		<p><u>Löschwasserversorgung/ Brandschutz:</u>  Es ist davon auszugehen, dass in einem Umkreis von 300 Meter um die jeweiligen Gebäude im Plangebiet 48 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser zur Brandbekämpfung aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wolfsburg entnommen werden können. Sofern nach DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge größer 48 m<sup>3</sup>/h gefordert wird, muss die Differenz über kostenpflichtige Volumenstrommessungen nachgewiesen werden. Hierfür kann die LSW Netz nach Absprache ein entsprechendes Angebot erstellen. Generell übernimmt die LSW Netz GmbH über den Grundschutz hinaus keinen Objektschutz für Gebäude.</p>	<p>Der Hinweis auf die Sicherstellung des Grundschutzes beim Löschwasserbedarf wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Auskunft des Geschäftsbereichs Brand- und Katastrophenschutz wird vorliegend eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h benötigt. Dafür stehen in der Dessauer Straße und im Bereich der künftigen Planstraße Süd mehrere Hydranten mit einer Leistung von 1.600 l/min = 96 m<sup>3</sup>/h und 3.200 l/min = 192 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.</p> <p>Der Vernetzungsgrad der Trinkwasserleitungen im Plangebiet lässt darauf schließen, dass das von der Feuerwehr geforderte Löschwasservolumen im Bedarfsfall bereitgestellt werden kann. Das Erfordernis einer Volumenstrommessung zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes wird parallel zum weiteren Fortgang des Planverfahrens erörtert und eine Messung ggf. durchgeführt.</p>
		<p><u>Fernwärme:</u>  Im Plangebiet befinden sich diverse Fernwärmeleitungen die zur Versorgung der Gebäude sowie der umliegenden Bebauung mit Fernwärme dienen. Teilweise befinden sich die Leitungen im Eigentum der Neuland Wohnungsbau-gesellschaft mbH. Die betroffenen Leitungsabschnitte sind im beigefügten Bestandsplan grün eingezeichnet. Hierbei handelt es sich um Trassenabschnitte die nach</p>	<p>Der Hinweis auf die teilweise im Eigentum der Neuland befindlichen Fernwärmeleitungen wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt.</p> <p>Ausweislich der vorliegenden Planunterlagen müssen das WA 3- und das WA 4- Gebiet mit einer komplett neuen</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>der Mess- und Regelstrecke (Eigentumsgrenze) verlegt wurden, um weitere Gebäude zu versorgen.</p> <p>Die Erschließung der Abschnitte WA 3 und WA 4 soll aus Richtung der Dessauer Straße über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Lage der Hausanschlussräume sowie die benötigte Anschlussleistung muss im Vorfeld der Erschließungsarbeiten abgestimmt werden, um Planungssicherheit zu schaffen.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten im Leitungsbereich ist im Vorfeld der Arbeiten unser Netzbetrieb (Herr [Name]Tel.: ...) zu informieren.</p>	<p>Fernwärmeversorgung erschlossen werden. Hier sind jedenfalls keine Konflikte zwischen bestehenden Leitungen und der vorgesehenen Neubebauung erkennbar.</p> <p>Inwieweit die Bestandsleitung aus dem WA 2- Gebiet hin zur ehemaligen Zahnarztpraxis (Dessauer Str. 36) zur Versorgung des WA 4- Gebiets genutzt werden kann, wird die weitere Projektentwicklung zeigen.</p> <p>Das Sondergebiet profitiert von den bestehenden Fernwärmeleitungen, die – vom WA 1- Gebiet und vom Marktplatz aus kommend – das alte EKZ und die rückgebaute Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 versorgt haben.</p> <p>Die gesamte Stellungnahme und der hierauf bezogene Abwägungstext werden im Wortlaut an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
18	<b>EWE Netz GmbH</b> Schreiben vom 19.08.2020	<p>In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner [Name] unter der folgenden Rufnummer: ...</p>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Abwägung / Planänderung.</b>
19	<b>Wolfsburger Verkehrs GmbH</b>	Nach Sichtung der Unterlagen hat die WVG keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Abwägung / Planänderung.</b>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
	Schreiben vom 02.09.2020		
20	<b>Avacon AG</b>  Schreiben vom 26.08.2020	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH/ WEVG GmbH &amp; Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Abwägung / Planänderung.</b>
21	<b>WOBCOM GmbH</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
22	<b>Verkehrsbetriebe Bachstein</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
23	<b>IHK Lüneburg- Wolfsburg</b>  <b>GB Standort- und Politikberatung</b>  Schreiben vom 23.09.2020	<p>Vielen Dank für Ihre Schreiben, mit denen Sie der IHK Lüneburg-Wolfsburg Gelegenheit geben, zur o.g. Planung Stellung zu nehmen.</p> <p>Die Stadt Wolfsburg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende städtebauliche Neuordnung der Flächen im Zentrum des Stadtteils Westhagen schaffen. Neben der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), sowie Flächen für den Gemeindebedarf sehen die Festsetzungen ein Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ vor.</p> <p>Den textlichen Festsetzungen (1.4) ist zu entnehmen, dass im Sondergebiet ein Lebensmittelbetrieb zulässig</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird umfassend berücksichtigt. Es erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Einzelhandelszulässigkeit und eine Ergänzung der Begründung zur Raumverträglichkeit des Nahversorgungszentrums auf der Grundlage einer gutachterlichen Einschätzung.