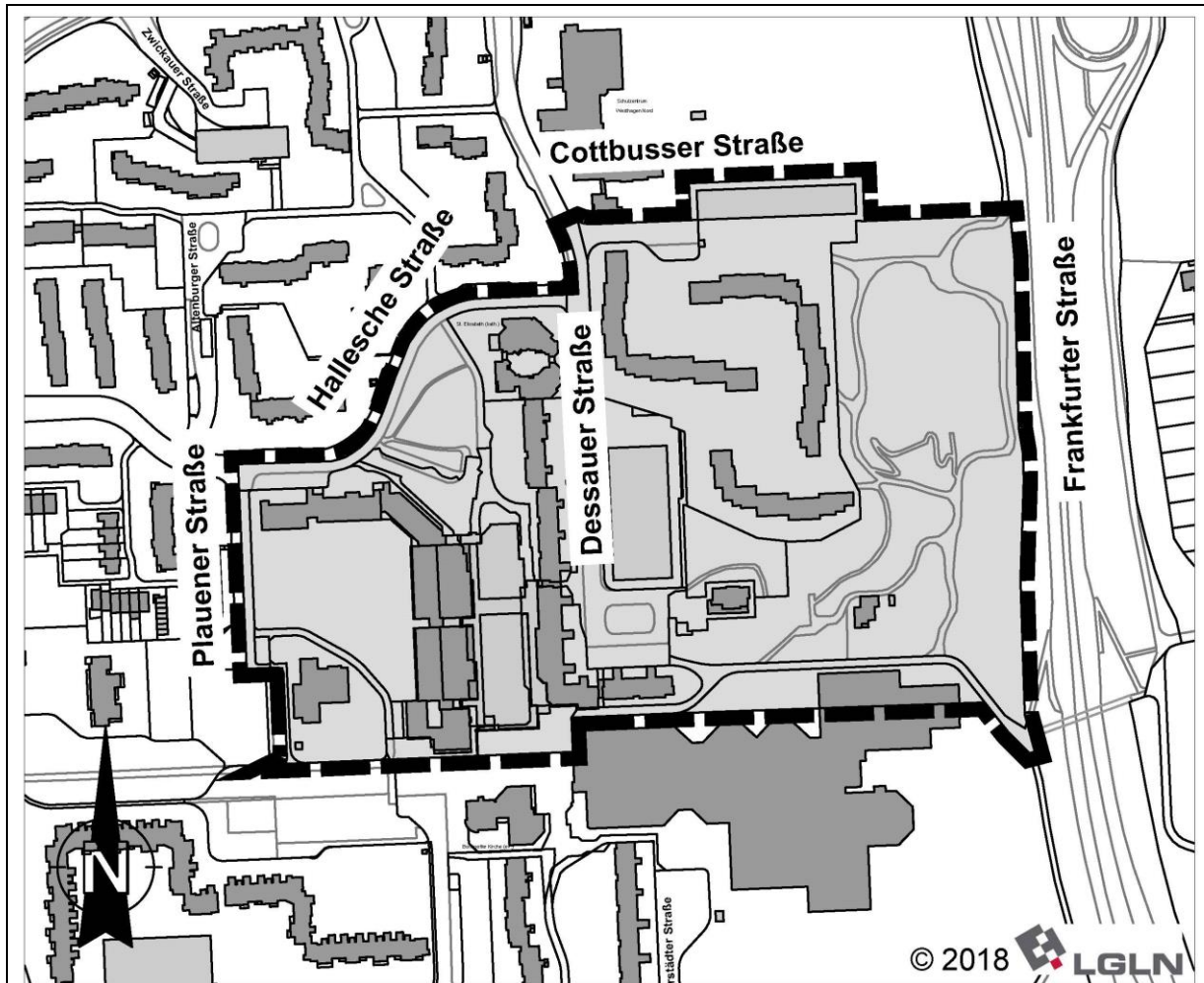


Begründung

zum Bebauungsplan

"Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum" mit örtlicher Bauvorschrift



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	frühzeitige Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
20.06.2018	09.05 – 17.05.2019 + Veranstaltung 08.05.	18.08. – 25.09.2020				

Stand vom 27. April 2022

Bearbeitet im Auftrag des Geschäftsbereichs Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg
Spath + Nagel - Büro für Städtebau und Stadtforschung, Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Inhalt

TEIL I: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES	5
1. Einführung	5
1.1 Rechtsgrundlagen	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
2. Ausgangssituation	8
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	8
2.2 Bebauung und Nutzung	9
2.3 Grün- und Freiflächen	11
2.4 Verkehrserschließung	12
2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen	15
2.6 Ver- und Entsorgung	16
2.7 Natur, Landschaft, Umwelt	18
2.8 Eigentumsverhältnisse	28
3. Planungsbindungen	28
3.1 Landes- und Regionalplanung	28
3.2 Flächennutzungsplanung	29
3.3 Landschaftsrahmenplan	31
3.4 Vorhandenes Planungsrecht	31
3.5 Sonstige relevante städtebauliche Planungen der Stadt Wolfsburg	33
3.6 Fachplanungen	36
3.7 Altlasten, Kampfmittel	37
3.8 Stadtbild und Denkmalschutz	38
4. Planungskonzept	39
4.1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Wahl des Verfahrens	39
4.2 Städtebauliches Konzept	42
4.3 Planungsalternativen	46
5. Planinhalt	46
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	47
5.2 Flächen für den Gemeinbedarf	64
5.3 Erschließung	65
5.4 Grünflächen	72
5.5 Naturschutz und Landschaftspflege, grünordnerische Festsetzungen	77
5.6 Immissionsschutz	91

 Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5.7	Baugrund, Grundwasser, Altlasten und Kampfmittel	99
5.8	Vorbeugender Brandschutz	99
6.	Betrachtung zur Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter	100
6.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	101
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	102
6.3	Schutzgut Fläche	104
6.4	Schutzgut Boden	105
6.5	Schutzgut Wasser	106
6.6	Schutzgut Klima und Luft	107
6.7	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	108
6.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	109
7.	Umsetzung der Planung, sonstige Auswirkungen	109
7.1	Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen	109
7.2	Auswirkungen auf den Verkehr	110
7.3	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	112
7.4	Kostenschätzung und Finanzierung	113
7.5	Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb	113
7.6	Städtebaulicher Vertrag	114
8.	Städtebauliche Werte	115
9.	Örtliche Bauvorschriften	116
TEIL II UMWELTBERICHT		118
1.	Einleitung	118
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	118
1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	119
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	120
2.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	121
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	123
2.3	Schutzgut Fläche	132
2.4	Schutzgut Boden	133
2.5	Schutzgut Wasser	134
2.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	135
2.7	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	137
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	138
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	138

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

2.10	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	139
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	139
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	147
5.	Zusätzliche Angaben	148
5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	148
5.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	149
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	149
5.4	Referenzlisten/Quellenangaben	151
	Anmerkungen zum Verfahren	151
	Begründungsdatenblatt	153

Anhang: Bestandsplan Biotoptypen und Eingriffsbilanz - Planung Biotoptypen

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

TEIL I: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700, 730)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

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 vollzogene Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14 – 34 bietet die Chance, das gesamte Stadtteilzentrum städtebaulich und nutzungsstrukturell neu und zukunftsfähig zu gestalten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Geplant ist eine Neubebauung mit insgesamt 300 - 350 Wohneinheiten und Einzelhandelsnutzungen (u.a. ein großflächiger Betrieb der Nahversorgung) unter Einbeziehung des Mittelblocks des Einkaufszentrums (EKZ) sowie von Teilflächen des ehemaligen Freizeitparks Westhagen. Die neuen Wohnraumangebote sollen auch einen Beitrag zur besseren sozialen Durchmischung der Bevölkerung im Stadtteil leisten.

Um die Qualität des Westhagener Zentrums als Einkaufsstandort zu optimieren, soll der Marktplatz durch die Schaffung neuer Raumkanten baulich besser gefasst und durch die Neubebauung im Mittelbereich des Einkaufszentrums eine stadtgestalterische Aufwertung und nutzungsstrukturelle Belebung sowohl der Platzfläche als auch der Einkaufspassage erreicht werden.

Weitere Zielsetzungen der angestrebten Neustrukturierung und somit auch des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sind die Verringerung der topografischen Trennwirkungen im Quartier v.a. in West-Ost-Richtung, eine Qualifizierung vorhandener Freiräume und die Schaffung einer West-Ost gerichteten grünen Wegeverbindung (Promenade) vom Marktplatz in Richtung Frankfurter Straße mit der längerfristigen Option einer Fortführung über die Straße hinweg.

Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren bildet das Ergebnis eines 2016/17 durchgeführten (und nachfolgend weiterentwickelten) Städtebaulichen Ideenwettbewerbs. Der Siegerentwurf von „Hosoya Schaefer Architects Zürich“ und „Vogt Landschaft Berlin“ erhält rund um den Marktplatz die wichtigen Funktionen des öffentlichen Lebens mit Bereichen zum Wohnen, Einkaufen, für Bildung, Begegnung und Kultur. Die Achsen in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung werden durch die Neubebauung klar gefasst und in Richtung Frankfurter Straße entsteht ein neues Wohnquartier.

Die Realisierung eines ersten Bauabschnitts im jetzigen Eingangsbereich zum Freizeitpark (geplanter Wohngebietsteil WA 4) wird durch die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH (kurz: Neuland) erfolgen. Für diesen Bereich wurde das städtebauliche Konzept Anfang 2020 im Rahmen einer konkurrierenden Mehrfachbeauftragung weiter ausgearbeitet und konkretisiert und seither stetig weiterentwickelt.

Für das neue Einkaufszentrum (EKZ), liegt mit Stand Januar 2022 ebenfalls ein ausdifferenziertes Baukonzept vor.

Der Bebauungsplan soll die Umsetzung des aus dem Siegerentwurf abgeleiteten, weiterentwickelten städtebaulichen Konzeptes ermöglichen und die künftige Nutzungsstruktur steuern. Neben Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe und Anordnung der Baukörper, sind Lage und Abgrenzung der künftig öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu bestimmen, Regelungen zum ruhenden Verkehr, zur Freiflächengestaltung/Begrünung – zzgl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - sowie zum Schutz gegenüber Verkehrslärm zu treffen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Zur Halleschen Straße hin sowie nordöstlich des Parkdecks an der Dessauer Straße soll die vorhandene Bebauung über bestandsorientierte Festsetzungen gesichert werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren muss eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden, da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den derzeitigen Darstellungen des FNP 2020+ entwickelbar sind (→ Abschnitt 3.2).

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (nachfolgend auch Plangebiet genannt) umfasst im Uhrzeigersinn die Flächen zwischen der Plauener bzw. Halleschen Straße, der Cottbuser Straße, der Frankfurter Straße, dem Grundstück des Bildungs- und Freizeitzentrums (FBZ) und dem nördlichen Teil des Marktplatzes.

Das Plangebiet im Zentrum des Stadtteils Westhagen hat eine Größe von etwa 11ha (113.300 m²) und umfasst in der Flur 14 der Gemarkung Wolfsburg die Flurstücke 44/373, 44/454, 44/457, 44/656, 44/801, 44/802, 44/973, 44/988, 44/989, 44/993, 45/175, 45/177, 45/178, 45/192, 45/205, 45/206, 45/214, 47/113, 47/114, 47/117, 47/149, 47/180, 47/187, 47/236, 47/237, 47/238, 48/7, 48/9, 48/10, 48/14, 48/15, 48/16 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 44/994, 47/150, 47/226, 47/231, 47/236 und 47/248 teilweise.

Im Westen wird das Gebiet durch die Plauener Straße (Straßenmitte) sowie die Wegeverbindung westlich der Bonhoeffer Kindertagesstätte begrenzt, folgt dann in Richtung Norden der Halleschen Straße (Straßenmitte) und einem kurzen Abschnitt der Dessauer Straße (Straßenmitte) bis zur Cottbuser Straße. Deren nördliche Straßenbegrenzungslinie und ihre gedachte Verlängerung bis zur Frankfurter Straße (nördliche Grenze des Flurstücks 47/237) bilden die nördliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes, wobei zusätzlich das vorhandene Parkdeck als Bestandteil des Flurstück 45/206 in den Geltungsbereich einbezogen wird. Im Osten wird das Plangebiet durch die Flurstücksgrenze zwischen dem Freizeitpark Westhagen (Flurstück 47/237) und der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, stark frequentierte Frankfurter Straße begrenzt und die Südgrenze wird durch den Marktplatz, von dem sich die nördliche Hälfte im Geltungsbereich befindet, sowie der Grundstücks-/ Flurstücksgrenze des Freizeit- und Bildungszentrums (Albert-Schweizer-Gymnasium, Wolfsburger Oberschule, Stadtteilbibliothek, Jugendzentrum und mehrere kleinteilige Nutzungen) gebildet.

Nördliche Teilflächen des Schulgrundstücks werden ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um die längerfristig angestrebte Grünverbindung vom Marktplatz bis zur Brücke über die Frankfurter Straße – als zentrales städtebauliches Leitbild für die Stadtteilentwicklung – bereits planungsrechtlich zu sichern. Dies setzt eine Verlagerung der Schulturnhalle voraus.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Stadtteil Westhagen etwa 4 km südwestlich der Wolfsburger Innenstadt und zählt zur sogenannten „Kernstadt“. Die westlich verlaufende Bundesautobahn (BAB) 39 und die überörtlichen Verbindungsstraßen Braunschweiger Straße im Süden und Frankfurter Straße im Osten begründen eine Art „Insellage“ des Stadtteils.

Westhagen entstand ab Ende der 1960er Jahre als Großwohnsiedlung auf der „grünen Wiese“. Der Masterplan von 1966 ging von 4.300 Wohneinheiten für rund 15.000 Einwohner aus. Zunächst wurde das damalige städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ konsequent umgesetzt, was sich in einer hohen baulichen Verdichtung rund um den zentralen Marktplatz widerspiegelt. Kritik von Seiten der Bewohnerschaft führte im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung dann zu verringerten Gebäudehöhen und einer stärker aufgelockerten Bebauungsstruktur in den nördlichen Quartieren des Stadtteils. Gegen Ende der 1980er Jahre war die bauliche Entwicklung Westhagens weitestgehend abgeschlossen.

Bis zum Abriss der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 (→ Abschnitt 2.2) dominierten die Hochhäuser aus der ersten Bauphase im Zentrum Westhagens die Silhouette des Stadtteils. 2017 wohnten hier rund 9.300 Menschen und damit deutlich weniger, als ursprünglich geplant.

Wie viele dieser Großwohnsiedlungen wurde auch Westhagen in den 1990er Jahren zunehmend zu einem sozialen Brennpunkt und ist deshalb seit dem Jahr 2000 Sanierungsgebiet sowie Programmgebiet des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“. Die städtebauliche Struktur des Stadtteils und seine soziale und multikulturelle Zusammensetzung sowie der zunehmende Leerstand von Wohn- und Gewerbeflächen, eine sich verschlechternde Bausubstanz und Vernachlässigungstendenzen der öffentlichen Räume führten seinerzeit zu einem zunehmenden Negativimage und sozialen Konflikten, denen stadtentwicklungspolitische Maßnahmen entgegengesetzt werden mussten.

Vorbereitende Untersuchungen zur Festlegung als Sanierungsgebiet (Sanierungssatzung 06.12.2000, Rechtskraft 15.02.2001) ergaben, dass sich v.a. im dicht bebauten Stadtteilzentrum die Defizite und Konflikte konzentrieren.

Unter dem Leitziel „Wege ins Zentrum“ formulierte der Städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2002 deshalb für diesen Bereich Maßnahmen, die die Wohnlage stabilisieren und aufwerten sowie den vorhandenen Leerstand reduzieren sollten. Im Fokus stand dabei die Neugestaltung und Aufwertung von Flächen im öffentlichen Raum, einschließlich der Verkehrsflächen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Seit der Aufnahme in das Förderprogramm wurden verschiedene soziale, stadt- und landschaftsgestalterische Maßnahmen durchgeführt. Schwerpunkte waren und sind umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, zu denen die „Gärten der Nationen“ mit vier Teilabschnitten - darunter die für den Niedersächsischen Staatspreis für Architektur nominierte „Stadtachse“ - sowie mehrere Projekte im Freizeit- und Bildungszentrum (FBZ) mit dem Café „Treffpunkt am Markt“ und dem 2009 eröffneten Bürgersaal zählen. Ergänzt wurden diese Maßnahmen durch den Abriss der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 und durch erste Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Gebäudeeigentümer. Mit zwei Straßenbauprojekten am südlichen Dresdner Ring kommt das Sanierungsverfahren aktuell zum Abschluss.

Sowohl die Wohnsituation als auch das Image Westhagens haben sich aufgrund der zahlreichen Investitionen in den Stadtteil seither deutlich verbessert. Dies hat zusammen mit der guten gesamtstädtischen Wirtschaftslage dazu geführt, dass Westhagen zwischenzeitlich einen Einwohnerzuwachs und eine steigende Wohnungsnachfrage verzeichnet.

Um eine nachhaltige Entwicklung auch für die Zukunft sicherzustellen, sollen im Anschluss an den „Soziale Stadt“-Prozess weitere Maßnahmen v.a. im Stadtteilzentrum durchgeführt werden. Hier wird die dem Rückbau nachfolgende Neubebauung sowohl in städtebaulicher als auch nutzungsstruktureller Hinsicht eine zukunftsfähige Umstrukturierung des gesamten Stadtteilzentrums ermöglichen. Die vorhandene Grundstruktur des Zentrums soll dabei erhalten bleiben, der Bereich als Einkaufsstandort gestärkt und um fehlende, zeitgemäße Wohnraumangebote ergänzt werden.

Grundlage für die Neugestaltung bilden der Siegerentwurf eines 2017 durchgeführten Städtebaulichen Ideenwettbewerbs und der überwiegende Erwerb der Neubauf Flächen durch die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH.

Das mittlerweile weiterentwickelte Konzept von „Hosoya Schaefer Architects Zürich“ und „Vogt Landschaft Berlin“ (→ 4.1) erhält rund um den Marktplatz die wichtigen Funktionen des öffentlichen Lebens mit Bereichen zum Wohnen, Einkaufen, Bildung, Begegnung und Kultur. Die Achsen in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung werden durch die Neubebauung klar gefasst und in Richtung Frankfurter Straße entsteht ein neues Wohnquartier.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Zentrumsbereichs wurde bisher v.a. durch die mittlerweile abgerissene Wohnanlage in der Dessauer Straße geprägt. Da sich die Wohnanlage zudem am topographisch höchstgelegenen Punkt Westhagens befand, war der massive, vielgeschossige Baukörper in monoton wirkender Betonfertigteilbauweise weit über den Stadtteil hinaus sichtbar. Der Hochhaus- und Geschäftskomplex wurde 1973-75 erbaut. Er umfasste 215 Wohnungen auf ca. 17.500 m² Geschossfläche in 5 bis 14 Stockwerken sowie

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

16 Gewerbeeinheiten mit insgesamt rund 2.300 m². In der raumbildenden, vielgeschossigen Bebauung manifestierte sich das städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ der 1970er Jahre: Die Wohnhochhäuser im Zentrum des Stadtteils Westhagen sollten eine direkte Zuordnung möglichst vieler Einwohner zum angrenzenden Versorgungszentrum und zu anderen öffentlichen Einrichtungen ermöglichen.

Das für Großsiedlungen der 1970er Jahre typische Einkaufszentrum (EKZ) mit nach wie vor differenzierten Angeboten aus den Bereichen Dienstleistungen und Einzelhandel wurde nördlich vom Marktplatz zwischen den Wohnriegeln entlang der Dessauer Straße und der Halleschen Straße realisiert und besteht aus zwei parallel verlaufenden überdachten Einkaufspassagen mit einer Vielzahl von Ladengeschäften.

Bis heute übernimmt der hier ansässige Supermarkt (Rewe) mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche als Magnetbetrieb eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil. Daneben gibt es kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Sparkassenfiliale, Zeitschriften- und Schreibwarenladen, Friseur, Blumenladen, Reisebüro, Fahrschule) sowie gastronomische Angebote (Eisdiele, Imbiss). Außerdem wurden im EKZ und im benachbarten FBZ öffentliche Einrichtungen sowie stadtteilbezogene soziokulturelle Angebote etabliert, die von der Bevölkerung gut angenommen werden.

Aufgrund ungünstiger Zuschnitte der Ladenlokale, der zweiachsigen Grundstruktur, einer unzureichenden verkehrlichen Anbindung und Stellplatzsituation, wird das EKZ seit einigen Jahren von zahlreichen Leerständen sowie von Unter- und Zwischennutzungen geprägt, so dass es seiner Versorgungsfunktion inzwischen nur noch teilweise gerecht wird. In die geplante Neubebauung wird deshalb auch der Mittelblock des Einkaufszentrums einbezogen, um das EKZ zu einer zeitgemäßen Nahversorgungseinrichtung zu ertüchtigen und seine Attraktivität als Einkaufsstandort – unter Beibehaltung der bisherigen Angebotsstruktur – durch neue Räumlichkeiten und verbesserte Standortbedingungen zu steigern.

Der Marktplatz als wichtiger Treffpunkt und Begegnungsort für die Westhagener Bevölkerung wird im Süden durch das Solitärgebäude der Bonhoefferkirche begrenzt.

Östlich der Platzfläche bündelt das Freizeit- und Bildungszentrum (FBZ) weitere wichtige Wohnfolgeeinrichtungen aus den Bereichen Bildung sowie soziales und kulturelles Miteinander. Neben einem Schulzentrum mit Oberschule und Gymnasium, sind eine Stadtteil- und Schulbibliothek und ein Jugendzentrum vorhanden, ergänzt durch Sprechstellen der Verwaltung, des Ortsrates und der Polizei, dem Bürgersaal für bis zu 200 Personen mit angegliedertem Seminarraum sowie dem „Café am Markt“ mit vorgelagerten Außenflächen.

Für das ebenfalls sanierungsbedürftige Schulzentrum wird derzeit eine bauliche und technische Sanierung bzw. ein Neubau vor Ort in verschiedenen Varianten geprüft.

