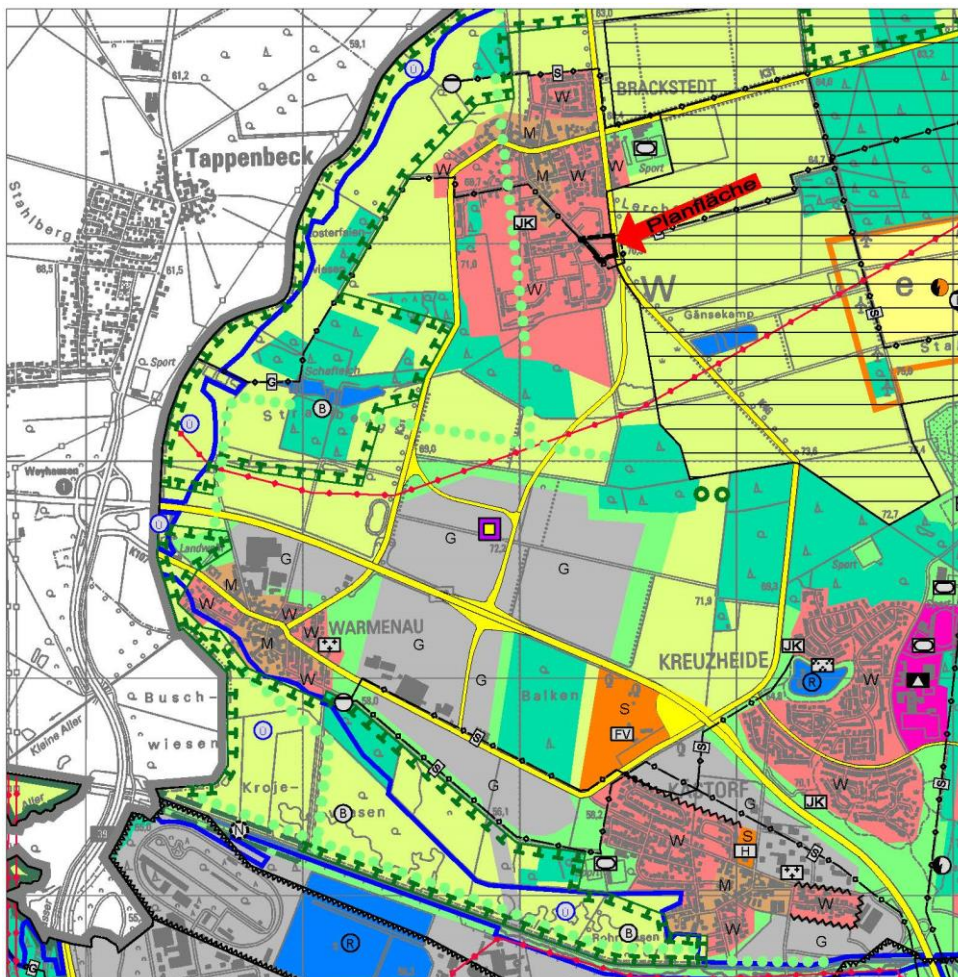


Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans 2020plus der Stadt Wolfsburg

Sonderbaufläche „Heidkamp - Nahversorgung“ im Ortsteil Brackstedt

Stand: Fassung zur erneuten Veröffentlichung gemäß
§ 4a (3) BauGB



Roter Pfeil zeigt auf Planfläche

Gliederung

Begründung

1.0	Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage	Seite 3
2.0	Anlass, Ziel und Zweck der Planungen sowie städtebauliche Konzeptionen	Seite 3
3.0	Ziele der Landes- und Regionalplanung	Seite 4
3.1	Raumordnerische Aussagen zu Wolfsburg und zu Brackstedt	Seite 4
3.2	Vermutungsregel im § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung und Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels	Seite 6
3.3	Raumordnerische und städtebauliche Steuerung von großflächigem Einzelhandel – Kurzvorstellung der vorliegenden Konzepte des Regionalverbandes und der Stadt Wolfsburg	Seite 8
3.3.1	Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept	Seite 8
3.3.2	Einzelhandelsentwicklungsplan der Stadt Wolfsburg	Seite 9
3.4	Nachweisführung des nicht-raumbedeutsamen großflächigen Nahversorgungsmarktes in Brackstedt	Seite 10
3.4.1	Verträglichkeitsgutachten	Seite 10
3.4.2	Fußläufiger Einzugsbereich des Einzelhandelsmarktes Brackstedt	Seite 11
4.0	Inhalt der Planung	Seite 13
4.1	Allgemein gültige öffentliche Belange	Seite 13
4.1.1	Stellungnahmen zum Plangebiet	Seite 14
5.0	Plandarstellung	Seite 15

Umweltbericht

1.0	Einleitung	Seite 16
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	Seite 16
1.2	Eingriffsbewertung – Verzicht der Umweltprüfung im Flächennutzungsplan	Seite 16

Begründung

1.0 Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage

Aus arbeitssynergetischen Gründen hatte die Verwaltung mehrere einzelne Flächen, deren Nutzungsarten aus städtebaulichen Gründen geändert werden sollten, unter der **1. Flächen-nutzungsplan-Änderung** zusammengefasst und das Verfahren auf Beschluss des Rates vom 11.02.2015 entsprechend durchgeführt.