</b></p> <p>Der Plangeber will zunächst betonen, dass die Verwirklichung des neuen Einkaufszentrums eine große städtebauliche Chance und v.a. eine einmalige Gelegenheit für die zukunftsfähige Ausgestaltung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Westhagen darstellt. Der EKZ- Neubau wird mit Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe einhergehen</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>sein soll. Es sind jedoch keine Hinweise zur maximalen Verkaufsflächenausstattung des Lebensmittelmarktes zu finden. Eine Verkaufsflächenerweiterung des bereits heute ansässigen Rewe-Marktes wäre folglich planungsrechtlich möglich. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes fällt unter die Regelvermutung des großflächigen Einzelhandels und muss daher nach §11 Abs. 3 BauNVO beurteilt werden. Zudem sind die Vorgaben des LROP Niedersachsen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Kapitel 2.3) zwingend einzuhalten. Die Erweiterung wäre folglich als neues Einzelhandelsgroßprojekt einzuordnen, für das die Einhaltung der Ziele der Raumordnung (LROP 2017, Kapitel 2.3) nachzuweisen ist. Diese Belege sind in den Planunterlagen bisher nicht enthalten.</p> <p>Mit der Zulässigkeit von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet liegt aus Sicht der IHK eindeutig eine Agglomeration i. S. des LROP vor, die auch in der Gesamtheit zu bewerten ist. Die Arbeitshilfe Einzelhandel des LROP 2017 schreibt dazu wie folgt (Frage 2.10):</p> <p>„Für Agglomerationen gelten die gleichen Vorgaben wie für ein einzelnes, raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt. Denn die Auswirkungen auf den Raum und auf die Versorgungsstrukturen können bei einer Agglomeration mit denen eines Einkaufszentrums oder eines Einzelhandelsgroßprojekts vergleichbar sein. Aus diesem Grund unterfällt jede Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten den gleichen raumordnerischen Ansiedlungsvorgaben. Das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot, das Konzentrationsgebot, das Abstimmungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot sind daher auch einzuhalten, wenn entweder erstmalig aus einem Einzelvorhaben eine Agglomeration entsteht oder wenn sich eine bereits</p>	<p>und ist durch den Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 – dieser ebenfalls mit Gesamtkosten von mehr als zehn Millionen Euro – im Rahmen der Stadterneuerung in Westhagen überhaupt erst möglich geworden.</p> <p>Die Annahme, dass die Verkaufsfläche des Rewe-Marktes im Zuge der Neuerrichtung des Einkaufszentrums Westhagen erweitert werden soll, ist zutreffend. Der hier ansässige Lebensmittelmarkt ist bereits im Bestand ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb; mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird künftig eine Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m<sup>2</sup> ermöglicht. Darüber hinaus werden weitere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen.</p> <p>Die Einschätzung der IHK, dass es sich um eine Agglomeration i. S. des LROP handelt, wird geteilt.</p> <p>Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse bzw. Verträglichkeitsuntersuchung der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung [GMA]: Verträglichkeitsgutachten zur Quartiersentwicklung Bebauungsplan „Westhagen III Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ in Wolfsburg; Hamburg Dezember 2021) wurde inzwischen der Nachweis erbracht, dass es sich bei der geplanten Umstrukturierung des Einkaufszentrums – auch unter Beachtung der Agglomerationsregel – um ein Einzelhandelsvorhaben der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung handelt, dessen Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>vorhandene Agglomeration beispielsweise durch Hinzukommen eines neuen Vorhabens, Sortimentsänderungen oder Vergrößerung der Verkaufsfläche verändert. Insbesondere die Träger der Bauleitplanung haben gemäß § 1 Absatz 4 BauGB ihre Bebauungspläne so auszugestalten, dass ihre Festsetzungen keine Vorhaben ermöglichen, die eine den LROP- Vorgaben widersprechende Agglomeration entstehen oder verfestigen lassen. Zwar ist Einzelhandel, der nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen ist, in verschiedenen Baugebietstypen allgemein zulässig, aber die Gemeinde kann die Möglichkeiten des Städtebaurechts nutzen und gemäß § 11 Abs. 4 bis 9 BauNVO Feindifferenzierungen vornehmen oder baugebietsbezogen Einzelhandel planerisch ausschließen. Auf jeden Fall muss die Gemeinde die Möglichkeit, dass sich eine Agglomeration im Sinne des LROP bilden kann, berücksichtigen und darf nicht unbezogen ein Baugebiet, in dem Einzelhandel allgemein zulässig ist, als unbeschränktes Baugebiet ausweisen (vgl. Urteil des BVerwG vom 10.11.2011 - 4 CN 9.10 -, BVerwGE 141, 144 = juris-Rn. 20)“.</p> <p>Darüber hinaus sind gemäß der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes für den Lebensmittelmarkt auf maximal 20 % der Verkaufsfläche Sortimente möglich, die gemäß des Wolfsburger Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht nahversorgungsrelevant sind. Ferner schließt die Planung in den weiteren Einzelhandelsbetrieben weitere zentrenrelevante Randsortimente nicht aus. In diesem Zusammenhang weist die IHK darauf hin, dass die Regelungen des LROP zu Randsortimenten in großflächigen Einzelhandelsvorhaben ebenso für die gesamte Agglomeration eingehalten werden müssen (siehe Arbeitshilfe Einzelhandel des LROP 2017: Fragen 5.29).</p>	<p>Die gutachterliche Einschätzung der GMA wird der IHK im Rahmen der anstehenden Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.