Westlich des Marktplatzes schließt die so genannte „Stadtachse“ an, die in Form einer grüngeprägten Wegeverbindung mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen als Ost-West-Bindeglied für

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Fußgänger und Fahrradfahrer zwischen dem westlichen Quartiersrand und dem Stadtteilzentrum fungiert. Vom nordöstlichen Ende des Marktplatzes aus führt derzeit ein Fuß- und Radweg entlang der Nordseite des FBZ bis zu den Grünflächen entlang der Frankfurter Straße (siehe 2.3) und der dortigen Fußgängerbrücke über den hier in einem Einschnitt verlaufenden Straßenraum. Die Optimierung dieser Wegeverbindung und die angestrebte Verlängerung der derzeit am Marktplatz endenden Stadtachse bis hin zur Frankfurter Straße bilden ein wichtiges Planungsziel des vorliegenden Planverfahrens.

Die Bebauung und Nutzung im übrigen Plangebiet wird durch mehrgeschossige Wohnanlagen aus den 1970er Jahren geprägt, die von großflächigen halböffentlichen Freiflächen umgeben sind. Die überwiegend 4- bis 7-geschossigen Gebäude in Zeilenbauweise befinden sich zum einen zwischen der Dessauer Straße und dem Freizeitpark Westhagen und zum anderen westlich des Einkaufszentrums zur Plauener Straße und zur Halleschen Straße hin. Die vorhandenen Gebäude sollen bestandsorientiert in den Bebauungsplan übernommen und damit planungsrechtlich gesichert werden.

Eine Ausnahme bildet das allein stehende Gebäude (Jugendhaus MeinZ) östlich der ehemaligen Zahnarztpraxis am Standort Dessauer Straße 36. Die Jugendeinrichtung muss im Zuge der Neuordnung überplant und verlagert werden (die Arztpraxis ist bereits ins EKZ umgesiedelt worden).

Nicht zuletzt sind im Plangebiet zwei planungsrechtlich zu sichernde Gemeinbedarfsstandorte vorhanden: Direkt nördlich an die im Abriss befindliche Wohnanlage angrenzend, befindet sich das ehemalige Gemeindezentrum und Kirchengebäude der katholischen Kirchengemeinde St. Elisabeth. Der südliche Teil des nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigten Gebäudes wird bereits als Kindertagesstätte genutzt, der nördliche Teil wird aktuell in ein Kulturzentrum umgebaut. Zukünftig sollen dem Gemeinbedarfsstandort zusätzliche Außenanlagenflächen in dem durch Abriss der angrenzenden Wohnanlage freigewordenen Bereich zugeordnet werden.

Ganz im Südwesten des Geltungsbereichs erstreckt sich das Grundstück der Bonhoeffer Kita auf einer Fläche von ca. 3.360 m². Die seit 1976 bestehende evangelisch-lutherische Kindertagesstätte betreut rund 80 Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahren.

2.3 Grün- und Freiflächen

Freizeitpark Westhagen

Entlang der Frankfurter Straße erstreckt sich ein öffentlicher Grünzug, der in den 1970er Jahren als Parkanlage („Freizeitpark Westhagen“) konzipiert wurde. Der Park stammt aus der Entstehungszeit des Stadtteils und wurde mit verschiedenen Spiel- und Freizeitbereichen ausgestattet, die in eine – aus Aushubmassen bestehende – modellierte Hügellandschaft eingebettet sind.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die etwas abgeschiedene Lage und die schlechte Anbindung machen den Park für die Freizeitnutzung wenig attraktiv und durch die Fertigstellung der wesentlich besser integrierten Gärten der Nationen mit den dortigen Spiel- und Freizeitangeboten ist die Nutzungsintensität noch weiter zurück gegangen.

Die Grünfläche besitzt insofern derzeit v.a. ökologische Qualitäten durch den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand und stellt auch einen wichtigen Baustein im Freiraumverbundsystem dar. Weiter nördlich geht die Freiraumstruktur in eine Sukzessionsfläche im Osten des dortigen Schulstandortes (Regenbogenschule) über, im Süden schließen die Sport- und Freiflächen des Schulzentrums an.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht eine teilweise bauliche Inanspruchnahme der Freifläche des Freizeitparks durch Verkehrsflächen und die Baufelder im WA 3- und WA 4-Gebiet vor (→ 4.2). Zudem werden mit dem WA 4-Gebiet eine vorhandene Spielplatzfläche östlich der Wendeanlage Dessauer Straße (siehe auch 2.5) und das Gelände eines Freizeit- und Jugendzentrums überplant.

Weitere öffentliche und halböffentliche Freiflächen

Im Bereich zwischen der Nordseite des Einkaufszentrums und der Halleschen Straße ist eine weitere öffentliche Grünfläche vorhanden. Die rund 3.000 m² große baum- und strauchbestandene Rasenfläche beinhaltet auch eine kleine Sandspielfläche mit Spielelementen.

Eine weitere Grünanlage vergleichbarer Größe befindet sich zwischen der Bebauung an der Halleschen Straße und der Bonhoeffer-KITA. Die baumbestandene Rasenfläche ist ebenfalls öffentlich zugänglich, formal jedoch Bestandteil des Wohngrundstücks. Beide Grünflächen bieten Potentiale für eine Aufwertung im Rahmen der Eingriffsregelung. (→ 5.4 und 5.5). Darüber hinaus verfügt auch die Wohnanlage an der Cottbuser Straße über große, begrünte halböffentliche Freiflächen sowie öffentlich nutzbare Durchwegungen und Spielflächen. Den Erdgeschosswohnungen sind hier – wie dem Wohngebäude Hallesche Straße Nr. 34 – die für Westhagen typischen abgezäunten, nur für die Anlieger der Erdgeschosse unmittelbar nutzbaren Mietergärten zugeordnet.

2.4 Verkehrserschließung

Erschließungssystem und Kfz-Verkehr

Der Stadtteil Westhagen befindet sich unmittelbar an der BAB 39, von der er aber nicht direkt erschlossen wird. Westhagen ist über die Anschlussstellen 24 (Wolfsburg-Fallersleben) und 25/26 (Wolfsburg-Mörse) zu erreichen. Die jeweils vierspurig ausgebaute Frankfurter Straße im Osten und die Braunschweiger Straße im Süden übernehmen als überörtliche Verbindungsstraßen sowohl die Anbindung an das Stadtzentrum von Wolfsburg als auch zur Autobahn. Die benannten Verkehrswege umschließen den Stadtteil vollständig und bilden

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

dadurch die vom übrigen Stadtgebiet räumlich abgetrennte städtebauliche Insellage Westhagens heraus.

Die Haupterschließung für das Plangebiet bildet der Dresdener Ring, der den Kernsiedlungsbereich quasi umklammert und an zwei Stellen an die Frankfurter Straße anschließt. Der ebenfalls ursprünglich vierspurige, ca. 1990 im Rahmen eines Verkehrsversuchs provisorisch zurück gebaute Dresdener Ring führt im weiten Bogen um das Stadtteilzentrum herum; davon abzweigend führt die Dessauer Straße aus nördlicher Richtung in das Plangebiet hinein. Im Westen besteht über die Hallesche Straße eine weitere Anbindung des Stadtteilzentrums an den Dresdener Ring; von hier aus erfolgt auch die Anlieferung des Einkaufszentrums.

Der Kernbereich Westhagens zeichnet sich durch ein unvollständiges Erschließungssystem mit zahlreichen Stichstraßen und Sackgassen aus: So endet die Dessauer Straße, wie auch die Halberstädter, die Jenaer und die Weimarer Straße, derzeit in einer großzügig dimensionierten Wendeschleife nordöstlich vom Marktplatz. Auch bei der ganz bzw. teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogenen Cottbuser Straße und der Plauer Straße handelt es sich um abgehängte Stichstraßen (Sackgassen mit Wendeanlage), die lediglich dem Anliegerverkehr dienen. Für alle Erschließungsstraßen im Plangebiet gilt Tempo 30.

Neben der fehlenden Vernetzung der Erschließungsstraßen sind als strukturelle und funktionelle Schwächen des Westhagener Erschließungssystems die zum Teil unzureichenden Straßenquerschnitte mit unterdimensionierten Fußwegen sowie die fehlende Orientierung im Verkehrsraum und gestalterische Mängel zu nennen.

Die meisten Gehwege sind nur rund 2 m breit.

Ruhender Verkehr

Dem Gründungs-Leitbild der „autogerechten“ Stadt entsprechend, kommt der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Stadtteil eine hohe Bedeutung zu. Stellplatzanlagen in der Nähe der Wohngebäude prägen das städtebauliche Erscheinungsbild Westhagens entscheidend mit. Wohnungsnahe Stellplätze meist in Form von größeren Parkplätzen oder als mehrgeschossige Parkdecks auf privaten Grundstücksflächen sind in der Regel in ausreichender Anzahl vorhanden. Vorteil der Konzeption ist die in Westhagen bis heute fehlende Überbeanspruchung des öffentlichen Raums durch PKW.

Im Plangebiet befindet sich eine 2011 grundlegend sanierte Parkpalette mit rund 270 Stellplätzen östlich der Dessauer Straße; sie soll künftig als Quartiersgarage für die östlich angrenzenden neuen Wohnbauflächen (im WA 4-Gebiet) dienen (→ 5.1.4). Ein weiteres Parkdeck nördlich der Cottbuser Straße deckt den Stellplatzbedarf der südlich angrenzenden

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Wohnanlage (künftiges WA 2-Gebiet) ab. An der Plauener Straße sind weitere Bewohnerparkplätze in Form einer ebenerdigen Stellplatzanlage vorhanden. Vor allem für Besucher stehen darüber hinaus Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum (abschnittsweise Parkbuchten, Längsparken auf der Fahrbahn) zur Verfügung. Für die Kunden des Einkaufszentrums wurde an der südwestlichen Ecke des Marktplatzes ein bereits zuvor bestehender Besucherparkplatz im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Stadtachse um 20 Parkplätze vergrößert. Trotz dieses Beitrags kann das Stellplatzangebot - in Verbindung mit der unzureichenden Erschließung des Einkaufszentrums für den Individualverkehr - nicht befriedigen, weswegen der neue Mittelblock mit der Errichtung einer von der Dessauer Straße aus erschlossenen Tiefgarage verbunden sein wird (→ 4.2).

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Der Stadtteil ist durch die Buslinien 201, 211 und 212 sowie durch mehrere Ergänzungslinien für den Schülerverkehr an die Innenstadt angebunden. Die Haltestellen der Linie 201, die über den Dresdener Ring verkehrt, befinden sich im Umfeld des Plangebiets jeweils an den Einmündungen der Dessauer Straße und der Halleschen Straße sowie in Verlängerung der Stadtachse (Haltestelle Jenaer Straße). Die Linien 211 und 212 fahren die Haltestellen Frankfurter Straße und Halberstädter Straße / Stralsunder Ring an. Eine direkte Busanbindung an das Stadtteilzentrum besteht bisher nicht.

Fußgänger- und Radverkehr

Das Fuß- und Radwegenetz ist ebenfalls erkennbar Teil eines autogerecht geplanten Erschließungssystems. Entlang der Erschließungsstraßen stehen den Fußgängern meist nur schmale Gehwegbereiche (rund 2 m) zur Verfügung, Radfahrer sind auf die Mitnutzung der Straße angewiesen. (Diesbezügliche Verbesserungen waren bzw. sind ausdrückliches Planungsziel der Sanierungsmaßnahmen in der Halberstädter Straße und am südlichen Dresdener Ring).

Weitere städtebaulich-funktionale Defizite bestehen u. a. durch unübersichtliche Wegeführungen, fehlende gestalterische Qualitäten der stadtteilprägenden Achsen und problematische Höhenversprünge. Im Rahmen der durchgeführten stadt- und landschaftsgestalterischen Maßnahmen seit dem Jahr 2000 wurden diese Defizite abschnittsweise bereits behoben. Bis 2011 wurde das Konzept „Gärten der Nationen“ am westlichen Rand des Stadtteils umgesetzt und in diesem Zusammenhang die neue Stadtachse in Ost-West-Richtung direkt an das Stadtteilzentrum angebunden.

Die angestrebte Fortführung der zurzeit an der Westseite des Marktplatzes endenden Stadtachse nach Osten bis hin zur Frankfurter Straße (mit der Option eines langfristigen Brückenschlages in Richtung Laagberg) wurde bisher durch die Nordwestecke des FBZ in Verbindung mit der Gebäudestellung der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 verhindert. Ein weiteres Hemmnis einer geradlinigen Verbindung stellt die nach Norden aus der Bauflucht des Schulzentrums hervortretende Turnhalle dar. Diesbezüglich soll die vorliegende Planung einer größtmöglichen Verbesserung den Weg ebnen (→ 4.2).

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Neben den öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen der Dessauer Straße, Plauener Straße, Hallesche Straße und Cottbuser Straße befinden sich im Plangebiet zahlreiche öffentlich gewidmete fußläufige Wegeverbindungen. Dazu gehört der bestehende Fuß- und Radweg nördlich vom Schulzentrum, der den Marktplatz in einem Bogen mit der Fußgängerbrücke über die Frankfurter Straße verbindet (West-Ost-Verbindung) sowie eine Nord-Süd gerichtete Wegeverbindung von der Halleschen Straße über die östliche Passage des Einkaufszentrums bis zum Marktplatz.

Auch die nördliche Zugangsrampe zum Einkaufszentrum (vor den Gebäuden Hallesche Straße 22 -24) und zwei schmale Wegeverbindungen westlich und nordöstlich der Bonhoeffer-Kita zählen zu den öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen. Das ebenfalls öffentlich nutzbare Wegenetz der bestehenden Wohnbebauung östlich der Dessauer Straße mit Anbindung an den Freizeitpark Westhagen ist dagegen – mit Ausnahme eines kurzen Wegeabschnitts an der Rückseite (Osten) der Parkpalette – nicht Bestandteil der öffentlich gewidmeten Flächen.

2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Westhagen ist insbesondere im Stadtteilzentrum seit jeher sehr gut mit sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie Bildungs- und soziokulturellen Angeboten für verschiedene Zielgruppen ausgestattet.

Im Plangebiet selbst befinden sich zwei Kindertagesstätten, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend eine Grundschule (Regenbogenschule, Dessauer Straße 1) sowie eine Oberschule und ein Gymnasium im Freizeit- und Bildungszentrum FBZ. Dort sind außerdem eine Stadtteil- und Schulbibliothek, ein Jugendzentrum, Sprechstellen der Verwaltung, des Ortsrates und der Polizei und der Bürgersaal für bis zu 200 Personen mit angegliedertem Seminarraum vorhanden.

Das Angebot wird durch das Jugendhaus „MeiNZ“ mit dem dort beheimateten Jugendmigrationsdienst im Freizeitpark Westhagen sowie weitere Angebote in der „BürgerPassage“ im Einkaufszentrum (u.a. Stadtteilmanagement, Job-Beratungsstelle, Mütterzentrum, Integrationszentrum, Nähstube) ergänzt.

Außerdem wird das profanisierete Kirchengebäude des ehemaligen katholischen Gemeindezentrums nördlich des EKZ aus Mitteln des Förderprogramms „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ aktuell zum KulturHaus Westhagen umgebaut.

Weil sich die Einwohnerzahl infolge der Neubebauung gegenüber der früheren Bestandssituation (Wohnanlage Dessauer Straße) voraussichtlich kaum erhöhen wird, kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen (v.a. in den Bereichen Schule und Kita) grundsätzlich weiterhin in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Ebenfalls zur guten Ausstattung mit Wohnfolgeeinrichtungen gehören acht öffentliche Spiel- und Bolzplätze in Westhagen. Im Plangebiet selbst befindet sich der 2011 - anteilig mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ - ausgebaute Spielplatz an der Wendeanlage Dessauer Straße mit Sandspielbereichen, verschiedenen Spiel- und Kletterkombinationen auch für etwas ältere Kinder sowie Tischtennisplatten und Sitzgruppen. Die Spielflächen müssen ebenso wie das angrenzende Jugendzentrum („MeiNZ“) der geplanten Neubebauung in diesem Bereich (WA 4-Gebiet) weichen und sollen verlegt werden. Neue Spielflächenangebote sind auf den verbleibenden Grünflächen des Freizeitparks nördlich der asphaltierten Ballspielfläche vorgesehen und werden planungsrechtlich gesichert (→ 5.4.1). Für das Jugendzentrum muss mit Hilfe des Geschäftsbereichs Stadtplanung langfristig ein neuer Standort außerhalb des Plangebietes gefunden werden, übergangsweise wird eine kurzfristige Raumlösung im FBZ angestrebt.

Auch einzelne Spiel- und Sportangebote im Freizeitpark Westhagen stehen im Zuge der Umstrukturierung und Neubebauung zur Disposition. Über die gesamte Grünfläche verteilt, sind verschiedene Spiel-, Schaukel- und Klettergeräte sowie eine große Hangrutsche angeordnet. Eine mittlerweile gegenüber dem städtebaulichen Ursprungskonzept aus dem Jahr 2016/17 (Ergebnis des Ideenwettbewerbs) deutlich zurückgenommene Bauflächenabgrenzung ermöglicht den Erhalt des Rodelhügels und der dortigen Spielelemente. Auch das multifunktional nutzbare 20 x 40m große asphaltierte Ballspielfeld mit Ballfangzäunen soll erhalten bleiben. Nicht weitergenutzt werden kann dagegen der südlich angrenzende Rasenplatz, der aufgrund dort vorgefundener seltener Pflanzenarten ein geschütztes Biotop darstellt und als solches planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden soll (→5.5.2).

Das Konzept für den verbleibenden Teil des Freizeitparks befindet sich in der Erarbeitung, seine Grundzüge werden in den getroffenen Festsetzungen bereits abgebildet (→ 4.2, 5.4.1).

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber gut fußläufig erreichbar, stehen den heutigen und künftigen Bewohnern im Plangebiet diverse in den letzten Jahren neu gestaltete Spielflächen an der Stadtachse, im Bereich der „Gärten der Nationen“ westlich des Dresdener Rings und an der Weimarer Straße zur Verfügung. Neben klassischen Spielmöglichkeiten für Kinder sind am Dresdener Ring auch Freizeitangebote für Jugendliche in Form eines Skatebereichs und eines Ballspielkäfigs mit Toren und Streetballständern vorhanden.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der bisherigen Nutzungsstruktur von verschiedensten ver- und entsorgungsrelevanten Medien durchzogen. Eine teilweise Umverlegung auch überörtlicher Bestandleitungen ist voraussichtlich unumgänglich. Im Bereich der Neubauf Flächen wird für vorhandene und künftige Versorgungsstrassen mit dem Bebauungsplan die Eintragung von Leitungsrechten bzw. Dienstbarkeiten vorbereitet (→ 5.3.4,

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

7.3), während in den Bestandsgebieten kein Veränderungsbedarf und somit auch kein Festsetzungserfordernis gesehen wird.

Übergeordnete Stromtrassen mit Verteilungsanlagen (Trafos) verlaufen in der nördlichen Dessauer Straße und in der Cottbuser Straße sowie über den Marktplatz. Die dortige Trafostation ist baulich in das Bildungs- und Freizeitzentrum integriert (Anbau der Stadtteilbibliothek) und dient nicht der öffentlichen Versorgung. Sie steht auch nicht im Eigentum der LSW Netz, sondern die Stadt Wolfsburg ist selbst Betreiber. Die Trafostation muss schon wegen der immensen Kosten einer Verlegung erhalten bleiben; befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Trafostation am Ende der Cottbuser Straße verfügt über ein eigenes Flurstück (44/973) und soll am Standort planungsrechtlich gesichert werden. Eine weitere Trafostation vor dem abgerissenen Gebäude Dessauer Straße 16 muss im Rahmen der geplanten Neubebauung ersetzt werden. Die LSW empfiehlt hierfür einen Standort im Bereich der bestehenden Parkpalette, um auch die zukünftige Ladeinfrastruktur der dortigen Stellplätze (z.B. für Elektrofahrzeuge) sicherzustellen; alternativ wird eine Integration in das Untergeschoss des neu geplanten Einkaufszentrums geprüft.

Das Plangebiet ist auch an die Fernwärmeversorgung angeschlossen und weist diverse Versorgungstrassen zwischen den Gebäuden auf.

Die Trafostationen sowie die Versorgungsleitungen für Strom, Trinkwasser und Fernwärme befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Wolfsburg AG; die Leitungen werden von der LSW Netz GmbH & Co. KG (LSW Netz) betrieben. Ein Teil der im Plangebiet befindlichen Fernwärmeleitungen befindet sich im Eigentum der Neuland Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Zuständig für die Schmutz- und Regenwasserkanäle sind die Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB).

Ein Regenwasser-/ Schmutzwasser-Kanalpaar der WEB aus den 1970er Jahren mit den Querschnitten DN 400 (RW-Kanal) bzw. DN 200 (SW-Kanal) verläuft an der nördlichen Grundstücksgrenze des Schulzentrums in West-Ost-Richtung und knickt auf Höhe der Sporthalle nach Norden ab. Das Kanalpaar durchquert den Zugangsbereich des Freizeitparks, unterquert das Gebäude Cottbuser Straße 24 und verläuft dann entlang der Ostgrenze des Grundstücks Cottbuser Straße 2-38. Der Schmutzwasserkanal ist aus Steinzeug- und der Regenwasserkanal aus Betonrohren hergestellt worden. Beide Kanäle liegen lt. Bestandsdaten in einer Tiefe von etwa 6 m, so dass eine Umverlegung mit erheblichen Kosten verbunden wäre. Deshalb wurde der aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf soweit angepasst, dass die geplante Bebauung einen ausreichenden Abstand zum vorhandenen Kanalpaar hält und die Flächen oberirdisch nur der gebietsinternen Erschließung dienen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Eine weitgehend parallel zu den o.g. Kanälen (im südlichen Abschnitt westlich davon und im nördlichen Abschnitt auf der Ostseite) verlaufende LSW-Trinkwasserleitung (PVC 200), muss dagegen abschnittsweise verlegt werden, da sie mit der geplanten Gebäudeanordnung im WA 4-Gebiet kollidiert. Vorgesehen ist eine Bündelung der Leitung mit dem RW-/SW-Kanalpaar und eine planungsrechtlich Sicherung dieser Leitungstrasse (→ 5.3.4).