Hierunter fiel auch die Fläche „Heidkamp –Nahversorgung im Ortsteil Brackstedt“.

Nach Feststellungsbeschluss des Rates vom 22.06.2016 wurden die Planverfahrensunterlagen dem Landesministerium, Außenstelle Braunschweig, zur Genehmigung vorgelegt. Die Planung in Brackstedt zur Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes wurde von der Genehmigung ausgenommen, da der parallel zur Flächennutzungsplanung aufgestellte Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes nicht mit der Darstellung einer Wohnbaufläche ergänzt mit dem Planzeichen NV für Nahversorgung konform ist, d. h. dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB nicht entspricht. Die Flächennutzungsplanung müsse folgerichtig die Darstellung einer Sonderbaufläche aufnehmen.

Die Genehmigungsbehörde empfahl, die Planung nach Umstellung auf eine Darstellung als Sonderbaufläche über eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Planungsträger gemäß § 4a (3) BauGB zu heilen.

Aus Genehmigungsverfahrensründen muss die Heilung für diese Planung mit einer eigenständigen Verfahrensnummer durchgeführt werden. Hierzu hat die Verwaltung die Nummer 23 bestimmt.

Dem Planverfahren liegt der am 10.02.2011 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan 2020plus zugrunde.

2.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planungen sowie städtebauliche Konzeptionen

Das vom Rat der Stadt Wolfsburg im Jahre 2010 beschlossene Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg (EEP) erkennt für die Ortsteile Brackstedt, Velstove und Warmenau eine Unterversorgung im Lebensmittelmarktbereich. Einwohner dieser Ortsteile sind für Einkäufe des täglichen Bedarfs auf Nahversorgungsmärkte in den Nachbarorten angewiesen.

Nahversorgungsmarktanbieter haben in der Vergangenheit auf die geringe Kaufkraft in diesen Ortsteilen verwiesen und darauf begründend die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aus betriebswirtschaftlichen Gründen als nicht ausreichend bewertet.

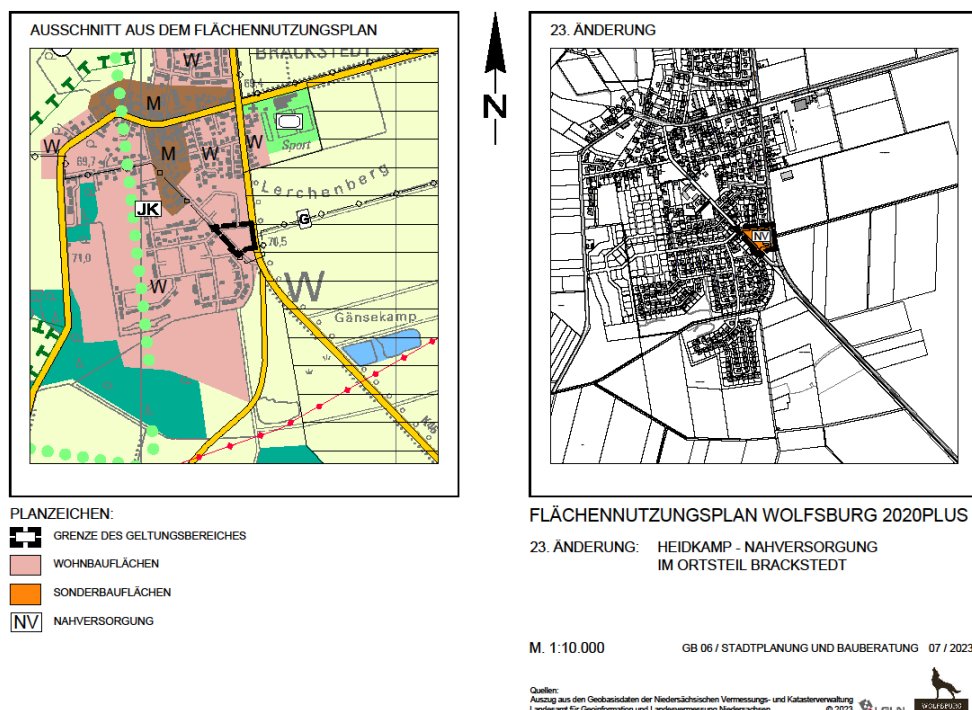
Die Siedlungsentwicklung der letzten zwei Jahrzehnte vornehmlich in Brackstedt und Velstove über größere Einfamilienhausgebiete führte insbesondere in Brackstedt zu einer Verdoppelung der Einwohnerzahlen in den Ortsteilen. Es wurde die Akquise zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes seitens der Wolfsburg Marketing Gesellschaft speziell für den einwohnerstärksten Ortsteil Brackstedt verstärkt betrieben.