</p> <p>In der durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchung wird von einer Gesamtverkaufsfläche von 2.660 m<sup>2</sup> (zzgl. bestehender Ladengeschäfte im angrenzenden WA 1) und von einem großflächigen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels ausgegangen. Zu den weiteren Einzelhandelsflächen wurden – bei gleicher Gesamtverkaufsfläche – zwei Varianten untersucht.</p> <p>Unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzugsgebietes, des Kaufkraftpotenzials sowie von Umsatzerwartungen und Umsatzverteilungseffekten wurde nachprüfbar dargelegt, dass es sich bei der geplanten Umstrukturierung des Einkaufszentrums um ein nicht-raumbedeutsames Vorhaben handelt, das in der Folge auch nicht an den Maßgaben des LROP für raumbedeutsame Einzelhandelsvorhaben bzw. -agglomerationen zu messen ist.</p> <p>Gemäß der gutachterlichen Aussagen wird der geschätzte Umsatz von rund 11 Mio. Euro im periodischen Bedarf demnach zu etwa 60% aus dem fußläufigen Nahbereich generiert und die voraussichtlichen Umverteilungsquoten auf umliegende Versorgungsbereiche liegen in beiden untersuchten Varianten auf einem verträglichen Niveau.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Bezogen auf die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente regt die IHK daher an, für das gesamte Sondergebiet zentrenrelevante Sortimente zuzulassen, solange die Verkaufsfläche dieser Sortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bzw. 800 qm nicht übersteigt.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen hierzu für weitere Gespräche zur Verfügung. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägung schriftlich mit.</p>	<p>Der Anregung, die Zulässigkeit nicht nahversorgungsrelevanter bzw. nicht periodischer Randsortimente auf maximal 10% zu begrenzen, wird gefolgt. In der diesbezüglichen textlichen Festsetzung werden die Sortimentsanforderungen entsprechend verschärft und künftig gefordert, dass mindestens 90% (statt bisher 80%) der Verkaufsfläche für periodische Sortimente genutzt werden müssen. Außerdem werden die bisher nur für den großflächigen Lebensmittelmarkt geltenden Sortimentsanforderungen künftig auf die Gesamtverkaufsfläche bezogen.</p> <p>Ausgehend von einer nunmehr zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet von 2.660 m<sup>2</sup> (zzgl. der vorhandenen Läden im WA 1) sind aperiodische Randsortimente bei einer Limitierung auf 10% in einer Größenordnung von weniger als 300 m<sup>2</sup> zu erwarten.</p>
24	<b>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade</b> Schreiben vom 16.09.2020	Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Abwägung oder Änderung der Planung.</b>
25	<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
26	<b>Naturschutzbund Deutschland Kreisgruppe Wolfsburg</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	

	<b>Behörde</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
27	<b>Niedersächsischer Heimatbund</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
28	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>  Schreiben vom 19.08.2020	Auf der Grundlage der im Bezug übersandten Unterlagen und Angaben bestehen seitens der Bundeswehr gegen o.a. Vorhaben bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken. Eine erneute Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Abwägung oder Änderung der Planung.</b>
29	<b>Stadtsportbund Wolfsburg</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
30	<b>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)</b>  <b>Regionaldirektion Wolfsburg</b>  Schreiben vom 07.09.2020	In der Anlage 1 (Anlage 1_Geltungsbereich_BP Westhagen Dessauer Str Süd_08-2020.pdf) ist im Quellenvermerk das Wort Landentwicklung durch Landesvermessung zu ersetzen.  In der Anlage 3, Seite 116 (Anlage 3_Begründungf_BP Westhagen Dessauer Str Süd_17-08-2020.dpdf) sind die Grenzpunktssignaturen und Flurstücksnummern außerhalb des Geltungsbereichs auszublenden.	<b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Übersichtskarte zum Geltungsbereich.</b>  Die Hinweise zum Quellenvermerk werden zur Kenntnis genommen und bei der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Auf der Planzeichnung ist die Quellenangabe bereits korrekt vermerkt.  Die Darstellungsmodalitäten von Grenzpunkten und Flurstücksnummern werden auch im Grünordnerischen Fachbeitrag berücksichtigt.
31	<b>Deutsche Funkturm GmbH</b>  <b>Niederlassung Hamburg</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	

	<b>Behörde</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
32	<b>Deutsche Funkturm GmbH</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
33	<b>Landkreis Helmstedt</b> <b>Bauaufsicht, Denkmal- und Immissionsschutz</b>  Schreiben vom 22.09.2020	<p>Die Stadt Wolfsburg beabsichtigt, die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung sowie eine teilweise Neubebauung des Einkaufszentrums Westhagen zu schaffen.</p> <p>Die so beschriebene Planungsabsicht berührt keine Belange, die ich gegenüber der Stadt Wolfsburg zu vertreten habe, und ich verfüge auch nicht über Informationen, die für die Umweltprüfung bedeutsam sein könnten. Schließlich verfolge ich meinerseits keine Planungen oder Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes bedeutsam sein könnten.</p> <p>Einen Abdruck dieser Stellungnahme erhält die Stadt Wolfsburg unmittelbar von hier aus.</p>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Abwägung / Planänderung.</b>
34	<b>Landkreis Gifhorn</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
35	<b>Stadt Königslutter am Elm</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