Ein weiteres RW-/SW-Kanalpaar DN 300/ DN 200 liegt in der Mitte der Dessauer Straße, ausgehend vom Wendekreis. Auch hier verlaufen die Trinkwasserleitungen weitgehend parallel dazu und befinden sich überwiegend im öffentlichen Straßenraum.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs sind derzeit, über das Plangebiet verteilt, mehr als zehn Hydranten vorhanden. Die bereitzustellende Löschwassermenge wird vom zuständigen Geschäftsbereich Brand- und Katastrophenschutz mit mindestens 96 m³/h angegeben. Die für die geplante Neubebauung relevanten Hydranten in der Dessauer Straße, im Bereich der künftigen Promenade/Planstraße Süd und in Verlängerung der Cottbuser Straße verfügen über eine Leistung von 1.600 l/min = 96 m³/h und 3.200 l/min = 192 m³/h.

Ausweislich des vorliegenden Bodengutachtens (→ 2.7.3) und den Erfahrungen aus den vorangegangenen Sanierungsmaßnahmen entsprechend, kann davon ausgegangen werden, dass eine umfassende Regenwasserversickerung von Dach- und Wegeflächen im Plangebiet nicht möglich sein wird. Dennoch soll versucht werden, im Bereich der neu geplanten Grünverbindung der Promenade, Versickerungs- und Rückhalteflächen für Starkregenereignisse funktional und gestalterisch zu integrieren.

2.7 Natur, Landschaft, Umwelt

2.7.1 Vorbemerkung

Im Umweltbericht wird der derzeitige Umweltzustand nochmals schutzgutbezogen dargelegt (siehe Teil II dieser Begründung). Darauf aufbauend werden die planungsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aufgezeigt und im Falle von absehbaren Beeinträchtigungen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich benannt.

2.7.2 Naturräumliche Einbindung und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region 7 „Börden“ und der Unterregion 7.2 „Ostbraunschweiges Hügelland (DRACHENFELS 2010)“.

Geologisch betrachtet, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in den nördlichen Ausläufern des subherzynischen Beckens. Insbesondere im Mesozoikum sind mächtige Sedimentationsablagerungen entstanden. Durch die elster- und saaleeiszeitliche Prägung des Gebietes haben sich in den Mulden unter den mesozoischen Ablagerungen pleistozäne Deckschichten mit geringer Mächtigkeit gebildet (Stadt Wolfsburg 1999). Die Schichten des

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Plangebietes bestehen aus Tonstein, Mergelstein, Kalkstein und Sandstein aus dem unteren Jura, des Lias (LBEG 2020, Ingenieurbüro BGA 2018).

Gebietsprägend ist eine von Norden nach Süden hin ansteigende Topographie. Der damit einhergehende Höhenunterschied beträgt bis zu 10 m. Während die Höhe im Einmündungsbereich Dessauer Straße/Cottbuser Straße bei etwa 98 m über Normalhöhennull (NHN) liegt, steigt sie im weiteren Verlauf der Dessauer Straße nach Süden hin kontinuierlich an und erreicht mit einem Niveau von 108,5 m auf dem Marktplatz – zugleich Niveau der neuen Passage bzw. künftiges Erdgeschossniveau der dortigen Neubebauung (EKZ) – den höchsten Punkt in Westhagen. Von dort aus fällt das Gelände nach Süden hin wieder deutlich ab. Die Niveauunterschiede rund um den Marktplatz und das Einkaufszentrum werden bisher durch diverse Treppen- und Rampenkonstruktionen – gestalterisch mehr oder weniger geschickt – aufgefangen bzw. überbrückt.

Zusätzliche Höhenunterschiede ergeben sich im Bereich des Freizeitparks Westhagen, wo die Grünflächen in Form einer Hüggellandschaft modelliert wurden. Den höchsten Punkt bildet dabei der Rodel- und Rutschenhügel mit 109,6 m ü. NHN, gefolgt von einer weiteren Erhebung mit 107 m südlich davon. Zusätzliche Anböschungen grenzen die westlich gelegene Wohnbebauung gegenüber der Parkanlage ab und zugunsten einer besseren Entwässerung wurden innerhalb der Rasenflächen Senken angelegt. Die tiefstgelegenen Punkte befinden sich mit rund 97 m im Nordosten des Freizeitparks, an der Grundstücksgrenze zum Schulzentrum liegt die Geländehöhe bei 104 – 105 m ü. NHN.

Einen weiteren Einschnitt bildet die außerhalb des Plangebiets gelegene Frankfurter Straße, die in Troglage geführt wird und im Vergleich zur Geländehöhe des Freizeitparks noch einmal um ca. drei bis fünf Meter tiefer liegt.

2.7.3 Boden und Grundwasser

Bodenbeschaffenheit und Eignung als Baugrund

Das städtisch geprägte Plangebiet befindet sich im Allerurstromtal im südlich gelegenen Hüggelland. Die Böden befinden sich am Übergang der durch Pseudogleye aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm geprägten nördlichen Bereiche und den südlich angrenzenden podsolierten Pseudogley-Braunerden bis Pseudogley-Fahlerden (BGR 2020). Nach Stadt Wolfsburg (1999) weisen die Böden innerhalb des Plangebietes keine wichtigen Bereiche bezüglich Seltenheitsgrad, Naturnähe, hohe Bodenfruchtbarkeit oder extremen Standortigenschaften auf. Weiterhin sind sie weder kultur- noch naturhistorisch bedeutend.

Die Bodenfruchtbarkeit wird laut LBEG (2020) als mittel und die Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung als gefährdet bis hoch gefährdet eingestuft. Der Versiegelungsgrad beträgt

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

nach LBEG (2020) vor allem im Bereich der bestehenden Wohngebiete bis zu 65 %, der Bereich des jetzigen Freizeitparks wird als vollständig unversiegelt ausgewiesen, wenngleich die dortigen Wegeverbindungen überwiegend befestigt (Asphalt) sind.

Für den Bereich des Freizeitparks Westhagen (einschließlich Flächen im westlichen Zugangsbereich) wurden im Rahmen eines Gutachtens 2018 stichprobenartig sechs Kleinrammbohrungen mit Kernsonden zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Dabei wurde unter Aufschüttungen und lokal in geringer Stärke verbreitetem Geschiebelehm Ton des Unteren Juras erbohrt.

Hinsichtlich seiner Eignung als Baugrund weist der Boden insgesamt eine mäßige, zur Tiefe gute Tragfähigkeit auf; insofern ist die Anlage von Kellern im vorgefundenen Boden statisch hilfreich. Vertiefende Gutachten müssen im Zuge der Bauantragstellung zu den konkreten Vorhaben vorgelegt werden.

Nach Einschätzung des LBEG sind aufgrund der äußerst geringen Erdfallgefährdung keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen erforderlich, aber es bestehen ggf. gründungstechnische Erfordernisse im Hinblick auf den setzungs- und hebungsempfindlichen Baugrund.

Grundwasserverhältnisse und örtliche Versickerungsbedingungen

Das Plangebiet gehört zu dem Grundwasserkörper „Obere Aller mesozoisches Festgestein links“ und liegt außerhalb von Grundwasserschutzgebieten. Die Bewertung des Grundwasserkörpers, gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL, Richtlinie 2000/60/EG), ergab einen schlechten chemischen Zustand (vor allem aufgrund der Belastung durch Nitrat und Pflanzenschutzmittel); der mengenmäßige Zustand ist gut.

Gemäß Baugrundbeurteilung (2018) wird der Untergrund von sehr schwach wasserdurchlässigem Ton und Geschiebelehm aufgebaut. Die mittleren Durchlässigkeitsbeiwerte betragen weniger als 1×10^9 m/s. Bei diesen Verhältnissen ist die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Im Bereich der Promenade wird jedoch angestrebt Versickerungs- und Rückhalteflächen für Starkregenereignisse funktional und gestalterisch zu integrieren.

Grundwasser wurde während der Kleinrammbohrungen im Juni 2018 nicht vorgefunden. Auf dem im Untergrund vorliegenden Ton bzw. Geschiebelehm kann sich nach Niederschlägen zeitweise Wasser aufstauen und in den aufgefüllten Sanden ansammeln. Derartige Stauwasserstände können bis an die Geländeoberfläche ansteigen.

Im Zuge der Planung vorgesehene Keller und Tiefgaragen müssen ggf. vor dem Eindringen von Grund- bzw. Schichtenwasser geschützt werden.

Schadstoffbelastung

Zur abfalltechnischen Beurteilung wurden im Bereich befestigter Flächen innerhalb des Freizeitparks 2018 weitere Proben (Handschürfe) entnommen und zusammen mit den o.g. Bodenproben chemisch analysiert.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Im Ergebnis der Untersuchungen liegen keine relevanten Schadstoffbelastungen vor.

Der im Wegebau verwendete Asphalt enthält lokal in geringer Menge Asbest; der Abgrenzungswert für „asbesthaltigen Baustoff“ wird aber deutlich unterschritten. Es liegen nur geringe PAK-Konzentrationen ("Teer") vor.

Die Aufschüttungen aus Sand weisen z. T. leicht erhöhte Konzentrationen an Chrom und Kupfer auf, die nach Aussage des Gutachters geogen bedingt und nicht Anzeichen einer Altablagerung sind. Die Auffüllungen aus Schlacke enthalten Schwefelverbindungen, und es wurde eine leicht erhöhte Chrom-Konzentration und ein leicht erhöhter pH-Wert gemessen. Zum Umgang mit der teilweise abzutragenden Hügellandschaft wurde 2020 ein Vertiefungsgutachten beauftragt und es wurden zusätzliche 12 Kleinrammbohrungen durchgeführt. Im Ergebnis der entnommenen und chemisch analysierten Bodenproben bestehen die Auffüllungen der Hügel zumeist aus feinkörnigen, bindigen Böden und werden aus Schluffen mit tonigen und sandigen Anteilen sowie aus Tonen mit schluffigen und sandigen Beimengungen gebildet. Fremdbestandteile wie Mörtelreste, Spuren von Bauschutt, Ziegelreste und Schlacke waren nur vereinzelt und in geringen Anteilen im Bohrgut enthalten. Unterhalb des aufgefüllten Hügelmaterials steht der natürliche Boden an, der aus Ton mit schluffigen und feinsandigen Beimengungen besteht.

Sowohl die Boden- als auch die Asphaltproben aus 2018 werden als „nicht gefährlicher Abfall“ klassifiziert und die Böden der Einbauklasse Z0 – Z2, der Asphalt der Verwertungsklasse A zugeordnet. Nach den Analyseergebnissen zu den Hügelauffüllungen aus 2020 sind die dortigen Böden als Z 1.1- bzw. Z 1.2-Boden wiederzuverwerten oder zu entsorgen.

2.7.4 Vegetationsflächen und Baumbestand

Die Vegetationsbestände konzentrieren sich in erster Linie auf den südöstlichen und östlichen Teil des Plangebiets, wo der „Freizeitpark Westhagen“ einen zusammenhängenden öffentlichen Grünzug darstellt. Als charakteristische Bestandteile treten weniger intensiv genutzte und gepflegte Scher- und Trittrassenflächen sowie in den 1970er Jahren angepflanzte Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern mit vorwiegend nicht gebietsheimischen Arten bzw. Zierformen auf. Insbesondere im südlichen Teil des Freizeitparks befinden sich Relikte der ursprünglich angelegten Aktivzonen sowie wieder Instand gesetzte Spiel- und Sportbereiche.

Umfangreiche Vegetationsflächen weisen auch die Wohnanlagen entlang der Halleschen Straße und östlich der Dessauer Straße auf sowie die Grünfläche östlich der ehemaligen St-Elisabeth-Kirche. Zumeist handelt es sich auch hierbei um mehr oder weniger intensiv genutzte und gepflegte Scher- und Trittrassenflächen sowie angepflanzte Gehölzbestände aus Sträuchern und z. T. jungen Bäumen, überwiegend mit nicht gebietsheimischen Arten bzw. Zierformen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die Bäume im Plangebiet stammen meist aus der Entstehungszeit des Stadtteils und weisen Stammdurchmesser von 0,2 bis 0,4 m auf; nur vereinzelt sind auch Bäume mit einem Durchmesser von 0,5 oder 0,6 m vorhanden. Der überwiegend dürrtige Wuchs der Gehölze entspricht den geschilderten Bodenbedingungen und ist charakteristisch für den Westhagener Siedlungsbereich.

Der Baumbestand unterliegt in Wolfsburg keinem gesetzlichen Schutzstatus (z.B. in Form einer Baumschutzsatzung/-verordnung).

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden durch den Fachgutachter keine besonderen, schützenswerten Einzelbäume festgestellt. Deshalb wurden Einzelbäume und Baumgruppen weitgehend mit den Biotoptypen „Ziergebüsche aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten“ (BZN) und „Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume“ (PZA) ohne Zuordnung einer gesonderten Wertstufe erfasst. Lediglich 38 Einzelbäume mit seltenen, gefährdeten und besonders geschützten Flechtenarten wurden gesondert kartiert.

2.7.5 Biotoptypen

Zur Erfassung der Biotoptypen wurde durch einen Sachverständigen (Dipl.-Ökologe Robert Pudwill) im Frühjahr 2019 eine flächendeckende Begehung des Plangebietes durchgeführt. Die Biotoptypenkartierung und die Aufnahme der Zusatzmerkmale und kennzeichnenden Pflanzenarten erfolgte unter Anwendung des Niedersächsischen Kartierschlüssels bis auf die Ebene der Untereinheiten. Zudem wurden Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie planungsrelevante und geschützte und gefährdete Arten (Rote Liste Einstufung) sowie zusätzlich der für die Biotoptypen charakteristischen Arten unabhängig von ihrem Gefährdungsgrad betrachtet bzw. erfasst.

Die ermittelten Biotoptypen wurden außerdem einer von 5 möglichen Wertstufen nach DRACHENFELS 2012 zugeordnet.

Weite Teile des Plangebietes sind durch die vorhandene Bebauung oder anderweitige Versiegelung (z.B. Verkehrsflächen) der niedrigsten Wertstufe I mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zuzuordnen. Gleiches gilt für jene Teile der Grünanlagen, die einen artenarmen Scherrasen oder Ziergebüsche aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten aufweisen.

Biotoptypen mit höherer Wertigkeit (mind. Wertstufe II) finden sich überwiegend im Bereich des Freizeitparks Westhagen sowie abschnittsweise südwestlich der Wohnanlage an der Halleschen/Plauener Straße; meist handelt es sich dabei um artenreichen Scherrasen der Wertstufe II (bis III).

Vereinzelt konnten sich in wenig bis gar nicht genutzten Bereichen trockener Standorte aber auch Sukzessionsflächen mit höherwertigen Ruderalfluren (Wertstufe III bis IV) entwickeln,

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

an zwei Stellen im Plangebiet wurden sogar gesetzlich geschützte Biotope festgestellt und erfasst.

So hat sich im Bereich des ungenutzten Ballspielfeldes im Südosten des Freizeitparks Westhagen ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG geschützter Magerrasen mit seltenen, nach der „Roten Liste“ geschützten Pflanzenarten wie das „Kleine Filzkraut“ und die „Frühe Haferschmiele“ entwickelt. Das Biotop soll in jedem Fall am vorhandenen Standort erhalten bleiben. Es wird im Konzeptansatz für die verbleibenden Grünflächen des ehemaligen Freizeitparks seiner Wertigkeit entsprechend berücksichtigt (→ 5.4, 5.5).

Weitere gleichartige, aber kleinere Trockenrasenstandorte befinden sich im Zugangsbereich zum Freizeitpark (künftiges WA 4) und im bestehenden Wohngebiet östlich der Dessauer Straße (WA 2). Eine Fläche davon erreicht mit knapp 650 m² ebenfalls das Größenkriterium (> 100 m²) für den Schutzstatus nach § 30 BNatSchG/ § 24 NAGBNatSchG, bei den übrigen Trockenrasenbeständen handelt es sich um nicht gesetzlich geschützte Kleinflächen. Für die vorgesehene Überplanung der geschützten Magerrasenfläche im WA 4 ist zu gegebener Zeit eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird ein externer Ausgleich, d.h. die Neuanlage eines Trockenrasenbiotops außerhalb des Plangebietes vorgesehen (→ 5.5).

2.7.6 Artenschutzbelange

Geschützte Pflanzenarten

Im Rahmen der Biotoperfassung wurden folgende Pflanzenarten kartiert, die in der Roten Liste Niedersachsens (bzw. „Region Bergland mit Börden“) geführt werden und/ oder nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt sind: Frühe Haferschmiele (*Aira praecox*), Heidenelke (*Dianthus deltoides*) und Kleines Filzkraut (*Filago minima*).

Darüber hinaus wurden im Plangebiet vier besonders geschützte und eine zusätzlich stark gefährdete Flechtenart an Einzelbäumen gefunden: Pflaumenflechte (*Evernia prunastri*), Felsen-Schlüsselflechte (*Parmelia saxatilis*), Gefurchte Schlüsselflechte (*Parmelia sulcata*) und Rauhaarige Bartflechte (*Usnea hirta*).

Ihr Vorkommen konzentriert sich auf den Eingangsbereich des Freizeitpark (künftiges WA 4) und es werden überwiegend Linden besiedelt. Die Gefurchte Schlüsselflechte ist am häufigsten und fast auf jedem Baum dort vorhanden, danach kommt die Pflaumenflechte, die aber nur jeweils mit wenigen Exemplaren die Bäume besiedelt. Selten sind die beiden anderen Flechtenarten. Da die Bäume im Zuge der Planungsumsetzung voraussichtlich nicht erhalten werden können, soll in Abstimmung mit der UNB versucht werden, zumindest die besonders seltene Bartflechte umzusiedeln. Dafür kommt entweder eine räumliche Umsetzung der besiedelten Stammabschnitte an geeignete Standorte oder eine Transplantation der Flechten auf andere Baumstämme in Frage (→ 5.5).

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Geschützte Tierarten

Im Plangebiet sind die obligatorischen faunistischen Untersuchungen für ausgewählte Arten (Fledermäuse, Brutvögel) erfolgt.

Zur Einschätzung der Fledermausfauna wurden der Artbestand von Fledermäusen und ihre Aktivität zwischen Mai und Oktober 2019 an fünf Begehungsterminen erfasst. Dabei wurden Vorkommen von Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großem Abendsegler festgestellt, wobei nur die Zwergfledermaus regelmäßig mit hoher Aktivität beobachtet werden konnte. Deshalb wird eingeschätzt, dass das Plangebiet für die Zwergfledermaus eine hohe Bedeutung als Jagdgebiet besitzt, während die Bedeutung der vorgefundenen Landschaftsstrukturen als Fledermaus-Teilhabitat für den Großen Abendsegler und die Breitflügelfledermaus (mit nur seltenen Beobachtungen) wohl gering ist.

Im Ergebnis einer ebenfalls durchgeführten Quartiersuntersuchung wurden an Bäumen keine potenziell geeigneten Fledermausquartiere (z.B. Spechthöhlen, Spalten) vorgefunden. An den Bestandsgebäuden in der Cottbuser Straße wurden mehrere potenzielle Zwergfledermausquartiere kartiert. Die in Abriss befindlichen Gebäude Dessauer Straße 14-34 wurden abstimmungsgemäß nicht mehr begutachtet.

Alle Fledermaus-Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und die heimischen Fledermausarten sind zudem nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind nach § 44 (1) BNatSchG gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung zu sichern.

In Niedersachsen ist die Zwergfledermaus insgesamt die häufigste Fledermausart. Sie gilt als ungefährdet, während die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler als stark gefährdet eingestuft werden.

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Fledermäusen sind im Ergebnis der Begutachtung nicht zu befürchten. Im Vorfeld von Gebäudeabrissen und Gehölzbeseitigungen soll vorsorglich eine erneute Überprüfung im Hinblick auf Fledermausquartiere und Tagesverstecke erfolgen.

Die Avifauna im Plangebiet wurde zwischen März und Juni 2019 durch vier Tages- und zwei Nachtbegehungen bei geeigneten Wetterbedingungen erfasst. Im Ergebnis wird das untersuchte Gebiet als insgesamt arm an Vogelarten eingeschätzt.

Von den 13 erfassten Vogelarten werden 10 Arten als Brutvögel eingestuft (Amsel, Heckenbraunelle, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Rabenkrähe, Ringeltaube und Zilpzal); bei Rabenkrähe und Ringeltaube erfolgte ein Brutnachweis (Beobachtungen, die eindeutig auf das Brutgeschäft hinweisen wie z.B. Füttern, flügge Jungvögel oder Nestfunde). Es handelt sich überwiegend um häufig vorkommende Arten. Bachstelze, Star und Mauersegler konnten als Nahrungsgäste nachgewiesen werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Alle europäischen Brutvogelarten sind besonders geschützt. Streng geschützte Arten und Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sind von der Planung aber nicht betroffen. Der Star (vorliegend nur Nahrungsgast) wird in der bundes- und landesweiten Roten Liste als „gefährdet“ eingestuft.

Der Haussperling wird – aufgrund stark abnehmender Bestände in den letzten Jahren – sowohl in Niedersachsen als auch bundesweit auf der Vorwarnliste geführt. Als Höhlenbrüter nistet er gerne in Höhlen und Spalten an Gebäuden.

Für die Beseitigung von Niststätten von Arten mit ganzjährig geschützten Niststätten (Kohlmeise, Bachstelze) ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Für die übrigen Vogelarten können mit Durchführung von CEF- und FCS-Maßnahmen (→ 5.5.6) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für Vögel abgewendet werden.

Alle erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Avifauna (Bauzeitenbeschränkungen, Anbringen von Nistkästen/ Nisthilfen, Schaffung insekten- und vogelfreundlicher Vegetationsstrukturen...) werden im Abschnitt 5.5.6 thematisiert.