Hierfür sprach die für den gesamten Ortsratsbereich (Brackstedt, Velstove und Warmenau) und innerhalb dessen einwohnerstärksten Ortsteils Brackstedt günstige Lage an der Kreisstraße und der Haupterschließungsstraße des Wohnbaugebietes „Heidkamp“ sowie

seine Flächenverfügbarkeit. Potentieller Alternativstandort in integrierter Lage in Brackstedt war zunächst im Nordwesten Brackstedts an der K 31, nördlich der Straße „Am Hagen“. Diese nicht ganz so lagegünstige Fläche war allerdings nicht verfügbar. Auf dieser Fläche erfolgte nahezu zeitgleich eine Entwicklung zum Wohngebiet. Andere Standorte in Brackstedt konnten nicht für ein solches Einzelhandelsvorhaben evaluiert werden.

Mit der Änderung der Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche für das Grundstück am Ost- rand des Wohngebietes wird nun die planungsrechtliche Grundlage geschaffen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von knapp über 1000 qm. Die Zweckbe- stimmung dieser Sonderbaufläche ist mit „Nahversorgung - NV“ festgelegt.

Dieses städtebauliche Ziel ist konform mit den Zielaussagen des Einzelhandelsentwicklungs- konzeptes für den Großraum Braunschweig (siehe vertiefende Aussagen zu Punkt 3.3.1 auf Seite 8)



3.0 Ziele der Landes- und Regionalplanung

3.1 Raumordnerische Aussagen zu Wolfsburg und zu Brackstedt

Die Stadt Wolfsburg ist Oberzentrum im Verbandsgebiet des Großraum Braunschweig. Das Oberzentrum wird durch das Hauptsiedlungsband nördlich und südlich des Mittellandkanals (MLK) mit Ausnahme der Ortsteile Brackstedt, Velstove, Neuhaus, Barnstorf, Almke und Neindorf gebildet. Die innerhalb des Siedlungsbandes liegenden Stadtteile werden als zentrale Orte und die Ortsteile als zentralörtliche Standorte definiert.

Die Siedlungsentwicklung ist am Prinzip der Dezentralen Konzentration und vorrangig auf diese Gliederungsstruktur auszurichten, um Abwanderungstendenzen ins Umland entgegenzuwirken. (vgl. RRÖP 2008 Ziel II Punkt 1.1).

Die Leitvorstellung der Raumordnung ist nach § 1 (2) Raumordnungsgesetz eine nachhaltige Raumentwicklung, welche die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minderung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Auch soll auf ein vielfältig nutzbares und ökologisch wirksames Wohnumfeld hingewirkt, gliedernde Grünflächen und Freiräume sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden.

Stadtentwicklung und Verkehrswegebau müssen hierbei nicht nur auf einen sparsamen Umgang mit Flächen ausgerichtet sein, sondern sich auch auf diejenigen Räume konzentrieren, in denen die Konflikte mit der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild am geringsten sind.

Als Oberzentrum hat die Stadt Wolfsburg des Weiteren die Aufgaben, die Funktion als Wirtschafts- und Wohnstandort zu erhalten und zu stärken und zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf sowohl für die Stadt als auch für das Umland bereitzustellen.

Darüber hinaus hat sie für eine ausgeglichene Versorgungsstruktur mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf zu sorgen – dies insbesondere im außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs liegenden ländlichen Siedlungsraum.

Die Stadt Wolfsburg verzeichnete in den 1990er Jahren eine erheblich hohe negative Bevölkerungswanderungsbilanz. Sie entwickelte ab dem Jahre 2000 das „Sofortprogramm Neue Wohnbauflächen“ mit dem Ziel, ausreichend Wohnbaugrundstücke für die eigene Bevölkerung aber auch für zuzugswillige Familien im oberzentralen Bereich anzubieten. Dieser raumordnerischen Funktionszuweisung folgend, entstanden in den letzten zwei Jahrzehnten in Brackstedt und auch in Velstove große Einfamilienhausgebiete, wodurch sich die Einwohnerzahl allein in Brackstedt verdoppelte. Diese rechtswirksamen und rechtskräftigen Bauleitplanungen sind an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.

Als Dörfer im ländlichen Raum sind den Ortsteilen Brackstedt, Velstove und Warmenau keine besonderen regionalplanerischen Funktionen zugewiesen. Sie sind als reine Siedlungsfläche aufgenommen.