36	<b>Samtgemeinde Velpe</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
37	<b>Samtgemeinde Brome</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
38	Samtgemeinde Boldecker Land	Keine Stellungnahme eingegangen.	
39	Samtgemeinde I-senbüttel	Keine Stellungnahme eingegangen.	
40	Gemeinde Calberlah	Keine Stellungnahme eingegangen.	
41	Gemeinde Lehre	Keine Stellungnahme eingegangen.	
42	VW-Kraftwerk GmbH	Keine Stellungnahme eingegangen.	
43	Landesamt für Geo-information und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Wolfsburg  Schreiben vom 07.09.2020	Dem vorgenannten B-Planverfahren stehen von meiner Seite aus keine Belange entgegen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Abwägung oder Änderung der Planung.</b>
44	Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH  Schreiben vom 26.10.2020	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dessauer Straße Süd und EKZ Westhagen“ beabsichtigt die Stadt Wolfsburg, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umgestaltung der Flächen im Zentrum des Stadtteils Westhagen zu schaffen. Damit verbunden ist sowohl der Abriss und Neubau der Flächen Dessauer Straße 14-34 als auch die Neugestaltung des Einkaufszentrums. Dies wird von der WMG ausdrücklich begrüßt. Die Bebauungsplanänderung stellt die Grundlage dafür dar, sich an-	<b>Im Ergebnis umfangreicher Abstimmungen mit der WMG wurde ein konsensfähiges Konzept zur weiteren Einzelhandelsentwicklung im Zentrum Westhagens ausgearbeitet; die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen werden modifiziert und ergänzt.</b>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>deutende Funktionsverluste auf Grund nicht mehr zeitgemäßer Einzelhandelsangebote sowie städtebaulicher Mängel im zentralen Bereich zu beseitigen.</p> <p>Zu den von der WMG zu vertretenden Belangen nimmt die WMG wie folgt Stellung.</p> <p><b>Allgemeines</b></p> <p>Das Zentrum Westhagens ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg als Nahversorgungszentrum dargestellt. Insofern wird diesem Bereich konzeptionell eine besondere Funktion der Versorgung des Stadtteils mit Waren und Dienstleistungen zugeordnet. Dieses Angebot im Bereich des EKZ in städtebaulich integrierter Lage zu konzentrieren ist also sinnvoll und geboten. Der bestehende REWE Markt mit 1.060 qm Verkaufsfläche (VK) fungiert dabei momentan als Ankermieter mit Magnetfunktion.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich im Gewerbegebiet Westhagen in nicht integrierter Lage – und in dieser Art heute nicht mehr genehmigungsfähig – zwei weitere Betriebe der Lebensmittelversorgung befinden. Dies sind zum einen ein weiterer REWE Markt mit 1.195 qm VK in der Braunschweiger Straße 204 sowie zum anderen ein ALDI Markt mit 865 qm VK in der Suhler Straße 6. Außerdem befindet sich ein nicht großflächiger und damit planungsrechtlich unkritischer PENNY Markt in der Halberstädter Straße 28.</p> <p>Die beiden erst genannten Märkte dienen auf Grund ihrer Lage im Gewerbegebiet, fern von Wohnbebauung in der Nachbarschaft, nicht der Nahversorgung und sind sowohl städtebaulich und baurechtlich als auch versorgungsstrukturell nicht richtig verortet und daher dort lediglich</p>	<p>Die Zustimmung zur Konzentration der Einzelhandelsnutzungen im Einkaufszentrum des Stadtteils Westhagen und die Bedeutung des Rewe-Marktes als diesbezüglicher Ankermieter werden zur Kenntnis genommen und stützen die Planungsabsicht.</p> <p>Die Hinweise auf die weiteren im Stadtteil vorhandenen und z.T. großflächigen Einzelhandelsbetriebe aus dem Lebensmittelbereich und auf den problematischen Standort im alten Gewerbegebiet Westhagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>geduldet. So führt es auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg aus.</p> <p>Aus diesem Grund sollte es das Ziel der Stadtplanung und Bauleitplanung sein, diese Betriebe in städtebaulich integrierte Bereiche zu verlagern. Eine Gelegenheit, diese gewünschte Verlagerung perspektivisch zu erreichen und damit den planerischen Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu entsprechen, ist das Bebauungsplanverfahren „Dessauer Straße Süd und EKZ Westhagen“. Hier könnten Flächen für einen weiteren Nahversorgungsmarkt festgesetzt werden. Damit würde nicht nur eine städtebauliche und nutzungsstrukturelle Fehlentwicklung korrigiert, sondern gleichzeitig das EKZ Westhagen weiter gestärkt werden. Das EKZ wird nur dann funktionieren, wenn es gelingt, die Kaufkraft des Stadtteils zu konzentrieren und ein möglichst breites und qualitativ gutes Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu bündeln.</p> <p>Eine in 2018 durchgeführte Verträglichkeitsuntersuchung (VU) betrachtet u. a. die maximal als verträglich einzustufende Verkaufsflächengröße des nahversorgungsrelevanten Angebots. Darin wird belegt, dass im Bereich des EKZ neben dem von ca. 1.100 qm VK auf 1.500 qm VK vergrößerten REWE Markt noch weitere Flächenpotenziale bestehen, welche eine Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelmarktes möglich machen. Da insbesondere die Fa. ALDI erkannt hat, dass der Standort in der Suhler Straße im Gewerbegebiet siedlungsstrukturell nicht integriert ist und weitere Mängel aufweist, besteht Seitens der Fa. ALDI ein Verlagerungsbedürfnis und das Angebot, für einen Standort im bzw. in direkter Nachbarschaft des EKZ</p>	<p>Obwohl eine Verlagerung von nicht-integrierten Betrieben in das Zentrum von Westhagen vom Grundsatz her – auch im Hinblick auf die planerischen Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – wünschenswert wäre, ist die gewünschte Festsetzung von Flächen für einen weiteren großflächigen Nahversorgungsmarkt (im Hinblick auf eine Verlagerung des Aldi-Marktes) im vorliegenden Bebauungsplan unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten nicht zielführend.