2.7.7 Immissionsbelastungen

Lärmbelastungen

Der gesamte Stadtteil Westhagen ist mit Straßenverkehrslärm vorbelastet. Im Plangebiet bilden die Frankfurter Straße und der Dresdener Ring die dominierenden Geräuschquellen. Darüber hinaus bestehen aber auch schalltechnische Einflüsse durch die gebietsinternen Erschließungsstraßen (Hallesche Straße, Dessauer Straße) sowie durch die weiter entfernt gelegene Braunschweiger Straße und die BAB 39.

Schon oberhalb der Ebene eines planbezogenen Fachgutachtens weisen die im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Stadt Wolfsburg erstellten strategischen Lärmkarten auf den Flächen des Freizeitparks Westhagen für den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN} -Index) eine Belastung von 55 - 60 dB(A) aus, in unmittelbarer Nähe zur Frankfurter Straße auch darüber. Im übrigen Plangebiet werden flächendeckend 55 dB(A) unterschritten.

Der Index L_N (Nacht-Lärmindex) weist im Nahbereich der Frankfurter Straße Werte von 50 - 55 dB(A) aus. Im restlichen Plangebiet liegt die nächtliche Lärmbelastung unter dem für die Lärmaktionsplanung relevanten Schwellenwert von 50 dB(A).

Zur genauen Beurteilung und Bewältigung der Lärmsituation im Plangebiet wurde schon frühzeitig, nämlich anlässlich der Vorbereitung des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs in 2016, eine erste schalltechnische Untersuchung durchgeführt („Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung an der Dessauer Straße auf dem Gebiet der Stadt

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Wolfsburg, Ortsteil Westhagen“, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, August 2016). Anhand von exemplarischen Testentwürfen konnte seinerzeit aufgezeigt werden, dass bzw. mit welchen Lärmschutzmaßnahmen der Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden v.a. im Lärmeinzugsbereich der Frankfurter Straße möglich ist.

Die Ergebnisse der ersten schalltechnischen Untersuchung sind in die weitere Konzeptausarbeitung eingeflossen und die geplante Neubebauung wurde weiter von der Frankfurter Straße abgerückt. Neben einer Minimierung des Immissionskonfliktes trägt diese Rücknahme der östlichen Baukante - zusammen mit dem Verzicht auf das mittlere Baufeld - zu einem größtmöglichen Erhalt von Freiflächen des Freizeitparks bei.

Ein vertiefendes Schallgutachten hat dann 2021 die genaue, von der Jury im Juni 2020 ermittelte Lage der Neubauten im WA 4-Gebiet (und die im Städtebaulichen Ideenwettbewerb in 2016 vorgeschlagene Anordnung im WA 3) berücksichtigt und die Immissionssituation neu berechnet („Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum in Wolfsburg“, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 01.03.2022).

Die Berechnungen für den Prognosezustand 2030 erfolgten dabei auf der Grundlage zur Verfügung gestellter Verkehrszahlen für den „Prognoseplanfall“, d.h. bei Umsetzung der Planung (SHP Ingenieure: „Verkehrsuntersuchung Dessauer Straße“, Juli 2021/Februar 2022 - die Inhalte der Verkehrsuntersuchung werden in Kapitel 7.2 ausführlich dargelegt).

Hierbei ist anzumerken, dass die 2021 berechnete Verkehrserzeugung für das Einkaufszentrum mit einem pauschalen Ansatz durchgeführt wurde und die daraus resultierenden etwa 2.100 Kfz-Fahrten pro Tag als „worst-case“ (Maximalbetrachtung) anzusehen sind. Berücksichtigt man die inzwischen konkretisierte Nutzungsaufteilung im künftigen Einkaufszentrum und die Tatsache, dass viele Kunden (> 50%) aus dem fußläufigen Nahbereich kommen werden und ein Verbundeffekt zwischen den Geschäften besteht (Kunden kaufen in mehreren Läden ein) reduziert sich die Anzahl der künftigen Kfz-Fahrten nach Einschätzung der Verkehrsgutachter auf 1.500 bis 1.600 pro Tag. Die real zu erwartenden Lärmbelastungen im Bereich der Dessauer Straße werden somit voraussichtlich etwas geringer sein als rechnerisch ermittelt.

Bei der schalltechnischen Maximalbetrachtung werden an den künftigen Fassaden in der Dessauer Straße (Einkaufszentrum) Lärmpegel bis zu 62 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) nachts prognostiziert. Das unterste Geschoss wird hier am stärksten betroffen sein. Setzt man für das Sondergebiet den Schutzstatus eines Kerngebietes mit Orientierungswerten von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an, ergeben sich nirgendwo Überschreitungen und auch die Orientierungswerte für Mischgebiet (60/50 dB(A)) werden überwiegend eingehalten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Im WA 3 und WA 4 werden die künftigen, zur Frankfurter Straße hin ausgerichteten Fassaden der östlichsten Gebäude in den oberen Geschossen Lärmpegeln bis zu 64 dB(A) tagsüber und 52 dB(A) nachts ausgesetzt sein, in den unteren Geschossen wird die Lärmbelastung 2- 3 dB geringer sein.

Damit werden die in der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet benannten schalltechnischen Orientierungswerte zum Verkehrslärm abschnittsweise um bis zu 9 dB(A) am Tag sowie 7 dB(A) in der Nacht überschritten.

Die für den baulichen Schallschutz maßgeblichen Außenlärmpegel sind bei freier Schallausbreitung fast im gesamten Plangebiet dem Lärmpegelbereich III und IV zuzuordnen. Der Lärmpegelbereich V wird nur auf östlichen, nicht zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen des Freizeitparks erreicht.

Zum Schutz gegenüber Verkehrslärm sind somit Schallschutzmaßnahmen (Bauschalldämmung, fensterunabhängige Belüftung von Schlafräumen, tlw. Verglasung von Außenwohnbereichen o.ä.) erforderlich. Diese werden als textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Schallschutzthematik sowie eine detaillierte Erläuterung und Abwägung zu den getroffenen Schallschutzfestsetzungen erfolgt in Kapitel 5.6.2 der Begründung.

Ebenfalls schalltechnisch untersucht wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bezüglich Gewerbelärm. Potenzielle gewerbliche Lärmbeeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gehen von der geplanten Einzelhandelsnutzung (Kunden- und Lieferverkehre des Einkaufszentrums) aus. Im Ergebnis der Berechnungen sind aber lediglich im unmittelbaren Umfeld der Tiefgaragenzufahrt an der Dessauer Straße (bis 8 m Abstand) Überschreitungen der zulässigen kurzfristigen Geräuschspitzen zu erwarten. Darauf kann (und soll) im Rahmen der Entwurfsplanung reagiert und somit im Zuge der Baugenehmigung die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm sichergestellt werden.

Sportanlagen- und Freizeitlärm wurden im Rahmen des Gutachtens ebenfalls mitbetrachtet, die daraus resultierenden Schallemissionen führen aber nicht zu Überschreitungen an den Fassaden vorhandener oder geplanter Gebäude.

Luftschadstoffe

Generell zählt Wolfsburg zu den klimatisch benachteiligten Räumen. Das Plangebiet wird durch vorhandene klimaökologische Ausgleichsräume in Form von unbebauten Flächen und umgebende großflächige Waldbereiche aber als ein „klimatisch geringer belastetes Gebiet“ eingestuft (Wersche 1999).

Durch die Lage zwischen der BAB 39 und der Frankfurter Straße ist im Geltungsbereich von einer gewissen Luftbelastung durch Verkehrsemissionen auszugehen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die Luftschadstoffbelastung liegt gemäß Landesweiter Karte des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2020) und örtlicher Messungen 2011 in Bezug auf Feinstaub (PM₁₀) und NO₂ jedoch unterhalb des für den jeweiligen Luftschadstoff nach der 39. BImSchV festgesetzten Immissionsgrenzwertes (Jahresmittelwert). Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich für den ein Luftreinhalteplan besteht.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Beim überwiegenden Teil der Wohnbauflächen einschließlich des Rückbaugrundstücks in der Dessauer Straße (Flurstücke 45/206, 47/113, 45/192, 44/988, 44/989) handelt es sich um Erbbaurechtsgrundstücke der Neuland. Dasselbe gilt für die vor zehn Jahren grundsanieren Parkpalette an der Dessauer Straße, deren Erbbaurecht in fast 270 Teilerbbaurechte aufgeteilt ist. Das Grundstück Dessauer Straße 36 (Flurstück 44/802) ist ein Neuland-Eigentumsgrundstück.

Das Grundstück Hallesche Straße 34a (Flurstück 47/114; Sitz der Westhagener Sparkassen-Geschäftsstelle) steht im Eigentum der Sparkasse Gifhorn - Wolfsburg - Celle.

Die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich des Marktplatzes, die Grün- und Freiflächen des Freizeitparks Westhagen und die Grünanlage südlich der Halleschen Straße/ westlich der ehemaligen Kirchengebäude befinden sich im städtischen Eigentum.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden für Wolfsburg durch das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Westhagen der Stadt Wolfsburg, die laut den Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung als Oberzentrum eingestuft wird und somit als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung fungiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus.

Die durch den Bebauungsplan angestrebten Nutzungen (vorrangig Wohnen, Nahversorgung mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen) stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Sie entsprechen insbesondere dem raumordnerischen Ziel einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen im Oberzentrum Wolfsburg.

Auch die langfristige Sicherung und Stärkung des bereits bestehenden Nahversorgungszentrums entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): „Verträglichkeitsgutachten zur Quartiersentwicklung Bebauungsplan „Westhagen III Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum in Wolfsburg“, Dezember 2021) wurde die Übereinstimmung der geplanten Umstrukturierung des Einkaufszentrums Westhagen mit den Zielen der Raumordnung bestätigt. Im Gutachten wird festgestellt, dass es sich bei dem Einkaufszentrum in der heutigen sowie in der geplanten Form um eine Agglomeration i.S. des LROP 2017 handelt, deren Einzugsgebiet sich aber überwiegend (> 50%) auf den fußläufigen Bereich erstreckt. Streuumsätze sind nur in geringem Umfang generierbar.

Da das künftige Nutzungskonzept für das Nahversorgungszentrum noch nicht endgültig feststeht, wurden zwei verschiedene Kombinationen von Nutzungsbausteinen bei gleicher Gesamtverkaufsfläche von 2.660 m² (erweiterter Vollsortimenter [Rewe] zzgl. Apotheke und Drogeriemarkt oder Rewe zzgl. mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe) sowie unter Berücksichtigung weiterer Verkaufsflächen im Westteil des Einkaufszentrums (WA 1-Gebiet = Bestand) untersucht. Die ebenfalls ermittelten Umverteilungsquoten auf umliegende NVZ und andere zentrale Bereiche liegen bei den periodischen Sortimenten in beiden Varianten auf einem verträglichen Niveau, bei einer Umsatzerwartung von rund 11 Mio. Euro.

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 und auch die Gesamtverkaufsfläche beschränkt (→ 5.1.1.2).

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.

3.2 Flächennutzungsplanung

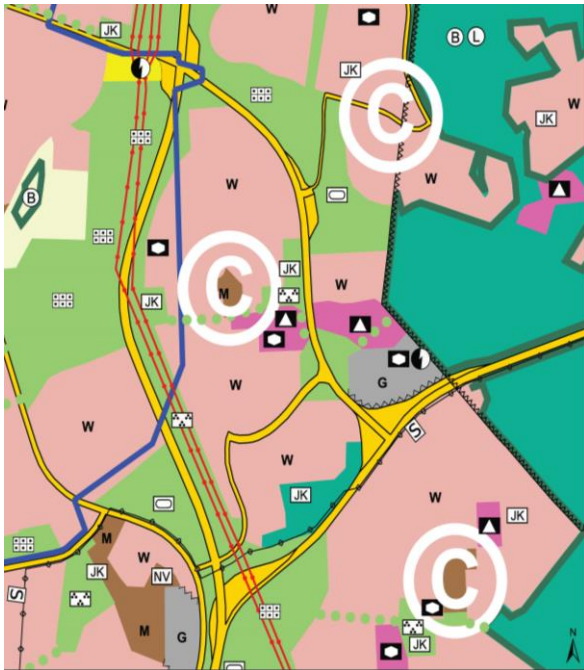
Der Flächennutzungsplan 2020+ der Stadt Wolfsburg (FNP) von 2011 stellt das Plangebiet - wie nahezu den gesamten Stadtteil Westhagen - seiner ursprünglichen Zweckbestimmung und gegenwärtigen Nutzung entsprechend überwiegend als Wohnbaufläche (W-Fläche) dar.

Im aktuellen Stand (FNP 2020+ incl. genehmigter Änderungen) wird die Versorgungsfunktion im Bereich des Einkaufszentrums westlich der Dessauer Straße durch die Darstellung als gemischte Baufläche herausgestellt.

Zusätzlich wird Westhagen im FNP als Zentrentyp C gekennzeichnet, wonach der Stadtteil (in Form des Einkaufszentrums) lokale Versorgungsaufgaben mit einer Angebotsstruktur zur täglichen Bedarfsdeckung übernimmt. Hier sind auch weitere zentrale Einrichtungen und Dienstleistungsanbieter primär anzusiedeln.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Der Zentrumsbereich ist wegen der auch hier bestehenden Veränderungsabsichten Bestandteil des Plangebietes. Die C-Ausweisung findet durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Berücksichtigung, wobei statt eines Kerngebiets (MK-Gebiet) einer Sondergebietsfestsetzung der Vorzug gegeben wird (→ 5.1.1). Dies hat Auswirkungen auf den Umfang der erforderlichen FNP-Änderung (siehe unten).



Für die östlichen Teilflächen Westhagens zur Frankfurter Straße hin, ist eine Grünfläche (öffentliche Parkanlage) dargestellt, ergänzt durch ein Symbol für Kinder- und Jugend-Spielflächen. Die Grünfläche erstreckt sich nach Westen hin bis fast zum Marktplatz und bindet über eine weitere linienhafte Grünverbindung an einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden überörtlichen Grünzug entlang der BAB 39 an. Südlich der Grünflächendarstellung im Bereich des Plangebiets entspricht eine ausgedehnte Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen dem hier lokalisierten FBZ mit seinen vielfältigen schulischen und den übrigen stadtteilbezogenen Angeboten.

Die BAB 39, die Braunschweiger Straße und die Frankfurter Straße sind als (über-)örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt, der Dresdener Ring dagegen nur in seinem südöstlichen Abschnitt, wo er über den Stralsunder Ring eine Anbindung an die Autobahn herstellt und vermehrt überörtlichen Verkehr aufnimmt. Für die übrigen, sehr viel stärker auf die Verkehrserzeugung im Kernsiedlungsbereich bezogenen Abschnitte des Dresdener Rings und für die Dessauer Straße erfolgt keine gesonderte Verkehrsflächendarstellung.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind abschnittsweise nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar: Die im Westteil des ehemaligen Freizeitparks geplante Wohnbebauung widerspricht der bisherigen FNP-Darstellung (als öffentliche Parkanlage mit Spielflächen) in diesem Bereich. Um die Zielsetzung eines teilweisen Erhalts der Parkanlage – in Verbindung mit der beabsichtigten Aufrechterhaltung der Freiraumvernetzung im Osten von Westhagen – zu transportieren, soll im FNP eine Wohnflächendarstellung mit ergänzenden linienhaften Grünverbindungen sowohl in Nord-Süd-Richtung, d.h. entlang der Frankfurter Straße, als auch in West-Ost-Richtung (mit Anbindung an den ebenfalls linienhaft dargestellten Grünzug der Stadtachse) erfolgen.

Darüber hinaus soll der Bereich des Einkaufszentrums (C-Zentrum) von der Darstellung als gemischte Baufläche – analog zur Bebauungsplanfestsetzung – in eine Sonderbaufläche geändert werden.

Die erforderlichen Änderungen im FNP 2020+ erfolgen im Rahmen des 17. FNP-Änderungsverfahrens parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Die ursprünglich vorgesehene Anpassung im Rahmen der 4. FNP-Änderung (Bündelung verschiedener Einzeländerungsflächen) war aus zeitlichen Gründen nicht möglich und das 4. Änderungsverfahren ist mittlerweile abgeschlossen.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) der Stadt Wolfsburg aus dem Jahr 1998 sind aufgrund ihres Alters nur noch von eingeschränkter Bedeutung. Nach dem LRP zählt das Plangebiet zum Siedlungsbereich und wird als nicht schutz- oder entwicklungsbedürftig eingestuft.

Aus dem LRP ergeben sich weder wichtige Bereiche für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, noch ausgewiesene Schutzgebiete und -objekte oder Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllen. Besondere Entwicklungsziele und Maßnahmen/ Anforderungen an Nutzungen werden nicht benannt.

3.4 Vorhandenes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegen bisher keine Bebauungspläne nach § 30 BauGB vor.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Westen und Nordwesten so abgegrenzt, dass ein unmittelbarer Anschluss an zwei bestehende Bebauungspläne westlich der Plauener Straße bzw. Halleschen Straße erreicht wird. Dort befinden sich die 1980 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne „Westhagen III. Quartier/ b+h“ bzw. „Westhagen III. Quartier/ g“, die seinerzeit die planungsrechtliche Grundlage für die bis heute bestehende Wohnbebauung auf den Flächen schufen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Im Plangebiet selbst ist die Bebaubarkeit derzeit überwiegend nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Lediglich die Grün- und Freiflächen im ehemaligen Freizeitpark Westhagen entlang der Frankfurter Straße sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Abgrenzung der Flächen, die dem Planungsrecht nach § 34 BauGB unterliegen, ergibt sich aus der vorhandenen östlichen Baukante des Wohngebiets an der Cottbuser Straße und ihrer gedachten schrägen Verlängerung bis zum südlich gelegenen Schulkomplex (Außenkante Turnhalle). Demnach nehmen auch Teilflächen im westlichen Zugangsbereich zum ehemaligen Freizeitpark Westhagen am Bebauungszusammenhang teil (und sind dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen).

Zum Außenbereich gehören (ganz oder teilweise) die Flurstücke 45/206, 47/237, 47/238 und 47/226, mithin Flächen in einer Größenordnung von 2,9 ha. Die Außenbereichsflächen im Plangebiet sind ein Grund dafür, dass das Planverfahren nicht auf der Grundlage von § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden kann.

Die Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innen- und dem Außenbereich ist für die naturschutz- und die baurechtliche Eingriffsbilanzierung von Bedeutung (→ 5.5.1); sie ist für das Plangebiet „Dessauer Straße Süd“ der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

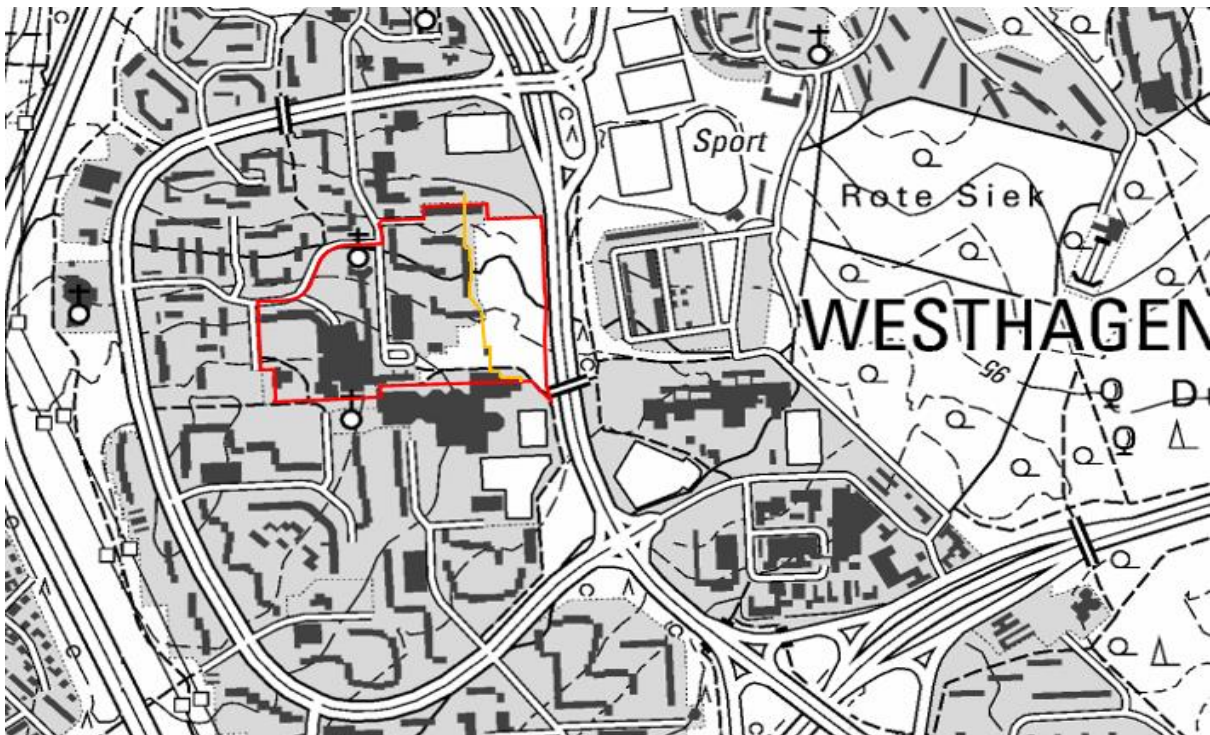


Abb: Abgrenzung zwischen Innenbereich gem. § 34 BauGB (westliche Teilflächen) und Außenbereich gem. § 35 BauGB (östliche Teilflächen)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Wie geschildert, sind mit Ratsbeschluss vom 06.12.2000 – als Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ – große Teile Westhagens förmlich als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB festgelegt worden. Die Sanierungssatzung wurde am 15.02.2001 bekannt gemacht.

Zur Konsolidierung des Sanierungsgebiets und zur Straffung des damit verbundenen Handlungsprogramms wurde im Juni 2006 im Wege der 1. Änderungssatzung eine Neuabgrenzung des Sanierungsgebiets vorgenommen (Bekanntmachung am 28.07.2006).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dessauer Straße Süd“ war bereits im Jahr 2000 Bestandteil des ursprünglichen Sanierungsgebiets.