Dies zeigt sich deutlich im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) des Regionalverbandes und des Einzelhandelsentwicklungsplans (EEP) 2010 der Stadt Wolfsburg mit Fortschreibung aus dem Jahre 2016. Aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes sowie fehlender Zentrenstrukturen dieses ländlich geprägten Siedlungsraumes sind im Rahmen des auf das REHK aufbauenden EEP 2010 der Stadt Wolfsburg keine räumlich-funktionalen Standortlagen mit Versorgungsfunktionen ausgewiesen worden. Im Jahre 2015 gab es lediglich zwei Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 50 qm Verkaufsfläche.

Mit dem Verfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans und dem aufgestellten Bebauungsplan „Heidkamp, Plangebiet A, 2. Änderung“ folgt die Stadt Wolfsburg der Bedarfsanmeldung, für die Bevölkerung des nördlichen Landschaftsraums eine Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in Brackstedt (Lebensmittel, Drogeriewaren und Zeitungen) umzusetzen. Damit entspricht sie dem landesraumordnerischen Ziel 2.3 02. Hierin heißt es:

„Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und

Stadtteilzentren der Städte (Integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln.“

Es hatte sich in der Ausschreibung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Brackstedt nur ein Discounter beworben, der aber einen Markt mit einer Verkaufsfläche von knapp über 1.000 m² realisieren wollte.

Bei dieser Größenordnung der Verkaufsfläche überschreitet der Versorgungsmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten oder in Sonderbauflächen bzw. –gebieten zulässig. Da zudem der Bebauungsplan „Heidkamp, Plangebiet A, 2. Änderung“ dieses Grundstück als Sondergebiet festsetzt, ist dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Baugesetzbuch - Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln – folgend, das vorgesehene Grundstück als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Der Regionalverband Braunschweig erklärte zwar in seiner Stellungnahme vom 16.12.2015, dass das Vorhaben der Verbesserung der Nahversorgung in leistungsfähigen Ortsteilen dient, und die Planung somit konform mit den Leitlinien seines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist. Dennoch ist über die Planänderung zu klären, ob dem Lebensmittelmarkt Ziele der Raumordnung zur Steuerung raumbedeutsamer und großflächiger Einzelhandelsmärkte entgegenstehen oder das Vorhaben als nicht raumbedeutsamer und wohnortbezogener Nahversorgungsmarkt zu bewerten ist.

Mit der Planänderung von einer Wohnbaufläche zu einer Sonderbaufläche und der Zweckbestimmung „Nahversorgung - NV“ in Brackstedt sollen daher die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von knapp über 1.000 qm legitimiert werden.

3.2 Vermutungsregel im § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung und Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

Ausgelöst durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von knapp über 1.000 qm unterliegt grundsätzlich das Gesamtvorhaben der Vermutungsregel des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach wird vorausgesetzt, dass Einzelhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche über 800 m² sich wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und / oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können – und somit raumbedeutsam sind.

Als raumbedeutsames Vorhaben unterliegt daher der anzusiedelnde Einzelhandelsmarkt den folgenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung:

- Abstimmungsgebot – 2.3 Ziffer 07 LROP
Planungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsmärkten sind mit der Regionalplanung und den Nachbargemeinden abzustimmen.
- Integrationsgebot – 2.3 Ziffer 05 LROP,
Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig. Sie müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

- Konzentrationsgebot – 2.3 Ziffer 04 LROP,
Neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig.
Integrierte Versorgungsstandorte sind solche, die von Lage und Funktion städtebaulich in Ortsteile, Stadtteilzentren oder Innenstädte eingebunden sind und über das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen sind.
- Kongruenzgebot – 2.3 Ziffer 03 LROP
Einzelhandelsgroßprojekte müssen hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen.
- Beeinträchtigungsgesamt – 2.3 Ziffer 08 LROP
Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Weiterhin können wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch das Vorhaben ausgelöst werden, als da wären:

- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur,
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen sowie auf weitere Naturschutzgüter einwirkende Auswirkungen – geregelt im § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz

In begründeten Ausnahmefällen können jedoch auch Einzelhandelsvorhaben und Agglomerationen mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm Verkaufsfläche als nicht raumbedeutsame Vorhaben gelten. Dieses wird vom Landesraumordnungsprogramm 2017 in Ziffer 2.3 wie folgt erläutert:

Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird.

Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.

Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.

Von dieser Konstellation der **wohnortbezogenen Nahversorgung** für Brackstedt geht die Stadt Wolfsburg aus. Begründet wird dieses über die Analyse des EEP 2010 mit Fortschreibung 2016, der Festlegung des fußläufigen Einzugsbereiches des Einzelhandelsmarktes sowie mit dem Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens, welches Auswirkungen auf Versorgungsbereiche in den Nachbarorten Weyhausen, Jembke und der Nordstadt von Wolfsburg bewertet. Dies wird im Folgenden dargelegt.