</p> <p>Vor allem wäre die Unterbringung eines zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsbetriebes im – entsprechend den Wettbewerbsergebnissen geplanten – zweigliedrigen Baublock des neuen Einkaufszentrums aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundflächen schwierig (und unter Berücksichtigung der ebenfalls gewünschten kleinflächigen Betriebe [Drogerie, Apotheke] unmöglich) gewesen.</p> <p>Die alternativ vorgeschlagene Verortung eines neuen großflächigen ALDI-Marktes auf der Ostseite der Dessauer Straße, anstelle der Parkpalette, ist aus guten Gründen ebenfalls nicht weiterverfolgt worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hierfür hätte zum einen das Wettbewerbsergebnis – v.a. im Hinblick auf die Verortung der Einstellplätze für das WA 4- Gebiet in der bestehenden Parkpalette – aufgegeben werden müssen.</li> <li>- Darüber hinaus hätte die Anordnung von Besucherstellplätzen im Umfeld des neuen Marktes einen erheblichen Flächenverlust im WA 4- Gebiet bedeutet. Die von ALDI favorisierte Lösung in Form einer neuen Parkpalette auf dem Dach des Marktes hätte in städtebaulicher Hinsicht am Ende überhaupt nicht mehr zufrieden gestellt.</li> </ul>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>einen neuen Standort zu entwickeln und gleichzeitig die Ladeflächen an der Suhler Straße aufzugeben.</p> <p>Dies wird seitens der WMG unterstützt. Ein zweiter Nahversorger würde die Anziehungskraft und die Kaufkraftbindung am Stand Standort erheblich stützen und zu einer deutlichen Frequenzsteigerung führen. Dies ist die Grundvoraussetzung für ein lebendiges und funktionierendes Zentrum. Die WMG regt daher an, Festsetzungsmöglichkeiten für eine Erweiterung des Nahversorgungsangebotes mit einem zweiten Lebensmittelmarkt nördlich oder östlich des jetzigen REWE Marktes zu prüfen. Für eine Integration auf dem Grundstück der Parkpalette liegt der WMG bereits Machbarkeitsstudie vor.</p>	<p>Da ein zweiter großflächiger Markt im neuen Einkaufszentrum nicht zuletzt ein erhebliches Verkehrsaufkommen in der Dessauer Straße erwarten ließ, haben die Stadt und die WMG einvernehmlich auf die Integration von ALDI in das neue EKZ verzichtet und das jetzt im Sondergebiet abgebildete Nutzungsspektrum – <i>ein</i> großflächiger Vollsortimenter, Drogeriemarkt und weitere kleine Laden- bzw. Betriebsflächen – weiterverfolgt.</p>
		<p><b>Zu den Ausführungen im Bebauungsplanvorentwurf zum Einzelhandel</b></p> <p>Die Ausführungen im Bebauungsplanvorentwurf zum Einzelhandel sind entsprechend des frühen Verfahrensstandes noch unvollständig. Auf der Grundlage der Flächengröße der geplanten Nutzungen ist im weiteren Verfahrensschritt nachzuweisen, dass hier ein nicht-raumbedeutsamer Einzelhandelsstandort entsteht, dessen Umsatz zu mehr als 50% aus dem „fußläufigen Nahbereich“, entsprechend 10 Gehminuten Entfernung, entstammt.</p> <p>Ebenso ist darauf zu achten, dass die angebotenen Sortimente zum mindestens 90% aus dem periodischen Bedarf bestehen. Insofern ist die textliche Festsetzung in Punkt 1.4 entsprechend anzupassen.</p> <p>Bei der Prüfung, ob hier ein nicht-raumbedeutsamer Einzelhandelsstandort entsteht, sollte wie folgt vorgegangen werden:</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt: Die Aussagen der Begründung zur Raumbedeutsamkeit und zur Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen werden auf der Grundlage einer mittlerweile vorliegenden gutachterlichen Einschätzung ergänzt. Zudem erfolgt eine Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise.</b></p> <p>Der Nachweis, dass es sich bei der vorliegenden Planung um ein nicht-raumbedeutsames Einzelhandelsvorhaben handelt, wurde mittlerweile durch eine Auswirkungsanalyse erbracht (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung [GMA]: Verträglichkeitsgutachten zur Quartiersentwicklung Bebauungsplan „Westhagen III Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ in Wolfsburg; Hamburg Dezember 2021).</p> <p>Im Gutachten wird den u.a. von der WMG vorgebrachten Hinweisen entsprechend nachvollziehbar dargelegt, dass es</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Feststellung von Art und Größe der geplanten Verkaufseinrichtungen.</li> <li>2. Prüfung, ob einzelne oder alle Verkaufseinrichtungen eine Agglomeration gem. Landesraumordnungsprogramm (LROP) Abschnitt 2.3 bilden. Sollte dies der Fall sein, ist die Agglomeration als ein Vorhaben zu behandeln und entsprechend der Vorgaben des LROP zu prüfen.</li> <li>3. Prüfung der Frage, ob die vorgesehenen Verkaufsflächen zum überwiegenden Teil der „wohnortnahen Versorgung“ dienen und die erforderliche Kaufkraft zu mehr als 50 % aus der fußläufig zu erreichenden Umgebung generiert werden kann (10 Minuten Gehentfernung oder hilfsweise 1.000 m Radius bei entsprechender Topographie). Dabei müssen die Sortimente des periodischen Bedarfs mind. 90 % der Verkaufsflächen ausmachen Anm.: Sortimente des periodischen Bedarfs gem. allgemeiner Definition: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/ Parfümeriebedarf, pharmazeutische Produkte, Haushaltspapierwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Schnittblumen, Heimtierfutter</li> <li>4. Kann dies belegt werden, handelt es sich bei der Planung um nicht raumbedeutsame Nahversorgung. Eine weitere Prüfung ist dann nicht mehr erforderlich.</li> <li>5. Ergibt die Prüfung, dass hier eine raumbedeutsame Planung vorliegt, müssen die Ge- und Verbote des LROP auf Einhaltung geprüft werden.</li> </ol> <p>Die Prüfung findet im ersten Schritt auf gutachterlicher Ebene mit der Erstellung einer VU statt. Die Ergebnisse der VU [Verträglichkeitsuntersuchung] sind in die Bebauungsplanunterlagen entsprechend einzuarbeiten. Wir</p>	<p>sich bei der geplanten Umstrukturierung – auch unter Beachtung der Agglomerationsregel – um ein nicht-raumbedeutsames Vorhaben handelt, das in Bezug auf die Einhaltung der landesplanerischen Gebote (Kongruenz-, Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebot; Beeinträchtigungsverbot) nicht zu prüfen ist. Ausschlaggebend dafür ist die Tatsache, dass die vorgesehenen Verkaufsflächen zum größten Teil der „wohnortnahen Versorgung“ dienen und die erforderliche Kaufkraft zu mehr als 50 % aus der fußläufig erreichbaren Umgebung generiert wird.