Die Sanierung in Westhagen wird, den damaligen Verabredungen mit dem Fördergeber entsprechend, im "umfassenden Verfahren" durchgeführt. Das heißt, die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts (§136 ff. BauGB) für Sanierungsgebiete einschließlich der Genehmigungspflichten aus dem §§ 144 BauGB und der Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 153 ff. BauGB) finden Anwendung.

Seit der Aufnahme des Sanierungsgebiets Westhagen in das Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt" (ebenfalls im Programmjahr 2000), erhält die Stadt Wolfsburg Städtebaufördermittel, die – neben den Baumaßnahmen am und im nicht-schulischen Teil des FBZ – in erster Linie zur Umsetzung der Sanierungsziele im öffentlichen Raum investiert worden sind („Gärten der Nationen“ mit vier Umsetzungsabschnitten, Erschließungsmaßnahmen in der Halberstädter Straße und am Dresdener Ring). Als letzte große Ordnungsmaßnahme wird zurzeit die Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 mit einem finanziellen Aufwand von mehr als zehn Millionen Euro und einem Fördervolumen in Höhe von insgesamt 5,2 Mio. Euro abgerissen. Die Bereinigung des äußerst problematischen, direkt im Zentrum von Westhagen gelegenen Bereichs bildet die Voraussetzung für die mit diesem Bebauungsplan bezweckte grundlegende städtebauliche Veränderung. Sie wird in zeitlicher Hinsicht deutlich über das voraussichtlich 2022 endende Sanierungsverfahren hinaus reichen und die Leitlinien und Planungsziele des langjährigen „Soziale Stadt“-Prozesses in Westhagen im Sinne des Sanierungsmottos „Wege ins Zentrum“ weiterführen.

3.5 Sonstige relevante städtebauliche Planungen der Stadt Wolfsburg

3.5.1 Städtebaulicher Rahmenplan Westhagen 2016

Im Dezember 2016 wurde die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans von 2002 beschlossen. In der – über den Zeithorizont von „Soziale Stadt“ hinaus reichenden – Rahmenplanfortschreibung sind die ursprünglichen Sanierungsziele einer umfassenden Prüfung unterzogen und an die veränderte Situation im Stadtteilzentrum (vollständiger Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße) angepasste Ziele und Maßnahmen formuliert worden. Diesem zentralen Bereich wird eine Schlüsselrolle für das Erreichen der Sanierungsziele in Westhagen und für die weitere zukünftige Entwicklung des Stadtteils zuerkannt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Dementsprechend weisen der Maßnahmen- und der Prioritätenplan den Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 und die anschließende Wiederbebauung, den städtebaulichen Wettbewerb sowie die damit verbundenen Folgemaßnahmen als Projekte von hoher Priorität im Stadtteil aus. Auch die notwendige Erneuerung des Einkaufszentrums und die Erweiterung der Stadtachse nach Osten sind in die Zielsetzungen der Rahmenplanung 2016 ausdrücklich mit einbezogen.

Damit ist die vorliegende Planung aus den Entwicklungszielen, die im Rahmen des langjährigen Stadterneuerungsprozesses entwickelt worden sind, sehr gründlich abgeleitet und legitimiert.

3.5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Wolfsburger Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) wurde im Juni 2016 vom Rat der Stadt Wolfsburg als Handlungsempfehlung beschlossen. Es schreibt den Einzelhandelsentwicklungsplan (EEP) von 2010 fort und passt ihn an siedlungs- und einzelhandelsstrukturelle Veränderungen sowie neue rechtliche Rahmenbedingungen an.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde die seinerzeit aktuelle Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels in Wolfsburg analysiert und bewertet. Darauf aufbauend sind Potentiale und Entwicklungsperspektiven aufgezeigt worden, um Kaufkraft nachhaltig an Wolfsburg zu binden bzw. nach Wolfsburg zu ziehen.

Das EHK definiert verschiedene Kategorien zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet (Innenstadt – Hauptzentrum, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren) und grenzt diese räumlich ab. Das Einkaufszentrum in Westhagen wird als eines von neun Nahversorgungszentren in Wolfsburg (3. Ebene der Zentrenhierarchie) eingestuft, erreicht aber nicht die Stufe eines Stadtteilzentrums (2. Ebene der Zentrenhierarchie) wie in Fallersleben oder Vorsfelde. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Westhagen schließt den Marktplatz mit den angrenzenden Gebäuden einschließlich Kirchenbauwerk mit ein; die Flächen zwischen der Parkpalette Dessauer Straße und dem Freizeit- und Bildungszentrum werden als Potenzialflächen eingestuft.

Die vorhandenen Nahversorgungszentren sollen in ihrer Funktion gestärkt und weiter ausgebaut werden, ohne jedoch städtebaulich negative Auswirkungen auf die schützenswerten Standortbereiche höherer Standortpriorität auszulösen. Insofern werden eine Sicherung und Stärkung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des jeweiligen Nahversorgungszentrums sowie eine Konzentration und Bündelung von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (auch großflächig) auf diese Bereiche als Zielvorstellungen definiert. Daneben werden folgende Handlungsempfehlungen formuliert:

- Standorte verträglich (weiter-) entwickeln bzw. den Bestand umstrukturieren,

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

- großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zum Schutz des Hauptzentrums sowie der Stadtteilzentren ausschließen,
- bei einer Verträglichkeit der Planungen sind kleinteilige Ergänzungen durch zentrenrelevante Sortimentsschwerpunkte denkbar.

Zu den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zählt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt sowie der Stadtteilzentren angesiedelt oder erweitert werden sollen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept attestiert dem Nahversorgungszentrum Westhagen einen deutlichen Funktionsverlust sowie erhebliche Trading-Down-Effekte aufgrund der hohen Leerstandsquote. Nichtsdestotrotz erfüllt das Einkaufszentrum mit dem REWE-Markt weiterhin eine wichtige und zumindest fußläufig gut erreichbare Versorgungsfunktion.

Die dargestellte Zentrenabgrenzung sowie die im EHK benannten Ziele und Handlungsempfehlungen zur Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums sind bei den Bebauungsplan-Festsetzungen zu berücksichtigen.

Die im Einzelhandelskonzept beinhaltete Wolfsburger Sortimentsliste unterscheidet zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten. Eine Einteilung in periodische und aperiodische Sortimente, wie sie bei der raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsprojekten Verwendung findet, wird nicht getroffen. Auch deshalb wird derzeit eine Überarbeitung der Wolfsburger Sortimentsliste avisiert.

Generell stellen Sortimentslisten ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar. Im EHK heißt es hierzu:

„In der Bauleitplanung ist die örtliche Sortimentsliste für Bindungen des Sortiments bei der Festsetzung von SO-Gebieten für den großflächigen Einzelhandel sowie bei der Zulässigkeit bzw. dem Ausschluss von Einzelhandel in den einzelnen Baugebieten der BauNVO (§§ 1 – 11) maßgeblich.“

Die Ziele, Grundsätze und Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und es werden detaillierte Festsetzungen zur Einzelhandelszulässigkeit getroffen.

Vorgesehen ist eine Sondergebietsfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ und ein darauf abgestimmter standortspezifischer Nutzungskatalog. Das Warensortiment soll zu 90% auf periodische Sortimente beschränkt werden. Weiterhin sind Regelungen zur Zulässigkeit nur eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und zur Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche geplant (siehe Kap. 5.1.1.2).

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

3.5.3 Wohnen und Bauen Masterplan 2020

Im Jahr 2014 hat die Stadt Wolfsburg vor dem Hintergrund eines erwarteten Wachstums auf ca. 130.000 Einwohner bei einer Leerstandquote von lediglich 0,4 % den „Masterplan 2020 Wohnen und Bauen“ entwickelt und verabschiedet. Primäres Ziel war und ist die Schaffung von 6.000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2020, davon etwa 4.000 WE in neuen Wohnquartieren im östlichen Stadtgebiet. Dieser wurde 2018 auf 10.000 neue Wohnungen ergänzt. Der Masterplan enthält Grundsätze und Rahmenbedingungen, um dieses Wachstum ökologisch verträglich und sozial gerecht zu gestalten.

Ziel ist es, möglichst vielen Menschen attraktiven und nah an zentralen Einrichtungen und Arbeitgebern gelegenen Wohnraum anzubieten, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs langfristig zu reduzieren. Hierfür sollen auch die Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr verbessert und der ÖPNV ausgebaut werden.

Angesichts der nach wie vor ungebrochenen Wohnungsnachfrage wird die Wolfsburger Wohnbauoffensive über das Jahr 2020 hinaus fortgeführt.

3.6 Fachplanungen

Aus sonstigen Fachplanungen ergeben sich für den Bebauungsplan keine konkreten Vorgaben oder Hinweise.

Zum Verhältnis der vorliegenden Bauleitplanung zur Lärmaktionsplanung empfehlen sich die folgenden Ausführungen.

3.6.1 Lärmaktionsplanung

Durch den 2015 beschlossenen Lärmaktionsplan der Stadt Wolfsburg wird in Bezug auf die Bauleitplanung die Entwicklung von verkehrssparsamen Siedlungsstrukturen als langfristiges Ziel benannt. Dazu sollte zentral eine möglichst hohe Nutzungsmischung und -dichte angeboten werden. Dies ermöglicht kurze Wege, fördert das Zufußgehen sowie Radfahren und unterstützt damit den Verzicht auf Autofahrten und in der Folge eine Verkehrslärmreduzierung.

Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll durch die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Lärmbelastungen vermieden werden.

Der Lärmaktionsplan legt als Auslösewert für eine spezielle Maßnahmenplanung Lärmpegel von 65 dB(A) L_{DEN} und 55 dB(A) L_{Night} fest.

Wie das aktuelle Schallgutachten (AMT 2021/22; → 5.6) gezeigt hat, wird in eine deutlich mit Straßenverkehrslärm vorbelastete Situation hineingeplant. Die Schwellenwerte des Lärmaktionsplans werden voraussichtlich an keiner Fassade der neu geplanten Gebäude erreicht.

Weiterhin ist anzumerken, dass aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit Planungsfälle wie der vorliegende, bei denen die bestehenden Verkehrsimmissionen mehr als 60 dB tags bzw.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

50 dB nachts betragen, zunehmend zur Regel werden. Nicht mit Verkehrslärm vorbelastete, aber für Geschosswohnungsbau in Frage kommende Flächen sind im Stadtgebiet fast nirgendwo mehr zu finden.

Im Sinne der Lärmvorsorge wird eine schallrobuste Bebauungsstruktur angestrebt, bei der jedes Gebäude lärmabgeschirmte Fassaden (mit weiteren diesbezüglichen Maßnahmen und Festsetzungen) und Freiflächen erhält. Zudem entfalten die der Frankfurter Straße am nächsten gelegenen Baukörper, die in den voran gegangenen Wettbewerbsverfahren bereits so weit wie möglich zurückgesetzt worden sind, eine zusätzliche Schutzwirkung für die weiter westlich gelegene Bebauung.

Auch im direkten Lärmeinzugsbereich der Frankfurter Straße können die zu erwartenden Immissionen planerisch bewältigt werden (→ 5.6).

Im Bereich der Bestandsbebauung im Plangebiet werden die Schwellenwerte des Lärmaktionsplans ebenfalls nicht erreicht.

3.7 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

Erhebliche Boden- oder Grundwasserbelastungen mit Schadstoffen sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten. Altstandorte können ausgeschlossen werden, da sich das Plangebiet vor der Bebauung Mitte der 1970er Jahre nachweislich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt hat.

Auch im Zuge der Beseitigung von befestigten Wegen im ehemaligen Freizeitpark Westhagen ist nur mit Materialien (Asphalt und Unterbau) zu rechnen, die – trotz geringer Asbestmengen und teilweise erhöhter Chrom- und Kupfer-Konzentrationen – als „nicht gefährlicher Abfall“ zu klassifizieren sind und die dementsprechend deponiert oder möglicherweise sogar wieder eingebaut werden können. Auf jeden Fall wieder verwertbar sind die Böden der teilweise abzutragenden Hügelauffüllungen (Einbauklasse Z 1.1 bzw. Z 1.2 nach den Analyseergebnissen aus 2020).

Der genaue Umgang mit den Böden im Plangebiet ist im weiteren Verfahren zu klären. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder ein Sanierungsbedarf sind nicht erforderlich.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über etwaige Kampfmittelbelastungen vor. Weitere Informationen und Planungsanforderungen werden im Beteiligungsverfahren erwartet und entsprechende Aussagen nachfolgend in der Begründung ergänzt. Gegebenenfalls können in den Bebauungsplan zeichnerische Kennzeichnungen und textliche Hinweise aufgenommen werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

3.8 Stadtbild und Denkmalschutz

Das Stadtbild Westhagens wurde maßgeblich durch die bis zu 14geschossige Wohnanlage Dessauer Straße 14 - 34 geprägt, die zudem auf dem topografischen Hochpunkt des Stadtteils ansetzte. Die Massivität der Bebauung hat zum jahrzehntelangen Negativimage des Stadtteils maßgeblich beigetragen.

Die aufgelockerte, maximal fünfgeschossige Neubebauung mit zunächst vier Baukörpern im WA 4-Gebiet und voraussichtlich zwei weiteren im WA 3-Gebiet wird das Stadtbild deutlich beruhigen. Der neue Mittelblock des Einkaufszentrums entspricht mit seiner Vier- bis Fünfgeschossigkeit der Höhe der benachbarten Bestandsbebauung in der Halleschen Straße 26 - 30. Die neue Passage sorgt mit einer zeitgemäßen Breite von 18 Metern für den gebotenen Abstand.

Das bisher unterschiedliche Geländeniveau rund um den Marktplatz wird durch eine darauf abgestimmte Bebauung und eine Anhebung des bisherigen Straßenverlaufs im südlichen Abschnitt der Dessauer Straße gestalterisch aufgefangen; im Norden wird noch nach einer überzeugenden Lösung für den vorhandenen Höhenversprung gesucht.

In den voran gegangenen Wettbewerbsverfahren sind stadtgestalterische Aspekte bereits intensiv diskutiert worden. Im Ergebnis stehen nicht nur die Kubaturen der neuen Wohngebäude, sondern auch Details wie die Ausbildung der Fassaden, die Anordnung der Erschließungssituationen, von Freisitzen und Fenstern bereits weitgehend fest. Mithin sind stadtgestalterische Aspekte im vorliegenden Planungsfall bereits in überdurchschnittlicher Weise in die Überlegungen eingeflossen.

Einzelne übergeordnete städtebauliche und baugestalterische Zielsetzungen, die gewährleisten, dass sich die Neubebauung harmonisch in die bestehende Baustruktur des Stadtteils Westhagen einfügt (Vorgabe zur Errichtung von Flachdächern sowie Regelungen zu Dachaufbauten und Werbeanlagen, Auflagen für straßenseitige Einfriedungen), werden über die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan abgesichert.

Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden, die dem Schutzstatus als Baudenkmal oder als Denkmalensemble im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen. Für das Vorhandensein von Boden- oder Naturdenkmälern liegen keine Anhaltspunkte vor.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

4. Planungskonzept

4.1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Wahl des Verfahrens

Wesentliches Ziel der Planung ist eine umfassende städtebauliche Neuordnung der Flächen im Zentrum des Stadtteils Westhagen. Der Bebauungsplan soll dafür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Auf den durch Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14 – 34 freigewordenen Flächen sollen neue Wohnungen und Einzelhandelsnutzungen (u.a. ein großflächiger Betrieb der Nahversorgung) unter Einbeziehung des Mittelblocks des Einkaufszentrums entstehen. Damit soll das gesamte Stadtteilzentrum städtebaulich und nutzungsstrukturell neu und zukunftsfähig gestaltet werden. Weitere Wohngebäude sind auf Teilflächen des ehemaligen Freizeitparks Westhagen geplant. Die neuen Wohnraumangebote mit insgesamt 300 - 350 Wohneinheiten sollen auch einen Beitrag zur besseren sozialen Durchmischung der Bevölkerung im Stadtteil leisten.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft als qualifizierter Bebauungsplan Festsetzungen im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB und wird im „Vollverfahren“, d.h. mit frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht dargelegt (§ 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 zum BauGB). Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB werden im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargestellt und im allgemeinen Teil der Begründung (Kapitel 5.5 und 6) zusammengefasst.

Weitere Auswirkungen der Planung (z.B. auf Wohnfolgebedarfe, den Verkehr und die technische Infrastruktur) werden in Teil I Kapitel 7 der Begründung thematisiert.

Die Voraussetzung für die Anwendung der Verfahrenserleichterungen aus § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) liegen im vorliegenden Planungsfall nicht vor.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden vor allem folgende Ziele verfolgt:

Sicherung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums Westhagen

Um die Versorgungsfunktion des Einkaufszentrums Westhagen (EKZ) langfristig aufrecht zu erhalten, ist eine umfassende bauliche Umstrukturierung der in die Jahre gekommenen zweiaxigen Ladenpassage geplant.

In seiner jetzigen Ausgestaltung stellt das Quartierszentrum, dessen Einzelhandelsbesatz einen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich aufweist, keine attraktive

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

und zukunftsfähige Einkaufslage dar, ist von Leerständen geprägt und kann seinem Versorgungsauftrag nicht (mehr) in vollem Umfang nachkommen. Die vorhandene Angebotsstruktur dient hauptsächlich der Versorgung der umliegenden, hoch verdichteten Wohnquartiere mit einer hohen Zahl an Einwohnern (> 4.000 EW) in fußläufiger Entfernung.

Insgesamt weist der Stadtteil Westhagen im gesamtstädtischen Vergleich eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf und im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfsburg 2015/2016 wurde eine Unterversorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs festgestellt.

Vor diesem Hintergrund soll anstelle der abgerissenen Wohnanlage Dessauer Straße 14 - 34 unter Einbeziehung der beiden mittleren Gebäude des Einkaufszentrums ein neuer zweigliedriger Baublock entstehen, der im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen und ergänzende Angebote aufnimmt und zusammen mit den vorhandenen kleinflächigen Bestandsnutzungen der westlich angrenzenden Bebauung eine großzügige neue Einkaufspassage ausbildet.

Ausgangspunkt der Planung ist die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes und seine Unterbringung im Erdgeschoss des Neubaukomplexes mit Zugang vom Marktplatz. Rewe fungiert bereits bisher als Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums und soll durch weitere Einzelhandelsbetriebe (vorzugsweise einen Drogeriemarkt oder mehrere kleinere Ladengeschäfte) sowie eine Apotheke ergänzt werden. Weitere arrondierende (teils vorhandene) Einzelhandels- und Komplementärnutzungen (z. B. Sparkassenfiliale, Bäcker, Kiosk / Zeitschriften, Blumenladen, Café / Imbiss ...) beiderseits der neu entstehenden Passage runden den Nahversorgungsstandort derzeit und künftig ab. Bedarfe bestehen außerdem im Bereich medizinischer Einrichtungen (Ärzte, Therapeuten...).

Insgesamt soll das Einkaufszentrum, das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg 2015 / 2016 als Nahversorgungszentrum ausgewiesen wurde, auch weiterhin die Funktion eines Zentralen Versorgungsbereichs übernehmen, als solcher geschützt und gestärkt werden und eine stadtverträgliche verbrauchernahe Versorgung sicherstellen.

Im Bebauungsplan wird durch Vorgaben zur maximalen Gesamtverkaufsfläche, zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und zum notwendigen Anteil periodischer Warensortimente von mindestens 90% der Verkaufsfläche eine raumverträgliche Einzelhandelsentwicklung sichergestellt (→ 5.1.1.2).

Darüber hinaus sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung (Auswirkungsanalyse GMA, 12/2021) untersucht worden. Im Ergebnis der durchgeführten Analyse stellt die über Bebauungsplanfestsetzungen reglementierte Einzelhandelsentwicklung eine tragfähige und zentrenverträgliche Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums dar und ist als nicht raumbedeutsames Vorhaben einzustufen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Errichtung neuer städtebaulich angepasster Wohngebäude

Das Zentrum Westhagens war bisher durch eine marode, städtebaulich unangepasste Großwohnanlage in der Dessauer Straße geprägt. Im Zuge der Abrissmaßnahmen sind insgesamt 215 Wohnungen verloren gegangen. Da gleichzeitig im gesamten Wolfsburger Stadtgebiet eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, ist die Schaffung von bedarfsgerechtem neuem Wohnraum ein wichtiges Ziel für die Stadtteilentwicklung und für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Geschosswohnungen auf den durch Abriss frei gewordenen Flächen und auf Teilflächen des Freizeitparks Westhagen geschaffen werden.

Neben dem generellen Ziel, den angespannten Wohnungsmarkt durch den Neubau von Wohnraum zu entlasten, sollen die neuen Wohngebäude auch dazu beitragen, im Stadtteil Westhagen sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erreichen.

Insgesamt sieht das Konzept ca. 300 bis 350 neue Wohneinheiten vor.

Verbesserung der Grün- und Freiflächenstrukturen sowie der Erschließungsqualität

Der Stadtteil Westhagen verfügt über ganz unterschiedliche Grün- und Freiflächenstrukturen, die es im Zuge der Planungen für das Zentrum konzeptionell weiterzuentwickeln gilt. Im Vordergrund steht dabei das Ziel, die neu geschaffene Grünverbindung der „Stadtachse“ über den Marktplatz hinaus nach Osten zu verlängern und damit auch die bisher etwas abseits gelegenen (verbleibenden) Grünflächen des Freizeitparks Westhagen besser in das künftige übergeordnete Wege- und Grünflächenkonzept einzubinden.

Mit der Anlage einer grüneprägten Promenade nördlich des Schulzentrums kann eine attraktive Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer quer durch Westhagen geschaffen werden, die langfristig (durch einen neuen Brückenschlag) sogar über die Frankfurter Straße hinweg führen soll. Gleichzeitig sollen aber auch die Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung verbessert und Lösungen zur Überwindung der vorhandenen Geländeversprünge / Niveau-Unterschiede erarbeitet werden.