3.3 Raumordnerische und städtebauliche Steuerung von großflächigem Einzelhandel – Kurzzvorstellung der vorliegenden Konzepte des Regionalverbandes und der Stadt Wolfsburg

3.3.1 Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept

Es ist oberstes Ziel bei der Standortsteuerung von großflächigen Einzelhandelsmärkten dafür Sorge zu tragen, dass die Kernstadt sowie ihre zentralen Versorgungsbereiche in ihren Funktionen und Sortimentslisten gestärkt und nicht durch Kaufkraftabflüsse in erheblichem Umfang geschwächt werden. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsmärkten ist somit vom Grundsatz nur innerhalb von Kern- und Sonderbaugebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Das Ziel der flächendeckenden und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittelsektor soll hingegen über kleinflächige respektive nicht raumbedeutsame Lebensmittelmärkte mit einer Geschoßfläche von max. 1200 qm und einer Verkaufsfläche von max. 800 qm erfolgen.

„Mit dem Regionalem Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) steuert der Regionalverband Braunschweig (RVB) den überörtlich bedeutsamen Einzelhandel. Dies sind Betriebe ab einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche. Es ist hierbei Ziel, einen einheitlichen und verbindlichen Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung kommunal übergreifend zu gestalten. Es ist somit ein zukunftsweisendes Instrument, um nachgelagerte Verfahren zu beschleunigen, Planungssicherheit sowie Transparenz für Einzelhandel, Investoren, Politik und Verwaltung zu gewährleisten.“ (Quelle: Vorwort zum REHK – Fortschreibung 2018).

Die Fortschreibung des REHK hat sich insbesondere mit dem Strukturwandel im Einzelhandel beschäftigt und dabei den bundesweiten Trend des „Mehr an Verkaufsfläche“ erkannt. Die Zahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit ca. 250 bis 700 m² Verkaufsfläche hat sich binnen der letzten 10 Jahre halbiert. Nahmen diese Betriebe noch im Jahre 2006 qua Anzahl die bedeutendste Stellung unter den Angebotsformen im Lebensmitteleinzelhandel ein, so liegt ihr gegenwärtiger Anteil nur noch bei 23% (Discounter mit 49% und Supermärkte mit 29 %). Diese bundesweite Statistik spiegelt sich auch im Verbandsgebiet des Großraums Braunschweig wider. Hier sank die Zahl der Einzelhandelsbetriebe von 7.200 im Jahre 2009 auf

5.900 im Jahre 2017- dies entspricht einem Rückgang von 18,5%, die Verkaufsfläche erhöhte sich aber im gleichen Zeitraum leicht auf gesamt 2 Mio m².

In Wolfsburg sank die Zahl der Betriebe von 771 auf 690 um ca. 10%, während im Gegenzug die Verkaufsfläche um 7,5% anstieg (Quelle: REHK Fortschreibung 2018).

Das bedeutet, es drängen verstärkt Einzelhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche bis zu 800m² und darüber in das Siedlungsgefüge ein.

3.3.2 Einzelhandelsentwicklungsplan der Stadt Wolfsburg

In Wolfsburg werden Planungen von Vorhaben zur Erweiterung, Verlagerung aber auch zur Neuansiedlung von Nahversorgungsmärkten gesamtstädtisch gesteuert durch den seit 2010 bestehenden Einzelhandelsentwicklungsplan (EEP). Es baut auf bzw. ist angepasst an das REHK und bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Mit Fortschreibungen liegt es aktuell in der Fassung aus dem Jahre 2016 vor. Im Rahmen des Konzeptes werden verschiedene Standortkriterien definiert.

Schützenswerte Standorte sind:

- Hauptzentrum inkl. Nebenlage Innenstadt und Ergänzungslage Nahversorgung - als A-Zentrum im FNP dargestellt,
- Stadtteilzentren mit Fallersleben und Vorsfelde - als B-Zentren im FNP dargestellt,
- Nahversorgungszentren in weiteren kleineren Stadtteilen - als C-Zentren im FNP dargestellt,
- Entwicklungsstandorte der Nahversorgung mit dem Plansymbol NV im FNP hervorgehoben.

Im Konzept werden u. a. Leitlinien, Ziele und Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung formuliert. Ziele - analog denen des REHK - sind:

- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt,
- Sicherung und Stärkung der örtlichen Versorgung,
- Schutz und Stärkung weiterer Versorgungsbereiche sowie
- Sicherung und Förderung der flächendeckenden und verbrauchernahen Versorgung.

Schon in seiner Ursprungsfassung stellt das EEP fest, dass die Nahversorgungssituation in keinem Ortsteil des Ortsratbereiches „Brackstedt, Velsove, Warmenau“ zufriedenstellen ist, eine Verbesserung dieser Situation zwar wünschenswert, aber aufgrund der geringen Einwohnerzahl in den einzelnen Ortsteilen die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes in keinem der drei Ortsteile wahrscheinlich sei.