</p> <p>Voraussetzung für die Einstufung als „wohnortnahe Versorgung“ ist dabei, dass die Sortimente des periodischen Bedarfs mindestens 90 % der Verkaufsflächen ausmachen. Dies wird mit den (geänderten) Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt.</p> <p>Die Aussagen der Auswirkungsanalyse/ Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Westhagen werden in die Begründung eingearbeitet.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p>weisen darauf hin, dass die bestehende VU aus dem August 2018 datiert. Deren Inhalte sind entsprechend des aktuellen Planungsstandes anzupassen und mit der WMG bzw. dem Regionalverband als Träger der Regionalplanung abzustimmen.</p> <p>Für weitere Fragen und Unterstützung stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	

#### D. Abwägung der hausinternen Mitteilungen

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
<b>Interne Träger öffentlicher Belange</b>			
1	<b>Untere Naturschutzbehörde (UNB)</b>  Schreiben vom 18.09.2020	<p>Die UNB hat gegen die im Parallelverfahren durchgeführte 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 plus keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Die im Rahmen der Aufstellung dieses B-Planes durchgeführten Bestandskartierungen (Flora und Fauna) wurden fachgerecht durchgeführt und sind Grundlage bei der weiteren Erarbeitung des B-Planes, des grünordnerischen Fachbeitrages und der Abarbeitung des Artenschutzrechtes.</p> <p>Da der GOF bei den Unterlagen zur Beteiligung nach § 4(1) BauGB noch nicht enthalten war, wird die UNB erst im weiteren Verfahren eine abschließende Stellungnahme zur Abarbeitung der Eingriffsregelung/ des Artenschutzes im GOF abgeben. Die UNB wurde bereits im Vorfeld bei der Abarbeitung von speziellen naturschutzfachlichen/artenschutzrechtlichen Fragestellungen des B-Planes eingebunden. Diese Vorgehensweise ist auch für das weitere Verfahren vorgesehen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und erfordern eine weitergehende Beteiligung der UNB zum Artenschutz und zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.</b></p> <p>Die Zustimmung zur FNP-Änderung im Parallelverfahren und die Einschätzung einer fachgerechten Bestandsaufnahme von Flora und Fauna werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der Artenschutzthematik und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist die UNB eingebunden, um vor allem die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen funktional, zeitlich und örtlich festlegen zu können.</p> <p>Der Grünordnerische Fachbeitrag wird ebenfalls in Abstimmung mit der UNB parallel zum weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens finalisiert.</p>
2	<b>Untere Wasserbehörde (UWB)</b>  Schreiben vom 18.09.2020	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Bohrungen z.B. für Untergrunderkundungen, Erdwärmesonden etc. sind der Wasserbehörde mindestens 4 Wochen vor Bohrbeginn anzuzeigen.</p> <p>Zeitlich befristete Grundwasserabsenkungen (z. B. zum Bau der Tiefgarage bedürfen einer wasserrechtlichen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Änderung der Planung.</b></p> <p>Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung und die Hinweise zu grundwasserrelevanten Erkundungen und zu Grundwasserbenutzungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die benannten Anzeige- und Genehmigungspflichten betreffen die nachgelagerte Genehmigungs- bzw. Vorhaben-ebene und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		Erlaubnis, die mindestens 4 Wochen vor Baubeginn der Maßnahme bei der Wasserbehörde zu beantragen ist.	Die Stellungnahme und der hierauf bezogene Abwägungsvorschlag werden im Wortlaut an die Projektträger weitergeleitet.
3	<b>Untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde</b> Schreiben vom 18.09.2020	Seitens der Unteren Boden-/Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken. Insbesondere sind in dem Plangebiet keine Altlasten bekannt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und erfordert keine Abwägung oder Änderung der Planung.</b>
4	<b>GB Brand- und Katastrophenschutz</b> Schreiben vom 08.09.2020	<p>1. Flächen für die Feuerwehr</p> <p>1.1 Zuwegungen, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gem. § 1 und § 2 der DVO-NBauO vom 26.09.2012 anzulegen.</p> <p>1.2 Darüber hinaus sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung Nds.) i. V. m. DIN 14090 zu beachten.</p> <p>2. Löschwasserbedarf</p> <p>2.1 Die bereitzustellende Löschwassermenge ist dem DVGW Arbeitsblatt W 405 bzw. dem NBrandSchG § 2 Abs. 1 Pkt. 2 zu entnehmen.</p> <p>2.2 Als Löschwassermenge sind mindestens 96 m<sup>3</sup>/h anzusetzen.</p> <p>Es bestehen z. Zt. keine weitergehenden Anforderungen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird durch Ergänzungen in der Begründung berücksichtigt.</b></p> <p>Die Hinweise zu den grundstücksbezogenen Flächenbedarfen der Feuerwehr betreffen die konkrete Ausführungsplanung und sind mit dem jeweiligen Projektträgern/ Bauherrn auf den nachgelagerten Ebenen der Vorhabenplanung und der Baugenehmigung abzustimmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen – in Verbindung mit den bereits erfolgten Abstimmungen zur Anordnung von Stellplätzen im Straßenraum – die Anlage der erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen im Umfeld der geplanten Hochbauten.</p> <p>Der Hinweis auf die Sicherstellung des Grundschutzes mit einer hierfür benötigten Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/ h wird zur Kenntnis genommen; die Begründung wird um eine entsprechende Aussage ergänzt.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (z.B. in der Dessauer Straße und im Bereich der künftigen Planstraße Süd/Promenade) mehrere Hydranten mit einer Leistung von 1.600 l/min = 96 m<sup>3</sup>/ h und 3.200 l/min = 192 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Der Vernetzungsgrad der Trinkwasserleitungen im Plangebiet lässt darauf schließen, dass das von der Feuerwehr geforderte Löschwasservolumen im Bedarfsfall bereitgestellt werden kann. Das Erfordernis einer Volumenstrommessung zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes wird parallel zum weiteren Fortgang des Planverfahrens erörtert und eine Messung ggf. durchgeführt.</p> <p>Die Stellungnahme und der hierauf bezogene Abwägungsvorschlag werden im Wortlaut an die Projektträger weitergeleitet.</p>