Nicht zuletzt sollen die verbleibenden Flächen des Freizeitparks Westhagen gestalterisch und nutzungsstrukturell aufgewertet und durch ergänzende vielfältige Spiel- und Freizeitangebote die Nutzungsfrequenz gesteigert werden.

Planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sollen soweit wie möglich durch Vor-Ort-Maßnahmen, ergänzend aber auch durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

4.2 Städtebauliches Konzept

4.2.1 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Das städtebauliche Konzept für die Neubebauung ist in einem mehrjährigen Prozess erarbeitet worden. An dessen Anfang stand ein nicht-offener Städtebaulicher Ideenwettbewerb (mit 7 teilnehmenden Büros), der 2016 für das Umfeld der südlichen Dessauer Straße durch die Stadt Wolfsburg ausgelobt wurde.

Das Wettbewerbsverfahren zielte darauf ab, die nach dem Abriss der Großwohnanlage in der Dessauer Straße frei werdenden Flächen im Rahmen eines städtebauliches Gesamtkonzepts für das Umfeld der südlichen Dessauer Straße einer Wiederbebauung in geringerer Dichte zuzuführen. Dabei war neben der Schaffung von bedarfsgerechtem neuem Wohnraum die Aufwertung und Umgestaltung des Stadtteilzentrums einschließlich der dort verorteten Einzelhandels- und Gemeinbedarfseinrichtungen (Marktplatz, nördlich angrenzendes Einkaufszentrum, Standort des Freizeit- und Bildungszentrums) in die Aufgabe zu integrieren.

Erwartet wurde außerdem ein Konzept für eine Bebauung des im Osten an die Dessauer Straße angrenzenden ehemaligen „Freizeitparks Westhagen“ – unter Einbeziehung des hierfür erforderlichen Erschließungssystems und der notwendigen Maßnahmen in öffentlichen und privaten Freiräumen. Generell umfasste die Wettbewerbsaufgabe auch die Auseinandersetzung mit den vorhandenen Grün- und Freiflächenstrukturen sowie Wegeverbindungen und deren konzeptionelle Weiterentwicklung.

Preisträger des am 19.06.2017 entschiedenen Ideenwettbewerbs ist der Entwurf der Bürogemeinschaft Hosoya Schaefer Architects, Zürich, mit Vogt Landschaftsarchitekten, Berlin. Der Siegerentwurf hat v.a. dadurch überzeugt, dass er die für Westhagen typischen Bebauungsformen aufgreift und sie in moderater Form fortentwickelt und zugleich spannungsreicher als bisher im Raum platziert. Dabei werden auch die gebietsprägenden Achsen in Richtung Nord-Süd und Ost-West klar gefasst und weiter entwickelt.

Der Siegerentwurf erhält rund um den Marktplatz die wichtigen Funktionen des öffentlichen Lebens mit Bereichen zum Wohnen, Einkaufen, für Bildung, Begegnung und Kultur. Unter Einbeziehung der beiden mittleren Gebäude des Einkaufszentrums ist anstelle der abgerissenen Wohnanlage Dessauer Straße 14 - 34 ein neuer zweigliedriger Baublock vorgesehen, der aus dem „Marktgebäude“ im Süden und dem nördlich davon gelegenen, vom Markt durch eine Raumfuge getrennten „Hofgebäude“ besteht.

Im Erdgeschoss des Marktgebäudes sind neue und v.a. größere Verkaufsflächen für den bestehenden Supermarkt (Vollsortimenter) sowie ergänzende kleinteilige Einzelhandelsflächen vorgesehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Auch das Hofgebäude bietet an seiner Südseite erdgeschossige Ladenflächen, ansonsten sollen hier die übrigen EG-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Flächen für Wohnnutzungen offen stehen.

Der neue Mittelblock wird um ca. 18 Meter zurückversetzt und der Marktplatz im selben Maße nach Norden erweitert. Zugleich wird die derzeit enge, überdachte westliche Einkaufspassage deutlich großzügiger ausgebildet und auf einen Querschnitt von ebenfalls 18 Metern verbreitert.

In Richtung zur Frankfurter Straße sieht der Entwurf – unter Beibehaltung von Teilflächen des Freizeitparks – ein neues Wohnquartier vor. Südlich der Wohnbauflächen wird die Stadtachse Westhagen in Form einer rund 20 Meter breiten grüngerprägten Promenade von der Marktplatz-Ostseite an nach Osten verlängert.

Nördlich dieser Stadtpromenade war im Übergangsbereich zum ehemaligen Freizeitpark eine linienhafte Bebauung mit drei jeweils nach Norden abgewinkelten Gebäuden vorgesehen.

Diese grenzte wiederum an drei wellenförmige, von der Frankfurter Straße zurück gesetzt angeordnete Baukörper an.

Insgesamt sah das Konzept ca. 350 neue Wohneinheiten vor; 215 Wohnungen sind mit dem Abriss der Großwohnanlage Dessauer Straße beseitigt worden.

4.2.2 Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes

Im Anschluss an den Städtebaulichen Ideenwettbewerb hat auf der Basis der daraus hervorgegangenen städtebaulichen Setzung eine Überarbeitung des Siegerentwurfes stattgefunden. Dieser Schritt war erforderlich, um das im Ideenwettbewerb aufgezeigte Erschließungskonzept, die bauliche Dichte, die Anordnung der Baukörper und weitere Entwurfsinhalte im Hinblick auf eine schnelle Umsetzbarkeit weiter zu entwickeln und zu präzisieren. Das galt v.a. auch für den Umbau des Einkaufszentrums, der einen erheblichen baulichen Eingriff darstellt und dementsprechend mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden sein wird.

Die Überarbeitung der Wettbewerbsergebnisse erfolgte zunächst in Form eines Workshop-Verfahrens (Juni 2018 bis April 2019). Schwerpunkte der Überarbeitung waren die höhenmäßige Anbindung der Promenade und der Dessauer Straße an das Marktplatzniveau, Fragen der verkehrlichen Erschließung und zum temporären Erhalt und zur Einbindung der Sporthalle in das Konzept.

Im Ergebnis des Workshop-Verfahrens wurden die Gebäude nördlich der Promenade so nach Norden verschoben, dass ihre Realisierung einschließlich des davor gelegenen Straßenkörpers unabhängig von einer Beseitigung bzw. Verlagerung der Sporthalle erfolgen kann. Die Gebäudestellung wurde angepasst und die Ausgestaltung der zugehörigen Erschließungs- und Freiflächen präzisiert.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Der neue Mittelblock des Einkaufszentrums wurde ebenfalls modifiziert. Die Ost-West gerichtete Durchwegung zwischen Markt- und Hofgebäude wurde so verschoben, dass eine geradlinige Weiterführung über die Straße hinweg möglich ist, gleichzeitig aber eine ausreichende zusammenhängende Verkaufsfläche für den Supermarkt verbleibt.

Durch die Anhebung des bisherigen Verlaufs der südlichen Dessauer Straße wird erstens eine fast ebenerdige Anbindung an den Marktplatz (mit einer gewünschten Stufe von ca. 50 Zentimetern) und zweitens die Anordnung einer großflächigen Tiefgarage im Untergeschoss (UG) des EKZ ermöglicht. Differenzierte Gebäudehöhen reagieren nunmehr besser auf das unterschiedliche Geländenniveau der Umgebung.

Für einen Bauabschnitt, der die vier Wohngebäude nördlich des Freizeit- und Bildungszentrums umfasst, wurde schließlich vom Oktober 2019 bis zum Juni 2020 ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb (als konkurrierende Beauftragung von fünf Architektur- und Freiraumbüros) durch die Neuland Wohnungsgesellschaft durchgeführt. Alle Büros bzw. deren Entwürfe hatten sich eng an die zuvor gefundene städtebauliche Setzung zu halten.

Im Ergebnis der Jursitzung vom 15.06.2020 wurde der Entwurf des Berliner Architekturbüros „Partner und Partner“/ Lavaland (Landschaftsarchitektur) zum Sieger gekürt. Bei der Auswahl zwischen den eingereichten fünf qualitativ hochwertigen Entwürfen mit sehr unterschiedlichen Planungsansätzen, waren neben dem architektonischen Gesamtkonzept auch Aspekte wie Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit, funktionale Grundrisse und die Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend.

Der Siegerentwurf verfügt über eine durchdachte Gebäudeaufteilung und -erschließung sowie attraktive Grün- und Freiflächen zur überwiegend gemeinschaftlichen Nutzung; einigen Erdgeschosswohnungen sind Freiflächen zur wohnungsbezogenen Nutzung („Mietergarten“) zugeordnet. Als moderne Holzhybridbauten werden sich die Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen und zudem ein umweltschonendes Baumaterial aufweisen. Die Baukörper entlang der künftigen Promenade bilden eine variierende Bauflucht aus und wechseln sich im Fassadenkonzept ab, so dass ein Rhythmus in der Gebäudeabfolge entsteht. Insgesamt sieht der aktuelle Entwurf rund 140 Wohneinheiten in verschiedenen Gebäudegrundtypen vor.

Ein Laubengang-Typus erschließt vor allem die kleineren Wohnungen wirtschaftlich und trägt der von der Frankfurter Straße ausgehenden Lärmbelastung Rechnung.

Die Gebäude sollen nicht unterkellert werden, sondern Abstellräume in den Wohnungen und im Bereich der Treppenhäuser sowie im Erdgeschoss erhalten. Für Fahrräder sind Abstellanlagen im Erdgeschoss und im Freiraum vorgesehen.

Der Stellplatznachweis wird in der nordwestlich angrenzenden Parkpalette geführt, ergänzend können einzelne behindertengerechte Stellplätze in Form von Senkrechtparkplätzen in der Planstraße Süd untergebracht werden. Besucherstellplätze werden ebenfalls in der Planstraße Süd (Senkrechtparken) und in der Planstraße Ost (Längsparken) zur Verfügung gestellt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Der Bebauungsplanentwurf bildet den aktuellen Planungsstand zur Neubebauung im WA 4-Gebiet ab, belässt durch die Festsetzung einer etwas höheren zulässigen Geschossfläche und geringfügig größer dimensionierter Baufenster aber noch Spielräume zur weiteren Entwurfskonkretisierung (→ 5.1.1.2).

Für die Realisierung der beiden neuen Baublöcke im Bereich des Einkaufszentrums wurde 2021 mit der LIST-Gruppe ein neuer Investor gefunden und bis Anfang 2022 ein detailliertes Bebauungs- und Nutzungskonzept ausgearbeitet und verwaltungsintern abgestimmt. Der aktuelle Entwurf des Architekturbüros Prasch-Buken-Partner sieht im südlichen „Marktgebäude“ weiterhin eine vollflächige eingeschossige Überbauung für den erweiterten Rewe-Markt sowie ergänzend für einen Bäcker und einen Imbiss vor. Die Anordnung des Supermarkt-Eingangs im Eckbereich Marktplatz/ Einkaufspassage sowie die Verortung der beiden anderen Nutzungseinheiten unterstützt die gewünschte Belebung der Platzflächen – auch durch Außengastronomie.

Oberhalb des gewerblich genutzten Erdgeschosses ist die Anordnung von zwei zueinander versetzten L-förmigen Wohnzeilen mit drei bzw. vier Obergeschossen vorgesehen. Die verbleibenden Dachflächen des Lebensmittelmarktes sollen als Dachgarten gestaltet und den Anwohnern überwiegend zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Im nördlichen „Hofgebäude“, das ebenfalls Einzelhandelsnutzungen (Drogeriemarkt und Apotheke) aufnehmen soll, wird das Prinzip der L-förmigen Zeilenbauten aufgegriffen und zwei entsprechende Baukörper durch eine dritte kurze Wohnzeile ergänzt. Auch hier werden im Innenhof gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiflächen entstehen. Beide Baublöcke des Einkaufszentrums sind im Untergeschoss durch eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt von der Dessauer Straße verbunden. In der Tiefgarage wird sowohl der Stellplatznachweis für Anwohner als auch für gewerbliche Nutzungen (Kundenstellplätze) erbracht. Für das Einkaufszentrum als derzeitige und neue Gebietsmitte wird eine kurzfristige Planungsumsetzung angestrebt.

Nicht zuletzt aufgrund eines Anwohner-Votums zum Erhalt des Freizeitparks Westhagen (Unterschriftensammlung mit rund 1.700 Unterzeichnenden) wurde 2021 entschieden, weitere Teilflächen der Grünanlage, nämlich den Bereich rund um den markanten Rodelhügel, zu erhalten. Dies bedingt einen Verzicht auf den mittleren der drei wellenförmigen, parkbegleitenden Baukörper aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb, wodurch sich auch für die verbleibende Wohnbaufläche nördlich davon ggf. neue Perspektiven der Baukörperanordnung eröffnen. Die städtebauliche Setzung für dieses – erst längerfristig avisierte – WA 3-Gebiet in Verlängerung der Cottbuser Straße soll in einem Investorenauswahlverfahren definiert werden, weshalb der Bebauungsplan hier weiterhin nur sehr grobe Vorgaben trifft. Bis zur Umsetzung der dortigen Neubebauung, kann der Freizeitpark in seiner bestehenden Form weiter genutzt werden und selbst bei den vorhandenen Wegeführungen sind nur punktuelle Anpassungen erforderlich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

4.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen liegen in Form der verschiedenen Wettbewerbsbeiträge zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb vor. Mit ihnen sind die Bebauungsmöglichkeiten des Planungsraums einschließlich der bestehenden Restriktionen bereits im Vorfeld des konkreten Planverfahrens sehr gründlich beleuchtet worden. Aufgrund des seinerzeit betriebenen Aufwands kann das städtebauliche, durch eine Fachjury begleitete Wettbewerbsverfahren als vorweggenommene Abwägung städtebaulicher Fragestellungen betrachtet werden, bei dem das Siegerkonzept von Hosoya Schaefer am meisten überzeugte. Die alternativen Entwürfe sind daraufhin aus guten Gründen nicht weiterverfolgt worden.

5. Planinhalt

Vorbemerkung zum Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest und trifft innerhalb des Planungsumgriffs die zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Festsetzungen. Er umfasst neben den für eine Neuordnung vorgesehenen Flächen auch bereits überwiegend bebaute Bereiche, für die keine Nachverdichtung und keine veränderte Nutzungsstruktur angestrebt werden.

Die gewählte Abgrenzung ist sinnvoll, um den Anschluss an bereits bestehende Bebauungspläne zu gewährleisten und um die nicht überplanten Flächen im nördlichen Kernsiedlungsbereich von Westhagen, dem sogenannten „dritten Quartier“, zu verkleinern.

Gegenüber dem Geltungsbereich im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses sieht die vorliegende Planfassung eine veränderte Abgrenzung vor: Zum einen wurde die südliche Geltungsbereichsgrenze, die zunächst bestandsorientiert parallel zur Grundstücksgrenze des Schulgrundstücks verlief, bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens (2019/20) begründet und dafür auf einem Teilabschnitt um rund 20 m nach Süden verschoben. Damit befinden sich seither auch Teilflächen der dort vorhandenen Sporthalle sowie westlich angrenzende Freiflächen des Schulgrundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans (→ 5.4).

Zum anderen ist für Maßnahmen, die dem Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, teilweise auch die Inanspruchnahme externer Flächen erforderlich (→ 5.5.5). Deshalb wurde im jetzt vorliegenden Planungsstand neben dem eigentlichen Plangebiet (Planzeichnung Teil 1) eine zusätzliche, im Süden von Fallersleben gelegene Fläche zum Ausgleich (Planzeichnung Teil 2) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Als Art der baulichen Nutzung werden für die vorhandenen und künftigen Bauflächen neben einem Sondergebiet (→ 5.1.1.2) Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiet) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die beabsichtigte vorrangige Wohnnutzung entspricht der bisher vorherrschenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser) im Umfeld. Die Festsetzung unterstützt zudem das Ziel der Stadt Wolfsburg, den angespannten Wohnungsmarkt durch den Neubau von Wohnraum zu entlasten (vgl. Kap. 3.5.3 „Wohnen und Bauen Masterplan 2020“) und entspricht dem in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Grundsatz, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu beachten, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Eine prinzipiell ebenfalls denkbare Festsetzung von Teilbereichen als Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) gemäß § 3 BauNVO ist vorliegend nicht zielführend, da das geplante Wohnquartier zusammen mit der bestehenden Wohnbebauung prinzipiell auch für gewerbliche und für Wohnfolgenutzungen offenstehen soll, wenngleich in einer gestaffelten Art und Weise (siehe unten). Außerdem steht dem besonders hohen Schutzanspruch des Wohnens im WR-Gebiet abschnittsweise die nicht unerhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm der Frankfurter Straße entgegen.

Gliederung des WA und teilbereichsweise Nutzungsbeschränkungen

Im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet östlich der Dessauer Straße in drei Teilgebiete (WA 2 - WA 4) gegliedert, hinzu kommt das bestandsorientiert festgesetzte Allgemeine Wohngebiet zwischen Plauener/Hallesche Straße und Einkaufszentrum (WA 1).

Die neuen Wohnbauflächen umfassen insgesamt rund 16.400 m², davon ca. 12.800 m² im ersten Bauabschnitt entlang der künftigen Stadtpromenade (WA 4-Gebiet) und 3.620 m² auf den nördlichen Teilflächen des ehemaligen Freizeitparks Westhagen (WA 3). Die Bestandsgebiete WA 1 und WA 2 sind mit insgesamt gut 41.000 m² mehr als doppelt so groß.

Das nach Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungsspektrum wird zur Sicherung eines hohen Wohnanteils und der nötigen Wohnruhe, aber auch zum Schutz des Nahversorgungszentrums rund um den Marktplatz gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unterschiedlich stark eingeschränkt. Stärkere Beschränkungen werden dabei auf den Wohn-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

gebietsflächen östlich der Dessauer Straße vorgenommen. Auch hierbleiben – mit Ausnahme von Anlagen für die Verwaltung, von Tankstellen und Gartenbaubetrieben – jedoch alle in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen teilbereichsweise zulässig, so dass die Zweckbestimmung des WA-Gebiets über alle Gliederungsbereiche hinweg gewahrt bleibt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die der Versorgung des Gebietes dienen, soll aufgrund der gewünschten räumlichen Konzentration dieser Nutzungen auf das bestehende Einkaufszentrum und sein unmittelbares Umfeld in Teilbereichen beschränkt werden. Damit kann gleichzeitig potenziell von ihnen ausgehenden Störwirkungen auf die Wohnqualität (v.a. Lärmemissionen, Verkehrserzeugung und Stellplatzbedarfe) vorgebeugt werden.

Im WA 2- und im WA 3-Gebiet sollen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke daher nur ausnahmsweise auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung zugelassen werden können (textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Diese Beschränkungen sind gerechtfertigt, da das bestandsorientiert festgesetzte WA 2-Gebiet östlich der Dessauer Straße keine entsprechenden Nutzungen aufweist und sich die überwiegend nur über gebietsinterne Wege erreichbaren Wohngebäude dafür auch nicht eignen (keine Laufkundschaft, fehlende Flächen für Geschäftsauslagen oder Außengastronomie, schwierige Anlieferung). Gleichzeitig verfügen gerade die Erdgeschosswohnungen durch zugeordnete Gartenbereiche über eine hohe Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Die o.g. Nicht-Wohnnutzungen wären im WA 2 allenfalls entlang der Dessauer Straße im Ausnahmetatbestand vorstellbar; sie werden hier jedoch vorsorglich auf die beiden unteren Geschosse beschränkt.

Der Wohngebietsteil WA 3, der sich östlich der Bestandsgebäude an der Cottbusser Straße auf Flächen des ehemaligen Freizeitparks Westhagen befindet, verfügt aufgrund seiner zentralen Lage ebenfalls über ungünstige Standortbedingungen für die benannten Wohnfolgenutzungen. Daher soll auch das WA 3 weitestgehend dem Wohnen vorbehalten bleiben. Dies wird durch die Beschränkung der eingangs genannten „öffentlichkeitswirksamen“ Nutzungen auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erreicht.

Ausnahmsweise Genehmigungen für gebietsverträgliche Nicht-Wohnnutzungen oder für besondere Wohnformen, ggf. auch als Anlage für soziale Zwecke, sollen im WA 3 über alle Geschosse möglich bleiben. Dabei sind die verkehrlichen und stadtgestalterischen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens sowie Aspekte der Wohnruhe und -qualität im Rahmen der jeweiligen Einzelfallprüfung zu untersuchen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Im zentrumsnäheren Wohngebiet WA 1 sowie im Wohngebietsteil WA 4 wird das nach der Baunutzungsverordnung zulässige Nutzungsspektrum geringfügiger als im WA 2- und im WA 3-Gebiet eingeschränkt (textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.3).

Hier bleiben neben Wohnungen auch Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Daneben sind im WA 1 und im WA 4 durchaus auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und im WA 1 zusätzlich auch Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO denkbar und in der Folge ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung berücksichtigt auch die im WA 1 vorhandenen erdgeschossigen gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzungen im Bereich der Einkaufspassage. Gleichwohl ist es im Hinblick auf eine raumordnerisch verträgliche Einzelhandelsentwicklung geboten, auch hier die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu reglementieren, während anderweitig genutzte Ladengeschäfte (z.B. durch Dienstleistungsbetriebe wie Reinigung oder Reisebüro) uneingeschränkt zulässig sind. Im Rahmen der Prüfung zur Raumverträglichkeit wurde vom Regionalverband Großraum Braunschweig eine geplante Verkaufsfläche von künftig 2.660 m² im angrenzenden Sondergebiet – die sich zusammen mit den vorhandenen kleinen Ladengeschäften in der Ladenpassage im WA 1 (u.a. Blumenladen, Kiosk) auf 2.785 summiert – als verträglich erachtet, sofern der Anteil periodischer Sortimente am Warenangebot mindestens 90 % beträgt (→ 5.1.1.2). Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im WA 1 steht insofern unter dem Vorbehalt, dass sie ebenfalls eindeutig der Nahversorgung dienen und auch hinsichtlich der hinzukommenden Verkaufsfläche verträglich sind. Um diese Aspekte im Einzelfall überprüfen zu können, sind auch im WA 1 der Versorgung des Gebietes dienende Läden gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulassungsfähig.