Konkret auf Brackstedt als einwohnerstärkstem Dorf der drei Ortsteile bezogen wird ausgeführt, dass es einerseits in dem solitär gelegenen Ortsteil Brackstedt aufgrund der geringen Mantel-

bevölkerung von seinerzeit nur 1.041 Einwohnern und andererseits aufgrund der Lage zwischen der Wolfsburger Nordstadt und dem stark besetzten Grundzentrum Weyhausen mit dem Einzelhandelsstandort „Klanze“ sowie der Gemeinde Jembke (Samtgemeinde Boldecker Land) mit einem dort ansässigen EDEKA-Markt nie zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes gekommen ist.

Der EEP in der Fortschreibung aus dem Jahre 2016 wiederholt diese grundlegenden Aussagen und empfiehlt weiterhin, über die Ansiedlung eines (kleinflächigen) Einzelhandelsmarktes die Versorgungssituation der Bevölkerung in den Ortsteilen Brackstedt, Velstove und Warmenau wesentlich zu verbessern - siehe EEP 2016 Seite 102.

3.4 Nachweisführung des nicht-raumbedeutsamen großflächigen Nahversorgungsmarktes in Brackstedt

Der vorgehaltene Standort für den Bau des - nun großflächigen - Einzelhandelsmarkts liegt am östlichen Rand von Brackstedt an der Kreisstraße K 46 (Straße: Am Lerchenberg) und der Wohngebietsstraße „Gerberstraße“. Gemessen an der Nord-Süd Ausdehnung von Brackstedt liegt der Standort relativ zentral.

Der Bau des Einzelhandelsmarktes wirkt sich nicht wesentlich negativ auf die städtebauliche Entwicklung oder Ordnung aus. Diese ist über den Bebauungsplan „Heidkamp, Plangebiet A“ hergestellt. Der Standort wird nördlich, südlich und westlich von Wohnbebauung eingefasst. Somit befindet sich der Standort in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage, Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher unwesentlich. Eingriffe in die weiteren Schutzgüter werden im Bebauungsplanverfahren „Heidkamp, Plangebiet A, 2. Änderung“ berücksichtigt. Der Standort ist in das Bushaltesystem des Öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden (ÖPNV).

In der Ausschreibung für einen Einzelhandelsmarkt in Brackstedt hat die Stadt Wolfsburg immer darauf hingewiesen, dass dies ein Nahversorgungsmarkt im klassischen Sinne sein muss. Das heißt seine Verkaufsfläche muss mit mindestens 90 % aus Sortimenten des periodischen Bedarfs und darf nur maximal mit 10 % aus Sortimenten des aperiodischen Bedarfs bestückt sein.

3.4.1 Verträglichkeitsgutachten

Das Büro „CIMA Beratung + Management GmbH“ aus Lübeck wurde im Jahre 2015 mit der Erarbeitung eines „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Wolfsburg-Brackstedt“ beauftragt, um darin der Frage nachzugehen, ob ein nun großflächiger Einzelhandelsmarkt in Brackstedt angrenzende zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigen oder wesentlich durch Kaufkraftab- und -umflüsse schädigen könnte.

In diese Einzelfallprüfung wurden die Versorgungsstandorte in Weyhausen mit dem Versorgungsbereich „Klanze“- , Jembke mit dem EDEKA-Markt und Bereiche der Nordstadt von Wolfsburg einbezogen. Die Gutachter prognostizieren für Jembke einen Kaufkraftverlust von ca. 10,2 %. Dies ist verständlich, da die Brackstedter Bevölkerung nun einen eigenen Nahversorger vor Ort aufsuchen kann und andererseits Pendler zwischen Arbeitsplatz in Wolfsburg und Wohnort Jembke das ein und andere Mal „im Vorbeifahren“ kurz im Brackstedter Markt einkaufen.

„Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 und 20% relevant. Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich

die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.“ (Quelle: o. g. Verträglichkeitsgutachten der CIMA, Seiten 21 und 22).

Abschließend stellt das Gutachterbüro fest, dass ein Nahversorgungsmarkt in einer Größenordnung bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche keine erheblichen negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche hat.

3.4.2 Fußläufiger Einzugsbereich des Einzelhandelsmarktes Brackstedt

Die Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches muss auf Basis tatsächlicher Fußwegeverbindungen und nicht durch einen festgelegten Radius (Luftliniendistanz) um den Einzelhandelsmarkt erfolgen. Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) kann bei einer 10-minütigen Gehzeit eine Strecke zwischen 700 und 1000 m Länge erreicht werden. In der folgenden Karte ist ein Umring um den Standort des Einzelhandelsmarktes mit einer realen fußläufigen Entfernung von 700 m eingetragen. Es werden mit Wohnhäusern und mit landwirtschaftlichen Hofstellten bebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche des Umrings von 4.691 qm einbezogen. Die Umringsfläche ist in rötlicher Farbe, der Standort des Einzelhandelsmarktes ist mit „NV“ hervorgehoben.