5	Grundstücksentwässerung (WEB)	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	
6	<p><b>Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung (WAS)</b></p> <p>Schreiben vom 19.08.2020</p>	<p>Entsprechend Ihrer Anfrage zur Stellungnahme zum o.g. Bauvorhaben bitte ich die Abfallwirtschaftssatzung, insbesondere die §§ 22 und 23 zu beachten.</p> <p><b>§ 22 Abs. 4</b> besagt... Abfallbehälter und Abfallsäcke mit einem Fassungsvermögen bis einschließlich 240 l sind stets am Abfuhrtag bis spätestens 06:00 Uhr durch den Anschluss- und Benutzungspflichtigen am Straßenrand oder einem von der WAS bestimmten Abholplatz bereitzustellen. Dies gilt auch für Behälter mit einem Fassungsvermögen von 770 l und 1.100 l, soweit ein laut <b>§ 23 Abs. 7-14</b> entsprechender Standplatz nicht gestellt werden kann.</p> <p><b>§ 22 Abs. 5</b> besagt... Abfallbehälter mit einem Fassungsvermögen von 770 l und 1.100 l werden von der WAS von ihrem Standplatz geholt und dorthin zurückgebracht, sofern der Standplatz den Kriterien des <b>§ 23</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme ist überwiegend nicht bebauungsplanrelevant; einzelne Hinweise werden durch Ergänzungen in der Begründung berücksichtigt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</b></p> <p>Der Hinweis auf die notwendige Beachtung der §§ 22 und 23 der Wolfsburger Abfallwirtschaftssatzung wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausgestaltung der Müllentsorgung in den festgesetzten Baugebieten betrifft die Objektplanung.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Errichtung straßennaher Standplätze für Abfallbehälter in ausreichender Größe ermöglicht und damit die Voraussetzung für eine satzungskonforme Müllentsorgung geschaffen. Alle neuen Gebäude befinden sich in minimaler Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Die geplante Ringerschließung ermöglicht eine durchgängige Befahrbarkeit u.a. für die Müllfahrzeuge und führt auch</p>

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
		<p><b>Abs. 7-14</b> entspricht, weniger als 10 Meter vom Straßenrand entfernt ist und im Einvernehmen mit der WAS festgelegt wurde.</p> <p><b>§ 23 Abs. 12</b> besagt...Der Standplatz für Abfallbehälter mit einem Fassungsvermögen von 770 l oder größer ist in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächstmöglichen Halteplatz des Abfallfahrzeuges einzurichten. Das gilt auch, wenn Grundstücke nicht an der Fahrbahn liegen und nur durch Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für das Abfallfahrzeug oder durch Gehwege erschlossen sind. Die Entfernung darf 10 Meter nicht überschreiten.</p> <p>Der Müllstandplatz ist so anzulegen, dass das Grundstück nicht befahren werden muss und von der Straße die Erreichbarkeit gewährleistet ist. Bitte beachten Sie entsprechende Borsteinabsenkungen vor dem Müllstandplatz. Gemäß den geltenden Arbeitsschutzvorschriften z.B. BGI 5104, ist das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen grundsätzlich zu vermeiden.</p> <p>Ein Urteil vom 16. Juni 2015 bekräftigt sogar ein ausnahmsloses Rückfahrverbot für Müllsammelfahrzeuge. Für Fragen stehe ich Ihnen sehr gerne unter der Telefonnummer ... zur Verfügung.</p>	<p>im Bereich der Dessauer Straße Süd und der Cottbuser Straße zu Verbesserungen, indem Wendeverkehre und Rückwärtsfahrten auch hier vermieden werden.</p> <p>Damit die gegebenen Hinweise im Zuge der Vorhabenplanungen Berücksichtigung finden, werden die Stellungnahme und der hierauf bezogene Abwägungstext im Wortlaut an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

### E. Abwägung der Stellungnahmen sonstiger Stellen

	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
<b>Sonstige Stellen</b>			
	<b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)</b>	<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	

Stadt Wolfsburg  
Bebauungsplan „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“

Auswertung einer Sammelstellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit  
(Unterschriftenliste im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB)

Stand April 2022

	Stellungnehmende	Stellungnahme	Abwägung
<p><b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</b> (Unterschriftenliste im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB)</p> <p>Es handelt sich um eine Unterschriftensammlung mit insgesamt ca. 1.730 Unterschriften aus den Jahren 2018 bis 2020, die in zwei Teilen bei der Verwaltung eingereicht wurde. Die Unterzeichnenden setzen sich für den Erhalt des Freizeitparks Westhagen ein und alle Einzelseiten mit jeweils etwa 10 Unterschriften/Datum/ Personen- und Adressangaben sind mit demselben Text überschrieben (= Sammelstellungnahme).</p>			