Gleiches gilt für das Neubaugebiet WA 4 östlich der Dessauer Straße. Auch hier können der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden. Trotz dieser Beschränkung bietet sich im WA 4 entlang der künftigen Stadtpromenade ebenfalls die Möglichkeit, einzelne Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, ein Café oder eine Station für betreutes Wohnen unterzubringen. Entsprechende Nutzungsoptionen haben sich – v.a. für das Gebäude im Südwesten des WA 4-Gebiets (Bauteil A) – im Rahmen der Entwurfsausarbeitung (Mehrfachbeauftragung für den 1. Bauabschnitt) bereits verfestigt.

Genereller Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Obwohl die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Plangebiet nicht zu erwarten ist, werden diese – im WA-Gebiet an sich ausnahmsweise zulassungsfähigen – Nutzungen in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO vorsorglich in allen Teilbereichen des Baugebietes ausgeschlossen (textliche Festsetzungen Nr. 1.1 – 1.3): Die Größenordnung solcher Betriebe, ihr städtebauliches Erscheinungsbild und v.a. ihr Störpotenzial stehen mit dem angestrebten Charakter des Quartiers und mit seinen Erschließungsbedingungen grundlegend in Konflikt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe

Die Nutzung einzelner Räume oder (Wohn-)Einheiten für Bürozwecke, für Praxen, Kanzleien oder ähnliche „freie Berufe“ im Sinne von § 13 BauNVO steht mit dem Charakter des Plangebiets grundsätzlich im Einklang. Räumlichkeiten für freie Berufe sollen sich aber im bisher ausschließlich durch Wohnen geprägten Gebietsteil WA 2 auf die unteren Geschosse der Wohngebäude beschränken, weswegen hier oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind und damit Räume für freie Berufe ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Die Nutzung ganzer Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ist gemäß § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ohnehin unzulässig.

5.1.1.2 Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“

Entscheidung für eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Für das Baufeld westlich der Dessauer Straße wird eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO-Gebiet) gemäß § 11 BauNVO angestrebt. Durch die Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ kann einerseits die planungsrechtliche Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes (REWE als derzeitiger und künftiger Ankermieter) abgesichert und andererseits eine überwiegende oder sogar ausschließliche Wohnnutzung in den Obergeschossen ermöglicht werden.

Der beschriebene Festsetzungszweck lässt sich mit keinem anderen der in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebiete und insbesondere nicht mit einem Kerngebiet erreichen: Eine Festsetzung als Kerngebiet (MK-Gebiet) würde zwar die Funktion des Standortes als Stadtteilzentrum von Westhagen unterstützen. Gleichzeitig würde aber die Wohnnutzung unnötig eingeschränkt und ein breites Spektrum an Nicht-Wohnnutzungen eröffnet, das vorliegend nicht erwünscht ist und das auch mit den Gliederungsmöglichkeiten auf der Grundlage von § 1 BauNVO nicht ausreichend reglementiert werden könnte, da Kerngebiete gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelseinrichtungen sowie zentraler Einrichtungen aus den Bereichen Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dienen.

- Die Regelzulässigkeit des Wohnens muss im MK-Gebiet ausdrücklich zugelassen werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und die Wohnnutzung darf kein zu hohes Gewicht bekommen (in jedem Fall unter 50%), da andernfalls der Gebietscharakter nicht mehr gewahrt wäre. Der vorliegende Entwurfsstand, der in den Obergeschossen ausschließlich Wohnungen vorsieht, wäre im Rahmen einer Kerngebietsfestsetzung somit nicht genehmigungsfähig und umsetzbar.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

- Die angestrebten Begrenzungen zum Umfang der zulässigen Einzelhandelsflächen (nur ein großflächiger Betrieb) und zur Art der zulässigen Sortimente (Nahversorgung) würden besondere städtebauliche Gründe erfordern. Zudem würden sie die festgesetzte Zweckbestimmung unterhöhlen, da generell alle Arten von Einzelhandelsbetrieben zum Wesen der Kerngebiete gehören.
- Eine diesbezüglich uneingeschränkte Festsetzung als Kerngebiet würde wiederum auch MIV-orientierte großflächige Fachmärkte nicht ausschließen. Sie wäre nicht geeignet, die handelsstrukturellen Zielsetzungen der Stadt Wolfsburg und den Grundsatz der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung abzusichern und würde auch der konkreten Lage und der Erschließungssituation des Westhagener Einkaufszentrums nicht gerecht.
- Unter dem Aspekt des zu wahrenen Gebietscharakters wären auch weitere – vorliegend sinnvolle – Beschränkungen des allgemein zulässigen Nutzungsspektrums nach § 7 BauNVO (z.B. Ausschluss von Verwaltungsgebäuden, Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros...) problematisch zu sehen.

Bei einer grundsätzlich ebenfalls möglichen Festsetzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO wäre zwar der angestrebte hohe Wohnanteil gebietskonform, die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs aber generell ausgeschlossen.

Inhalt der Festsetzung als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“

Das festgesetzte Sondergebiet dient grundsätzlich der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie von Wohnungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und ergänzenden gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es umfasst auf der Erdgeschossenebene, d.h. auf dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (108,5 Meter) zwei Teilflächen mit 2.910 m² (nördliches „Hofgebäude“) bzw. 2.220 m² (südliches „Marktgebäude“). Das darunter liegende, durchgehende Geschoss, das eine Tiefgarage und eine unterirdische Ladezone aufnehmen soll, ist insgesamt 5.530 m² groß. Die Lage der unterbaubaren Grundstücksflächen in dieser Minus-Eins-Ebene wird über eine Tiefgaragensignatur verdeutlicht.

Die in der Planzeichnung umrissene Zweckbestimmung des Sondergebietes wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 präzisiert; sie legt die zulässigen Nutzungen nach Art und Umfang fest. Der allgemein zulässige Nutzungskatalog unterscheidet dabei zwischen dem Erdgeschoss (festgesetzt als Geschoss mit einer Deckenoberkante von höchstens 113,5 Meter über NHN, → 5.1.2.3) und den darüber liegenden (Ober-)Geschossen.

Einzelhandelsbetriebe und weitere nahversorgungsrelevante Einrichtungen wie Dienstleister (z.B. Versicherungs-/ Reisebüro), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Handwerksbetriebe (z.B. Schlüsseldienst, Uhr- oder Schumacher usw.) und Gemeinbedarfseinrichtungen mit sozialen oder kulturellen Angeboten werden auf das erste Vollgeschoss beschränkt.

Um eine raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen, d.h. die Nicht-Raumbedeutsamkeit des Vorhabens gemäß LROP zu gewährleisten, wird die insgesamt im Sondergebiet zulässige Verkaufsfläche auf 2.660 m² begrenzt. Für diese Verkaufsflächengröße, die sich zusammen mit den vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben auf der Westseite der künftigen Passage (im angrenzenden WA 1) auf 2.785 m² Gesamtverkaufsfläche summiert, wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse als verträglich erachtet (→ 3.1).

Im Sinne der angestrebten wohnortnahen Gebietsversorgung und als Voraussetzung einer raumordnerischen Verträglichkeit wird außerdem lediglich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² zugelassen und das Warensortiment aller Einzelhandelsbetriebe ganz überwiegend – mit mindestens 90% der Gesamtverkaufsfläche im SO – auf nahversorgungsrelevante Angebote beschränkt. Ein maximal 10 %iger Anteil an Waren, die nicht dem täglichen oder periodischen Bedarf zuzurechnen sind, entspricht den zeitgemäßen Vertriebsformen des Einzelhandels und steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung oder des Wolfsburger Zentrenkonzepts.

Für die Einstufung als periodische Warensortimente im Nahversorgungszentrum Westhagen wird ein Hinweis in den Planentwurf aufgenommen. Demnach zählen zu den im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ zulässigen periodischen Sortimenten folgende Sortimentsgruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/Konditorei-/ Metzgereiwaren, Reformwaren),
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel,
- Drogerie-/Parfümerieartikel,
- pharmazeutische Artikel (Apotheke),
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel,
- Schreibwaren,
- Zeitungen und Zeitschriften,
- Schnittblumen
- Heimtierfutter.

Aufgrund des Geländeversprungs am nördlichen Ende des Einkaufszentrums/ des künftigen SO-Gebiets und des damit einhergehenden Gebäudesockels mit einer Höhe von ca. vier Metern, eignet sich das eigentliche Erd- bzw. Basisgeschoss (= Marktplatzniveau mit einer Fußbodenhöhe von rund 108,5 m über NHN) im Norden nur abschnittsweise für öffentlichkeitswirksame Nutzungen. Deshalb sollen im EG des nördlichen Hofgebäudes in begrenztem Umfang auch Wohnungen allgemein zulässig sein.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Um die Zweckbestimmung des SO-Gebiets als Nahversorgungszentrum nicht auszuhöhlen, wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss flächenmäßig beschränkt. Die hier insgesamt zulässige Geschossfläche für Wohnungen von 1.700 m² stellt sicher, dass mindestens das südliche Marktgebäude im EG vollständig für gewerbliche, Handels- und Gemeinbedarfsnutzungen vorgesehen werden muss. Für das nördliche Hofgebäude wird (im Sinne einer „Rückfallposition“, falls die Ansiedlungsversuche weiterer öffentlichkeitswirksamer Nutzungen scheitern sollten) auch die überwiegende Nutzung für Wohnzwecke planungsrechtlich ermöglicht. Nach derzeitigem Planungsstand des bereits konkretisierten Bauvorhabens ist jedoch geplant, mehr als die Hälfte der Erdgeschossflächen für Ladengeschäfte (Drogerie, Apotheke und Mütterzentrum) zu nutzen. Lediglich ganz im Norden sind – vor allem aufgrund des fehlenden niveaugleichen Zugangs vom öffentlichen Raum – Wohnungen vorgesehen.

In den Obergeschossen (bzw. in Geschossen mit einer Fußbodenoberkante von mindestens 111,5 m über NHN, → 5.1.2.3) sind neben Wohnungen auch Büroräume und Räume für freie Berufe i.S.v. § 12 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Wenngleich für die Obergeschosse die Errichtung von Wohnraum im Fokus der Überlegungen steht, wären hier – im Rahmen der übrigen Festsetzungen insbesondere zum Maß der Nutzung – auch Arztpraxen oder ein Fitnessstudio über mehrere Geschosse planungsrechtlich möglich.

Schließlich wird im Rahmen der Zweckbestimmung auch der zulässige Störgrad der Nutzungen im SO-Gebiet benannt und auf das Maß „nicht wesentlich störend“ limitiert. Die Festlegung hat in erster Linie klarstellenden Charakter, da sie dem typischen Immissionschutzniveau von Misch- und Kerngebieten (§§ 6, 7 BauNVO) entspricht und den im Bereich des Einkaufszentrums (auch im Hinblick auf die Verkehrserzeugung) zu erwartenden Lärmauswirkungen Rechnung trägt.

Die Festlegung dient v.a. zur Verdeutlichung des Umstands, dass sowohl die Wohnungen in den Obergeschossen des Sondergebietes als auch die Wohnnutzungen in den umliegenden WA-Gebieten nicht den uneingeschränkten Schutzanspruch von Wohngebieten genießen können. Die Aufnahme des Störgrads in den Bebauungsplan ist damit für die Interpretation des Bebauungsplans durch alle Nutzer und Bewohner im Plangebiet hilfreich.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO erfolgt im WA 1-, WA 2, WA 4- sowie im SO-Gebiet zeichnerisch durch Baukörperfestsetzungen, durch Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen. Im Sondergebiet und im WA 4 ist darüber hinaus eine zusätzliche Begrenzung der höchstzulässigen Geschossfläche durch ergänzende numerische Festsetzungen erforderlich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Im WA 3, wo die konkrete Gebäudeanordnung der weiteren entwurflichen Ausarbeitung vorbehalten ist, wird das Maß der baulichen Nutzung dagegen ausschließlich über Festsetzungen zur höchstzulässigen Grund- und Geschossfläche bestimmt.

5.1.2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl

Baukörperfestsetzungen

Die zulässige Grundfläche der jeweiligen Baukörper ergibt sich in den bestandsgeprägten bzw. schon konzipierten Wohngebietsteilen WA 1, WA 2 und WA 4, im Sondergebiet sowie auf den Gemeinbedarfsflächen aus den in der Planzeichnung festgesetzten und durch Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksflächen (→ 5.1.3). Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.1 aufgenommen.

Im WA 1 zwischen Plauener Straße und Nahversorgungszentrum und im WA 2 östlich der Dessauer Straße zeichnen die festgesetzten Baugrenzen die Bestandsbebauung nach.

Die aus den Baukörperfestsetzungen resultierenden Grundflächen entsprechen rechnerisch einer GRZ von 0,43 im WA 1 bzw. 0,33 im WA 2, was bedeutet, dass die Orientierungswerte zur GRZ-Obergrenze für WA-Gebiete aus § 17 BauNVO (0,4) im WA 2 eingehalten und im WA 1 geringfügig überschritten wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Baugrenzen im WA 1 zum Teil generalisiert und unter Begradigung von Gebäuderücksprüngen festgelegt worden sind, so dass die tatsächlich bebaute Grundstücksfläche etwas geringer ausfällt als die rechnerisch ermittelte. In jedem Fall gilt es hier – mit Ausnahme einer Anbaumöglichkeit am Marktplatz in geringfügigem Umfang – lediglich den baulichen Bestand aus den 1970er Jahren festzuschreiben.

Im WA 4- und im Sondergebiet orientieren sich die Lage der Baugrenzen und die daraus resultierenden Gebäudeabmessungen an den bereits ausgearbeiteten städtebaulichen Konzepten für die Neubebauung. Dabei werden jeweils geringe Spielräume für die weitere Projektarbeit belassen, wobei die äußeren (d.h. die verkehrsflächenzugewandten) Baugrenzen im Sondergebiet v.a. wegen des begrenzten Raums für die umgebenden Verkehrsflächen „eins zu eins“ in die Planzeichnung übertragen worden sind.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errechnet sich für das gesamte, rund 12.800 m² große WA 4-Gebiet (ohne Anrechnung der Stellplatzflächen in der Planstraße Süd) eine Grundfläche¹ von rund 4.060 m². Vorbehaltlich der genauen Abgrenzung der Baugrundstücke entspricht dies einer (mit § 17 BauNVO übereinstimmenden) Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,32.

¹ Hinzu kommen evtl. über die Baugrenze hinausgehende, bei der Ermittlung der Grundfläche einzurechnende Gebäudeteile (z. B. auskragende Balkone, Terrassen sowie Außentreppen und Überdachungen), deren Umfang sich noch nicht genau angeben lässt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche durch notwendige Zufahrten, Gebäudezugänge und Wege sowie Nebenanlagen wie Müllsammelplätze oder Fahrradabstellanlagen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 über die allgemein zulässige Überschreitung nach Baunutzungsverordnung² hinaus angehoben.

Für die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO benannten Anlagen wird im WA 4 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 ermöglicht. Insgesamt können dadurch knapp 7.700 m² Grundstücksfläche baulich in Anspruch genommen bzw. versiegelt werden.

Der zugelassene Umfang der Überschreitung entspricht – nach überschlägiger Prüfung – dem aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Entwurf, der in größerem Umfang Fahrradabstellanlagen und Gemeinschaftsterrassen auf den Grundstücksfreiflächen vorsieht. Er orientiert sich außerdem an der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete als Orientierungswert vorgegebenen GRZ-Obergrenze von 0,4, die ebenfalls eine GRZ 2 von 0,6 zulässt.

Im Sondergebiet wird auf der Ebene des Basisgeschosses (d.h. auf dem Niveau des Marktplatzes und des angrenzenden Fußgängerbereichs) im Hofgebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine Grundfläche von bis zu 2.350 m² und für das südliche Marktgebäude, das zumindest mit einem Geschoss vollständig überbaubar ist, eine Grundfläche von 2.200 m² ermöglicht. Die hieraus resultierende (aber nicht festgesetzte) GRZ beträgt somit im Südblock 1,0 und steht im Einklang mit einer planungsrechtlich zulässigen Vollversiegelung in einem Kerngebiet. Aufenthaltsflächen für die Bewohner können auf den Dachflächen des Supermarktes bzw. der Tiefgarage untergebracht werden, so dass auch hieraus kein Konflikt erwächst. Außerdem soll der angrenzende Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche an der Halleschen Straße auf Kosten des Investors weiterqualifiziert werden.

Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche

Im Wohngebietsteil WA 3 wird die konkrete Gebäudeanordnung erst in einer späteren entwerflichen Ausarbeitung durch einen noch nicht feststehenden Investor festgelegt. Das zulässige Nutzungsmaß wird hier deshalb auf der Basis des Ideenwettbewerbs durch die numerische Vorgabe einer höchstzulässigen Grundfläche bestimmt. Die festgesetzte Grundfläche von 1.000 m² entspricht – bezogen auf das rund 3.620 m² große WA 3-Gebiet – einer vergleichsweise niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) von knapp 0,28 und gewährleistet ein

² Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Darüber hinaus können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

verträgliches Nebeneinander zwischen der Neu- und der benachbarten Altbebauung im westlich angrenzenden WA 1-Gebiet.

Unter Berücksichtigung der GRZ 2 (siehe oben) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ergäbe sich im WA 3 eine rechnerische Grundfläche von insgesamt rund 1.500 m² bzw. eine GRZ 2 von 0,41. Da dies für die sinnvolle Nutzung eines innerstädtischen Wohnstandortes mit Flächenanforderungen für Wohnwege und Fahrflächen, für Fahrradabstellanlagen, zentrale Müllsammelplätze usw. voraussichtlich zu knapp bemessen ist, wird im WA 3 durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 für die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO benannten Anlagen eine weitergehende Überschreitung bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 ermöglicht.

Insgesamt bleibt das Nutzungsmaß im WA 3 trotz des zugelassenen Überschreitungsumfangs hinter den in § 17 BauNVO für WA-Gebiete vorgegebenen Orientierungswerten zurück. Die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen ist vernünftig begrenzt, da mindestens die Hälfte der Grundstücksfläche von Versiegelungen freigehalten werden und einen direkten Bodenanschluss aufweisen muss.

5.1.2.2 Geschossfläche, Geschossflächenzahl

Neue Wohnbauflächen

Im Wohngebietsteil WA 4 wird eine numerische Geschossfläche (GF) von 17.000 m² festgesetzt. Damit ist das aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangene und seither stetig weiterentwickelte Bebauungskonzept, komfortabel umsetzbar und es verbleibt noch ausreichend Spielraum für weitere entwurfliche Anpassungen.

Die sich aus der GF-Festsetzung rechnerisch ergebende (nicht festgesetzte) GFZ beträgt – auf das rund 12.800 m² große Teilbaugebiet bezogen – 1,33.

Der in § 17 BauNVO benannte Orientierungswert zur GFZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird somit (vor allem bei einem vollständigen Ausschöpfen der zulässigen GF von 17.000 m²) geringfügig überschritten werden.

Im nordöstlich angrenzenden WA 3-Gebiet, für das noch keine Entwürfe vorliegen, wird eine höchstzulässige Geschossfläche von 4.000 m² festgesetzt. Bei einer ca. 3.620 m² großen Grundstücks- bzw. Baugebietsfläche entspricht dies – im Einklang mit den Orientierungswerten in § 17 BauNVO – einer GFZ von rund 1,1.

Sondergebiet

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ wird eine numerische GF von 7.240 m² im Südteil (Marktgebäude) und von 8.300 m² im Nordteil (Hofgebäude), mithin eine Geschossfläche von insgesamt 15.540 m² festgesetzt; die sich daraus errechnende (nicht festgesetzte) GFZ im Nordteil des SO-Gebiets beträgt 2,85 und im Südteil 3,26.

Der in § 17 der Baunutzungsverordnung für sonstige Sondergebiete benannte Orientierungswert einer GFZ-Obergrenze von 2,4 wird mit den o.g. Maßziffern (bei einer GFZ von 3,03 für das gesamte Sondergebiet) nicht eingehalten; dasselbe gilt für die Grundflächenzahl von vorliegend 1,0 gegenüber 0,8 in § 17 BauNVO.

Die höheren Nutzungsmaße sind städtebaulich begründet und gerechtfertigt, da das Abstandserfordernis gegenüber der Bestandsbebauung im WA 1-Gebiet (→ 5.1.3), die feststehende Lage der Dessauer Straße im Osten und das Bedürfnis nach größeren Verkehrsflächen rings um das neue EKZ einen größeren Umgriff des SO-Gebiets nicht zulassen.

Die Nutzungskennziffern der BauNVO für ein Kerngebiet (MK = GRZ 1,0/GFZ 3,0), dem das vorliegende Sondergebiet (abgesehen vom höheren Wohnanteil) gleichkommt und auch gleichkommen soll, wären im Übrigen weitestgehend eingehalten. Außerdem wird einer weiteren Flächenmaximierung durch die Errichtung zusätzlicher, nach § 20 Abs. 3 BauNVO (ohne B-Planvorgabe) nicht anrechnungspflichtiger Dach- oder Staffelgeschossen entgegen gewirkt, indem die textliche Festsetzung Nr. 2.3 bestimmt, dass die dortigen Flächen bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

Da noch nicht feststeht, ob das Unter- bzw. Garagengeschoss im Norden am Ende als Vollgeschoss zu werten sein wird, und zudem bezüglich des UG kein Regelungsbedürfnis zur Berücksichtigung bei den oberirdischen Geschossflächen besteht, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 2.3 gemäß § 21a BauNVO, dass die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Dies gilt auch für weitere gebäudezugehörige Nebeneinrichtungen wie Anlieferungsbereiche, Lager- und Technikflächen in diesem Geschoss. Eine entsprechende Unterbauung erstreckt sich bereits im Bestand auch unter die westlich angrenzenden Verkehrsflächen (künftiger Passagenbereich zwischen WA 1 und SO → 5.3.2) und soll auch zwischen dem Hof- und Marktgebäude im festgesetzten Sondergebiet ermöglicht werden.