Die gesamte bebaute Ortslage von Brackstedt bemisst sich auf 5073 qm. Somit liegen nahezu 81 % des Siedlungskörpers innerhalb des 700-m-Umrings, woraus sich eine Kaufkraft von mehr als 50 % generiert.



Quelle: Luftbild der Stadt Wolfsburg

Nach Überprüfung kann diese maximale Streckenlänge in einer Gehzeit von 10 Minuten bei einer Geschwindigkeit von 5,1 km/h zurückgelegt werden.

Die Straßen und insbesondere die begleitenden und separat geführten Wege (Fußwegeverbindungen zwischen einzelnen Wohnquartieren und / oder durch innerörtliche Grünverbindungen) im Ortsteil Brackstedt sind allgemein in einem guten Zustand und es müssen keine Höhenmeter überwunden werden, so dass die Geschwindigkeit von 5,1 km/h als mittlere Gehgeschwindigkeit i. d. R. ohne größere Anstrengung zu schaffen ist.

Der Einzelhandelsmarktbewerber stellte die aktuellen nahversorgungsstrukturellen Bevölkerungsdaten von Brackstedt und zudem von Velstove und Warmenau in seine Wirtschaftlichkeitsberechnung ein und entschied sich für den Bau des Nahversorgungsmarktes.

Der Marktstandort ist mit einer Bushaltestelle in das ÖPNV-Netz direkt angebunden. Der Einzelhandelsmarkt hält die Vorgabe ein, dass maximal nur auf 10 % der Verkaufsfläche aperiodische Sortimente angeboten werden.

Im Ergebnis ist ein zwar großflächiger aber nicht-raumbedeutsamer Einzelhandelsmarkt in Brackstedt nachgewiesen. Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind daher nicht betroffen.

4.0 Inhalt der Planung:

Die Planung einer Sonderbaufläche geht von der rechtswirksamen Darstellung einer Wohnbaufläche aus. Hierin sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung eingeflossen, dieser Wohnbaulächen-Planung standen keine raumordnerischen Ziele entgegen.

Mit der Änderung einer Teilfläche der Wohnbauflächendarstellung zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ für die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes sind laut **Vermutungsregel** im § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Grundsatz Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels betroffen.

Es konnte im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens und der Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereichs nachgewiesen werden, dass einerseits der großflächige Einzelhandelsmarkt keine zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Nachbarorte wesentlich durch Kaufkraftabflüsse beeinträchtigt und andererseits, dass innerhalb des 700 m Entfernungsbereiches eine Kaufkraft von mehr als 50 % generiert wird. Zusammen mit den Analyseergebnissen, dass der Standort in das Bushaltesystem des ÖPNV eingebunden ist und die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarkt in Brackstedt keine siedlungsstrukturellen negativen Auswirkungen hat, ist der nicht-raumbedeutsame großflächige – wohnortbezogene - Nahversorgungsmarkt bestätigt.

Neue umweltrelevante Parameter gegenüber der Ursprungsplanung der Wohnbaufläche haben sich nicht ergeben.

Die bis dato eingegangenen Anregungen aus den Verfahrensschritten nach den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) haben keine Belange aufgeführt, die der Planung konträr gegenüberstehen.

Es ist somit festzustellen, dass die Fläche des Geltungsbereiches in eine Sonderbaufläche geändert werden kann.

Es folgt nun die Auflistung der Anregungen der Planungsträger und Behörden sowie der Öffentlichkeit. Abwägungen zu jedem einzelnen Belang sind eingerückt und in kursiver Schrift verfasst.

4.1 Allgemein gültige öffentliche Belange:

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Versorgungsträger. Zur Dimensionierung der Trinkwasserleitungen und dementsprechend zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen ist das DVGW Blatt 405 heranzuziehen. Die Zuwegungen, sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen müssen den Maßgaben der §§ 2 und 3 der Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung entsprechen.

Erdaufschlüsse, d. h. Sondierungen, Bohrungen und Brunnenbau sind nach § 49 WHG vier Wochen vor Beginn der Arbeiten der Wasserbehörde anzuzeigen.

4.1.1 Stellungnahmen zum Plangebiet:

Die Kabel Deutschland gibt zur Kenntnis, dass sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Planbereich befinden und auch keine Neuverlegung geplant sei.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Ortsteil Brackstedt liegt im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes Oberaller. Aus seiner Sicht sind zur Reduzierung des Hochwasserrisikos geeignete Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung und / oder des schadlosen Abflusses des Niederschlagswassers im Bebauungsplan zu entwickeln.