	<p><b>Unterzeichnende der Unterschriftenliste</b></p>	<p><b>Für den Erhalt des Freizeitparks Westhagen!</b></p> <p>Zielsetzung: Erhalt der letzten in Westhagen verbliebenen, zentrumsnahen Grünfläche. Die Anwohner Westhagens nutzen die gesamte Fläche: Rollstuhlfahrer, Senioren mit Rollator, Sport-Läufer, Spaziergänger, Hundebesitzer, Familien mit Kindern, Kindergartengruppen, Fußballspieler, Basketballspieler, Tischtennispieler sowie ältere Kartenspieler – und das tun sie seit Jahrzehnten. Kinder und Jugendliche sind im Winter gerne am Rodelberg. Der Baumbestand im Park ist teilweise 50 Jahre alt oder älter. Die Abholzung des Baumbestandes wäre unverantwortlich. Nur diese Grünfläche hat in Westhagen so viele Qualitäten. Diese Fläche darf nicht zubetoniert werden.</p> <p><b>Die Unterzeichnenden fordern von den Verantwortlichen, den Freizeitpark Westhagen als letzte zentrumsnahe Grünanlage nicht zu zerstören. Dadurch würden die Westhagener an Lebensqualität und die letzte großflächige Parkanlage im Stadtteil unwiderruflich verlieren.</b></p>	<p>Der Freizeitpark Westhagen hat derzeit eine Größe von insgesamt rund 3,2 Hektar einschließlich der dortigen Wege, Spiel- und Sportflächen und einschließlich des Jugendzentrums MeiNZ mit eigenem abgezauntem Grundstück. Nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans ist vorgesehen, davon knapp 17.000 m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen und ihre Erschließung (Straßenverkehrsflächen) zu nutzen. Knapp 15.000 m<sup>2</sup> (= 46,9 %) der vorhandenen Fläche bleiben erhalten und werden als öffentliche Grünfläche und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erstmals planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die zu erhaltende Parkfläche ist damit im Vergleich zu den Entwürfen in den städtebaulichen Wettbewerben, aber auch gegenüber früheren Planungsständen im Bebauungsplanverfahren nochmals erheblich vergrößert worden und der ortsbildprägende Rodelhügel soll nunmehr (unter Verzicht auf das bisher dort geplante „Baufeld 5“) erhalten bleiben.</p> <p>Das sogenannte „Baufeld 5“ entfällt zugunsten eines Erhalts des ortsbildprägenden Rodelhügels. Außerdem werden im Bereich der Promenade – als zusätzliche Grünverbindung in Verlängerung der Stadtachse Westhagen nach Osten – weitere Freiflächen im Umfang von ca. 3.370 m<sup>2</sup> auf ehemals überwiegend versiegelten Flächen entstehen.</p>

	Stellungnehmende	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten des Freizeitparks für Spaziergänger und Jogger sowie als Hundeauslauffläche bleiben erhalten. Gleichzeitig werden die Grünflächen erheblich aufgewertet und attraktiviert, wodurch die derzeit eher geringe Nutzungsfrequenz erhöht wird.</p> <p>Neben der gestalterischen Aufwertung durch neue Baum- und Strauchpflanzungen werden Spiel- und Freizeitmöglichkeiten in den Park integriert, die im Zuge von Objektplanung noch auszuarbeiten sind. Auch das vorhandene Ballspielfeld bleibt erhalten und ist weiterhin vielfältig nutzbar. Die Wegeverbindung zwischen WA4- und WA3- Gebiet – die sogenannte „Spange“ – wird als Geh- und Radweg festgesetzt (sie steht darüber für Sonderverkehre wie Rettungs- und Müllfahrzeuge zur Verfügung). Die Spange kann daher durchaus als Teil der umgebenden Parkflächen verstanden werden.</p> <p>Der im Rahmen der Stellungnahme als besondere Qualität hervorgehobene Baumbestand im Freizeitpark wird soweit wie möglich erhalten. Hierbei ist aber darauf hinzuweisen, dass die Bäume aufgrund der für Westhagen typischen ungünstigen lehmigen Bodenverhältnisse für ihr Alter deutlich unterentwickelt sind. Unvermeidbare Baumfällungen werden den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß durch Neupflanzungen kompensiert.</p> <p>Die Bedeutung des Freizeitparks für den Biotop- und Artenschutz ist im Bebauungsplanverfahren umfassend berücksichtigt worden. Die verbleibenden Grünflächen bleiben als Habitat für Vögel und Kleinsäuger (z.B. Igel) sowie als Jagdgebiet für Fledermäuse erhalten. Der ehemalige Bolzplatz im Südosten stellt eine wertvolle Magerrasenfläche</p>

	Stellungnehmende	Stellungnahme	Abwägung
			<p>mit seltenen Pflanzenarten dar und wird als geschütztes Biotop langfristig in seinem Bestand gesichert.</p> <p>Die darüber hinaus getroffenen Maßnahmen auf den östlichen Teilflächen des Freizeitparks getroffenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zielen auf ergänzende Bepflanzungen wie artenreiche, insektenfreundliche Wiesenflächen, und standortheimische Baum- und Strauchpflanzungen. Diese bieten Nistmöglichkeiten für Vögel und dienen als Kleintierverstecke. Ihrem naturnahen Charakter gemäß, werden die beschriebenen Schutz- bzw. Ausgleichsflächen der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Das gesetzlich geregelte Ausgleichserfordernis für entfallene Grünbestände und für artenschutzrechtliche Eingriffe wird vollumfänglich beachtet. Neben Auflagen zur Baufeldfreimachung und zur Baudurchführung werden Ersatznistkästen und Nisthilfen für Brutvögel im Gebiet angebracht. Im Plangebiet selbst nicht kompensierbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Aufwertung von bisher weniger wertvoller Grünlandflächen westlich der Autobahn (d.h. in Fallersleben) ausgeglichen.</p> <p>Zusammenfassend sei betont, dass sich die Grünfläche im Freizeitpark zwar quantitativ verringert, dafür wird diese aber qualitativ deutlich aufgewertet. Von einem „Zubetonieren“ oder von einer „Zerstörung“ der Grünanlage – wie in der Sammelstellungnahme angeführt – kann auch auf den für Wohnungsbau vorgesehen Flächen nicht gesprochen werden.</p> <p>Die Funktionen des Freizeitparks Westhagen als Spiel-, Sport- und Erholungsraum einerseits sowie als Naturraum</p>

	Stellungnehmende	Stellungnahme	Abwägung
			<p>andererseits sind sachgerecht gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum abgewogen worden.</p> <p>Durch die Weiterentwicklung und Nachverdichtung eines bereits vorhandenen Wohnstandortes mit hoher Lagegunst trägt der Bebauungsplan insbesondere dem gesetzlich verankerten Grundsatz der Innenentwicklung sowie dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden aus § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) Rechnung.</p> <p>Im Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der jetzt vorliegenden Planung ein ausgewogener Kompromiss erzielt worden.</p>