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Die archäologische Denkmalpflege gibt zur Kenntnis, dass in Brackstedt in unmittelbarer Nähe archäologische Fundstellen bekannt sind. Diese sind im Rahmen dieser Planungen zwar nicht zu berücksichtigen, können aber im Bebauungsplan oder im Bauantrag zu Auflagen der Denkmalpflege führen, die eine archäologische Betreuung der Erdarbeiten gewährleisten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover (KBD) hat eine Luftbilddauswertung zum Plangebiet durchgeführt. Demnach wurden zwar keine Anzeichen auf Bombardierungen aus dem II. Weltkrieg gefunden, jedoch sind Kampfmittelsondierungen durch eine Fachfirma vor Baubeginn durchzuführen.

Der Hinweis ist an die verbindliche Bauleitung weitergeleitet und wird dort berücksichtigt.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde teilt mit, dass der südlich vom zukünftigen Nahversorgungsmarkt liegende landwirtschaftliche Weg der Stadt Wolfsburg für die Landwirtschaft zur Erreichung der Ackerflächen nötig ist und durch den Neubau nicht beeinträchtigt werden darf.

Die Anregung wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Aus der Öffentlichkeit wurde die Anregung vorgetragen, den im Wohngebiet platzierten Altglassammelbehälter auf die Fläche des zukünftigen Nahversorgungsmarktes zu stellen. Dies trage zur Lärmberuhigung im Wohngebiet bei. Diese Anregung ist relevant für den Bebauungsplan.

Diesem Hinweis wird im Bebauungsplanverfahren nicht gefolgt, da

- *der jetzige Standort im Ursprungsbebauungsplan nach Abwägung festgesetzt wurde,*
- *an der Gerberstraße aufgrund der Lage der Bushaltestelle und der Nähe der Straßeneinmündungen kein geeigneterer Standort vorhanden ist,*
- *die Kästorfer Straße hier nicht für die Anlieferung mit PKWs vorgesehen ist und*
- *es sich um eine öffentliche Aufgabe handelt und Eigentümer von Nahversorgermärkten mit der Einführung eigener Flaschenrecyclingsysteme anders als früher die Unterbringung von Altglassammelbehältern auf ihrem Privatgelände ablehnen.*

5.0 Plandarstellung:

Planungsgrundlage für die Änderungen bildet jeweils ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg mit entsprechendem Ausschnitt aus der ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) im Maßstab 1 : 1.000, verkleinert auf Maßstab 1 : 10.000.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB

1.0 Einleitung

Am östlichen Rand des Wohnbaugebietes „Heidkamp“ im Süden des Ortsteiles Brackstedt ist der Standort für einen Nahversorgungsmarkt nach Abwägung alternativer Standorte bestimmt worden. Die Planung ist erforderlich, da der Nahversorgungsmarkt die gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung angegebene Schwelle zur Großflächigkeit erreicht bzw. überschreitet und somit der Standort als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung – NV“ darzustellen ist.

Die Wohnbaufläche „Heidkamp“ wurde im Rahmen der 85. Änderung des Flächennutzungsplans 1977 in den Jahren 2000 bis 2001 geplant und rechtswirksam. Aus dieser Wohnbauflächendarstellung wurde in den Jahren 2004 / 2005 der Bebauungsplan „Heidkamp, Plangebiet A“ entwickelt, im Zuge dessen die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf Grundlage eines Grünordnerischen Fachbeitrages abgearbeitet und entsprechend Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wurden.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Für den Nahversorgungsstandort wird das Planungsrecht von einer Wohnbaufläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung (NV)“ geändert. Analog zu dieser neuen Darstellung setzt der Bebauungsplan, dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB folgend, den Standort als Sondergebiet „Nahversorgung“ fest. Die Erschließung des Marktstandortes erfolgt über das innerörtliche Straßensystem. Der Ausbau des Straßensystems als Folge der Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes ist nicht erforderlich.

1.2 Eingriffsbewertung – Verzicht der Umweltprüfung im Flächennutzungsplan

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, dass aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eingriffe eines Bauleitplans sind regelmäßig zu erwarten, wenn eine vorher nicht für die Bebauung vorgesehene Fläche nun **erstmalig** für die Bebauung vorbereitet werden soll. Die Flächennutzungsplanung ändert einen Teil der rechtswirksamen Wohnbauflächendarstellung in eine andere Bauflächendarstellung, hier Sonderbaufläche. Es kommt somit § 1a Absatz 3 letzter Satz Baugesetzbuch zur Anwendung. Hier heißt es „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Somit kann konkret auf die Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden.

Dennoch waren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter erneut zu prüfen. Diese Prüfung mit Eingriffsbewertung wurde im Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Für den evtl. zusätzlichen Kompensationsbedarf konnten Maßnahmen zum Ausgleich nach Naturschutzrecht fest- und umgesetzt werden.

Wolfsburg, den

Oberbürgermeister

Stadtsiegel