Bestandsgebiete WA 1 und WA 2

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Halleschen Straße (WA 1-Gebiet) sind die bestandsorientierte Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Geschossigkeit generalisiert und relativ großzügig erfolgt. Hieraus errechnet sich eine Geschossfläche von insgesamt rund 29.100 m², was bezogen auf das rund 13.700 m² große Teil-Baugebiet einer – auch im WA 1 nicht explizit festgesetzten – Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,13 entspricht.

Für das WA 1-Gebiet gilt noch mehr als für das benachbarte Sondergebiet, dass die Maßüberschreitung situationsbedingt ist: Bei der Wohnanlage Hallesche Straße 2-34 handelt es

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

sich um eine stark verdichtete bzw. aufgeschichtete Bestandsbebauung, wie sie für Großsiedlungen aus den 1960er und 1970er-Jahren typisch ist. Diese wird durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und lediglich an einer Stelle wird aus stadtgestalterischen Gründen in geringfügigem Umfang eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit (Anbau an eine fensterlose Wandfläche am Marktplatz) geschaffen. Zudem soll die im Südwesten der Wohnanlage gelegene Grünfläche weiter qualifiziert werden (→ 5.4, 5.5).

Im ebenfalls bestandsorientiert festgesetzten Wohngebietsteil WA 2 errechnet sich (auf der Grundlage der vorgesehenen Gebietsabgrenzung zu den Wohngebieten WA 3 und WA 4) eine GFZ von lediglich rund 0,9.

5.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der Bebauung wird in der Regel die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse und (wo erforderlich) die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Im WA 1 und WA 2-Gebiet werden die Festsetzungen bestandsorientiert getroffen; für die Neubaubereiche WA 3, WA 4 und für das Sondergebiet bildet das aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb stammende und nachfolgend stetig weiterentwickelte Bauungskonzept die Grundlage der Festsetzungen.

Im WA 4 wird dabei das aktuelle aus dem 2020 abgeschlossenen hochbaulichen Realisierungswettbewerbs hervorgegangene Konzept abgebildet, das entlang der Planstraße Süd eine rhythmische Gebäudeabfolge aus vier und fünfgeschossigen Bauteilen vorsieht.

Im Sondergebiet wird ebenfalls das aktuelle Konzept berücksichtigt, wonach jeweils im Süden/Südosten der beiden Baublöcke höhere Gebäudeteile mit fünf Geschossen und ansonsten viergeschossige Gebäude vorgesehen sind. Im WA 3, für das eine entwurfliche Weiterqualifizierung noch aussteht, wird die Höhe der Neubebauung auf vier Vollgeschosse beschränkt.

Mit der generellen Vorgabe von vier bis fünf Vollgeschossen soll die Neubebauung eine gegenüber der früheren Bebauung in der Dessauer Straße deutlich niedrigere und zugleich homogenere Höhenstruktur ausbilden.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist es nicht erforderlich, über die Zahl der Vollgeschosse hinaus Beschränkungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen vorzunehmen.

Im Sondergebiet sind dagegen auch Festsetzungen zu den höchstzulässigen Oberkanten der Gebäude vorgesehen.

Im überwiegenden Teil des Sondergebietes wird aufgrund des stark variierenden Geländeneiveaus westlich der Dessauer Straße ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (IV - V) eine Bauungs-Oberkante als Höchstmaß vorgegeben. Im nördlichen Block (Hofgebäude) wird im Norden und Nordosten ganz auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet, da hier die Qualität des Unter- bzw. Garagengeschosses (ggf. als Vollgeschoss)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

noch nicht sicher feststeht. Hier kann das Ziel einer stadtbildverträglichen, aufeinander abgestimmten Bauhöhe am sichersten über Vorgaben zur maximalen Oberkante über Normalhöhennull (NHN) erreicht werden.

Beide Gebäude dürfen gegenüber dem Fußgängerbereich (mit einer Höhe von 108,5 m über NHN) im Westen (Einkaufspassage) und im Süden (Marktplatz) sowie zwischen den Gebäuden eine Höhe von rund 14,5 m (= IV Geschosse) bzw. 17,5 m (= V Geschosse) erreichen. Gegenüber der nach Norden hin abfallenden Dessauer Straße und vor allem gegenüber dem deutlich niedriger gelegenen Gemeinbedarfsstandort bzw. der dort geplanten neuen Wegeverbindung (ca. 104 m über NHN) werden die Außenwände hier entsprechend höher sein. Deshalb wird die absolute Höhe der Gebäude hier mit 122 m über NHN um einen Meter niedriger als in den übrigen (viergeschossigen) Baubereichen des Sondergebietes festgesetzt. Dies ist gerechtfertigt, da aufgrund der hier geplanten ausschließlichen Wohnnutzung von einer einheitlichen Höhe aller Geschosse ausgegangen werden kann. Auf den übrigen Teilflächen des Sondergebietes berücksichtigen die Festsetzungen zu den höchstzulässigen Oberkanten der Gebäude ein überhöhtes Erdgeschoss für die geplante Unterbringung von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie u.ä. (bis 5 m Höhe) und darüber im Wohnungsbau übliche Geschosshöhen. Weiterhin ist ein genereller Zuschlag für die Ausbildung des oberen Dachabschlusses (einschließlich Attika) eingerechnet.

Durch eine kompakte, an den Bebauungsplan „angehängte“ Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) nach § 84 NBauO soll geregelt werden, ob und in welchem Maß die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen im Einzelfall durch Dachaufbauten überschritten werden dürfen. Die ÖBV berücksichtigt v.a. die Errichtung von technisch erforderlichen Einrichtungen wie Schornsteinen, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik und Aufzugsüberfahrten. Daneben ermöglicht sie im Grundsatz auch Austrittsbauwerke für Dachterrassen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Voraussetzung für die Überschreitung der festgesetzten Oberkanten ist eine maximale Höhe des jeweiligen Dachaufbaus von 2,5 Metern über dem Dachabschluss. Ferner müssen die Dachaufbauten bestimmten gestalterischen Vorgaben entsprechen (siehe Punkt 9 der Begründung), und sie müssen die erforderlichen Abstände zur Nachbarbebauung einhalten.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Baukörperfestsetzungen im WA 1, WA 2, WA 4 und im SO

In den bestandsorientiert festgesetzten Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2 sollen – mit einer Ausnahme (siehe unten) – keine Neubau- oder Anbaupotenziale eröffnet werden, so dass jeweils die vorhandenen Gebäude mit Baugrenzen umfahren werden. Dabei wird aber

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

nicht jeder einzelne Gebäudevorsprung und -rücksprung erfasst, sondern der Baugrenzenverlauf in diesen Bereichen generalisiert so dargestellt, dass keine Bauteile außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

Im WA 1 wird, dem Vorschlag des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs entsprechend, an der Ostseite des Gebäudes Hallesche Straße 34A ein Anbau an einen vorhandenen, zum Marktplatz hin ausgerichteten fensterlosen Wandabschnitt ermöglicht.

Für die Neubebauung im Sondergebiet und im Wohngebietsteil WA 4 werden ebenfalls Baukörperfestsetzungen getroffen, womit die Anordnung der Baukörper auf den Baugrundstücken in der Planzeichnung weitgehend fixiert und die Umsetzung des gefundenen städtebaulichen Konzeptes abgesichert wird.

Die festgesetzten Baugrenzen im WA 4 sind so angeordnet, dass eine Umsetzung des aktuellen, aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangenen Entwurfes problemlos möglich ist, aber dennoch ein gewisser Spielraum zur Ausgestaltung der Baukörper verbleibt.

Auch wird ganz im Nordwesten des WA 4-Gebietes ein ausreichender Abstand zur Grundstücksgrenze (zum Schutz der nahegelegenen Bestandsbebauung) gehalten.

Beim Heranbauen an die festgesetzten Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen grundsätzlich zu berücksichtigen, sofern im Bebauungsplan keine punktuell abweichenden Regelungen getroffen werden; der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Einzelfall ermöglicht der Bebauungsplan Abstandsflächenverkürzungen dort, wo sie sich zur Durchsetzung des gewollten Baukonzepts nicht vermeiden lassen (siehe unten).

Bauflächenfestsetzung und abweichende Bauweise im WA 3

Anders als in den übrigen Baugebieten, sind die Baugrenzen im Wohngebietsteil WA 3 so weit gefasst, dass die Baufläche – in Abhängigkeit von der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche – voll ausgenutzt werden kann. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen sind dabei einzuhalten.

Um die angrenzende Bestandsbebauung im WA 2 angemessen zu berücksichtigen, wird die rückwärtige Baugrenze abschnittsweise in einem größeren Abstand von 13,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt und gewährleistet damit einen einheitlichen Mindestabstand von 25 m zwischen bestehenden und neuen Wohngebäuden.

Die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche resultiert aus dem Umstand, dass für das WA 3 noch keine detaillierte städtebauliche Setzung erfolgt ist. Sie soll in einem Investorenauswahlverfahren definiert werden, für das die städtebaulichen Vorgaben so offen wie möglich (und gegenüber der Umgebungsbebauung vertretbar) gehalten werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Gleichwohl existieren auch für das WA 3-Gebiet bereits grundlegende Vorstellungen aus dem Ideenwettbewerb, weswegen hier eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wird. Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 kombiniert Elemente der offenen und geschlossenen Bauweise und bestimmt, dass die Gebäude zwar entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, dabei aber Gebäudelängen aufweisen dürfen, die über die in § 22 Abs. 2 BauNVO benannte höchstzulässige Länge von 50 Meter hinausgehen. Durch die Vorgabe einer Gebäudelänge von jeweils mindestens 40 und höchstens 90 Metern wird faktisch gewährleistet, dass auf der Fläche Gebäudezeilen mit Geschosswohnungen errichtet werden. Dies ist folgerichtig, da der Ideenwettbewerb gezeigt hat, dass im WA 3 aufgrund der angrenzenden Zeilenbebauung in der Cottbusser Straße weder eine Bebauung mit vielen Einzelgebäuden noch die Errichtung eines geschlossenen Baublocks dem Standort angemessen wäre.

Weitere Vorgaben zur Gebäudeanordnung und -dimensionierung sind zum jetzigen Zeitpunkt entbehrlich. Hierzu werden im späteren Investorenverfahren Auswahlkriterien festgelegt, die der Lage und der Nachbarbebauung Rechnung tragen.

Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen bemessen sich nach §§ 5 - 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)³. Neben dem Brandschutz dienen die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie durch die Wahrung des erforderlichen „Sozialabstands“. Sofern die in der NBauO festgelegten Abstände eingehalten werden, kann diesbezüglich von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, so dass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht. Anderenfalls bedarf es gesonderter Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und einer ausführlichen Darlegung der Gründe.

Im vorliegenden Planungsfall ist absehbar, dass die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen abschnittsweise sowohl im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ als auch im Wohngebietsteil WA 4 unterschritten werden. Dies betrifft aber lediglich das Verhältnis der Neubebauung untereinander und nicht den Abstand zur Bestandsbebauung.

³) Der erforderliche Abstand zwischen den Außenflächen der Gebäude und den Grenzen des Baugrundstücks beträgt im WA- und auch im sonstigen SO-Gebiet grundsätzlich das 0,5-fache der Wandhöhe, mindestens jedoch 3,0 Meter (§ 5 Abs. 1 + 2 NBauO).

Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen; dabei dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden (§ 6 Abs. 1 NBauO). Gemäß § 7 Abs. 1 NBauO gilt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen nach § 5 auch zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

- Zum einen muss der Abstand zwischen dem Markt- und dem Hofgebäude im SO-Gebiet auf ein Maß von 0,3 H verkürzt werden, um das vorgeschlagene Konzept und die in ihm enthaltenen wirtschaftlichen Nutzungsflächen umzusetzen und auch bauflächenintern werden entsprechend geringere Abstandsflächentiefen ermöglicht. Es liegen bereits Vorschläge zur Grundrissgestaltung vor, die gewährleisten werden, dass die o.g. Schutzgüter des Abstandsflächenrechts und die Belange des Brandschutzes Berücksichtigung finden.
- Im WA 4-Gebiet erfordert die in den vorangegangenen Wettbewerbsverfahren ermittelte, ebenso aufgelockerte wie kompakte Bebauungsfigur ebenfalls eine Verringerung der Abstände zwischen den vier Bauteilen auf 0,3 H. Dieser Umstand war in die Wettbewerbsverfahren bereits eingespielt worden, so dass adäquate Lösungen zu Grundrissen, zu Fensteranordnungen und zum Brandschutz entwickelt werden konnten. Der aktuelle Entwurf sieht Feuerwehrezufahrten zwischen den Gebäuden und Brandwände an den Schmalseiten der Wohnhäuser vor. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt jeweils 10 m. Zum angrenzenden Bestandsgebäude im WA 2 hält die mit einem Gebäudeflügel im Norden des WA 3 heranrückende Neubebauung einen ausreichenden Abstand von 12,2 m und die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe kann und muss nach Maßgabe des Bebauungsplans eingehalten werden.

Von den o.g. Abstandsunterschreitungen sind Gebäude betroffen, die von jeweils einem Bauherrn auf (zunächst) einem Baugrundstück verwirklicht werden. Insofern fällt die notwendige Konfliktlösung in beiden Fällen leicht.

Die notwendigen Abstandsflächenverkürzungen auf 0,3H werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 getroffen. Im Sondergebiet gelten sie auch beiderseits der öffentlichen Durchwegung, da es sich im darunter liegenden Geschoss um ein durchgehendes Baugrundstück handelt.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts sind aufgrund der Abstandsflächenverkürzungen nicht absehbar. Vor allem die Aspekte ausreichender „Sozialabstände“ im Sinne des Wohnfriedens und eine angemessene Besonnung von Wohnungen werden bei der Ausarbeitung der Wohnungsgrundrisse berücksichtigt.

Begrünte Freiflächen, die den Bewohnern als Begegnungsort, zum Spielen und für die Feierabenderholung dienen, können in ausreichender Größe zur Verfügung gestellt werden; Im Sondergebiet sollen dafür die Dachflächen der Tiefgarage bzw. der Einzelhandelsbetriebe genutzt werden.

Vor die Außenwand tretende Gebäudeteile

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Die entsprechende Vorschrift der Niedersächsischen Bauordnung § 5 Abs. 3 NBauO fordert, dass vortretende Bauteile nicht mehr als 1,5 m tief sein und nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand einnehmen dürfen, damit sie bei der Bestimmung der Abstandsflächen unbeachtlich bleiben können (Bagatellklausel).

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Um in den Neubaugebieten die Errichtung gut besonnener Balkone mit adäquater Nutzungsqualität zu gewährleisten und im Sondergebiet das angedachte Konzept von außenliegenden Sicherheitstreppe nräumen umsetzen zu können, sollen vorliegend weitergehende Überschreitungen von vortretenden Gebäudeteilen zugelassen werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 wird im Sondergebiet und im WA 4 ein Vortreten von Balkonen vor die Baugrenze um bis zu 2,0 m ermöglicht, sofern sie insgesamt nicht mehr als 45% der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Weitere geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen (z.B. für Absturzsicherungen vor bodentiefen Fenstern) bleiben möglich.

5.1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohnungen und Einzelhandelsnutzungen sind gemäß dem Stellplatzschlüssel der Stadt Wolfsburg im Zuge des Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dabei ist für Wohnungen bis zu 60 m² in Mehrfamilienhäusern ein Stellplatz je Wohnung bereitzustellen und für Geschosswohnungen über 60 m² Größe 1,3 Stellplätze. Beim Vorliegen eines Mobilitätskonzepts kann von den o.g. Kennziffern abgewichen werden. Eine neue Stellplatzsatzung befindet sich in der Erarbeitung.

Für das Einkaufszentrum mit dem dort vorgesehenen großflächigen Nahversorger und weiteren Einzelhandelsbetrieben sowie für die ca. 140 Wohnungen in den Obergeschossen wird die Errichtung von Stellplätzen im Untergeschoss planungsrechtlich ermöglicht. Aktuell sind ca. 130 Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Inwieweit für das EKZ noch zusätzliche Stellplätze in der Parkpalette bereitzustellen sind, ist im Zuge der weiteren Projektierung zu überprüfen.

Für die geplanten rund 140 Wohneinheiten an der Stadtpromenade (im WA 4-Gebiet) bietet die Parkpalette an der Dessauer Straße mit ihren knapp 270 Stellplätzen ausreichende Kapazitäten. Das Parkdeck wird künftig als Quartiersgarage dienen und wird – ebenso wie die Parkpalette auf der Nordseite der Cottbuser Straße – bestandsorientiert als Gemeinschaftsgarage festgesetzt. Ergänzend können einzelne behindertengerechte Stellplätze in Form von Senkrechtparkplätzen in der Planstraße Süd untergebracht werden, um vor allem für die beiden östlichen Wohngebäude kurze Wegebeziehungen sicherzustellen.

Besucherstellplätze sollen – innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche – ebenfalls in der Planstraße Süd (Senkrechtparken) und in der Planstraße Ost (Längsparken) zur Verfügung gestellt werden. Weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen im WA 4 werden – auch aufgrund der bereits konkretisierten Planungen – nicht für notwendig erachtet.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Für die neuen Wohngebäude im WA 3 müssen die erforderlichen Stellplätze im Rahmen der Entwurfskonkretisierung dargestellt und auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Im nördlichen Teil des Baugebietes ist eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, die die Anlage von Senkrechtparkplätzen an der verlängerten Cottbuser Straße ermöglicht. Weitere Stellplätze sind innerhalb des großzügig bemessenen Baufeldes möglich, das im Rahmen der festgesetzten Nutzungskennzahlen voraussichtlich nur teilweise bebaut wird. Zum Schutz der westlich angrenzenden Bestandsbebauung und der Parkanlage wird die Anlage von Stellplätzen auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 4.1).

In den Bestandsgebieten WA 1 und WA 2 wird kein Regelungsbedarf zum Ausschluss oder zur räumlichen Beschränkung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen gesehen. Neben den beiden vorhandenen Parkpaletten werden auch die ebenerdigen Stellplatzanlagen südlich der Cottbuser Straße und östlich der Plauener Straße für die Bewohner der angrenzenden Wohnanlagen als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze planungsrechtlich gesichert. Im südlichen Bereich der jetzigen Wendeanlage der Cottbuser Straße stehen nach Realisierung der geplanten Straßenverlängerung mit neuer Wendeanlage an ihrem Ende, nicht mehr benötigte Straßenverkehrsflächen für die Anordnung weiterer Stellplätze zur Verfügung. Sie werden in der Planzeichnung dem Baugebiet (WA 2) zugeordnet und als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Für die St. Franziskus-Kindertagesstätte und die Kultureinrichtung in der ehemaligen St. Elisabeth-Gemeinde erfolgt an der Ecke Dessauer/ Hallesche Straße eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozio-kulturelle Einrichtung und Kita" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Damit wird sowohl der bereits bestehenden als auch der zusätzlich geplanten Gemeinbedarfsnutzung des ehemals kirchlichen Gebäudekomplexes Rechnung getragen.

Um vor allem der Kita weitere, dringend benötigte Außenspielflächen zur Verfügung stellen zu können und in Abstimmung mit den Bedarfen des demnächst in Betrieb gehenden benachbarten Kulturhauses die Stellplatzsituation zu optimieren, soll der Gemeinbedarfsstandort nach Süden hin neu abgegrenzt werden. Durch den Abriss der benachbarten Hochhauszeile Dessauer Straße 14-34 sind hier zusätzliche Flächen entstanden, die eine deutliche Grundstücksvergrößerung ermöglichen.

Gut zwei Drittel der Freifläche zwischen der südlichen Baukante der bestehenden Kita und der nördlichen Begrenzung des neuen Einkaufszentrums werden planungsrechtlich der Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet, die verbleibenden zehn Meter sollen als zusätzliche fußläufige Verbindung zwischen EKZ und Dessauer Straße dienen (→ 5.3.2).

Der künftige Gemeinbedarfsstandort umfasst damit eine Fläche von rund 4.000 m².

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO zeichnerisch durch die getroffene (eng bestandsorientierte) Baukörperfestsetzung und die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im äußersten Südwesten des Plangebiets wird die ca. 3.920 m² große Fläche der Bonhoefer-Kita ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kita" festgesetzt. Das vorhandene Gebäude wird als grundsätzlich sanierungsbedürftig eingestuft und es wurde ein Bedarf an zusätzlichen Räumen ermittelt. Anstelle einer eng bestandsorientierten Festsetzung des Baukörpers wird deshalb hier ein großzügiges Baufeld festgesetzt, das neben einer Bestandssanierung auch eine bauliche Erweiterung oder einen Ersatzneubau ermöglicht. Die maximale Gebäudeausdehnung nach Süden (südliche Baugrenze) orientiert sich – auch zum Schutz vorhandener Bestandsbäume – an der Bauflucht des östlich angrenzenden Wohngebäudes Hallesche Straße 34 und stützt damit auch den Grundgedanken einer Grünverbindung im Zuge der Stadtachse.

Darüber hinaus wird künftig auch eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, so dass insgesamt ein ausreichender Spielraum für künftige bauliche Entwicklungen auf dem Grundstück eröffnet wird.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

5.3 Erschließung

Den Festsetzungen im Bebauungsplan liegt – im Zusammenhang mit dem Verzicht auf das Baufeld im Bereich des Rodelhügels – mittlerweile ein Erschließungskonzept zugrunde, das nicht mehr von einer durchgängig befahrbaren Ringerschließung ausgeht, sondern für die Neubaubereiche im Norden und Süden des Freizeitparks jeweils Stichstraßen mit einer Wendeanlage an ihrem Ende vorsieht.

Die bisher im Süden in einer großzügig dimensionierten Wendeanlage endende Dessauer Straße wird künftig nach Osten hin abgewinkelt und als „Planstraße Süd“ bis auf Höhe der Schulturnhalle (östliche Gebäudekante) verlängert. Durch eine weitere Abwinklung nach Norden wird mit der „Planstraße Ost“ eine optimale Erschließung aller Wohngebäude im festgesetzten WA 4-Gebiet sichergestellt. Die neue Straße (→ 5.3.1) soll in beide Richtungen befahrbar sein und endet auf der Höhe des Bestandsgebäudes Dessauer Straße 24 in einer Wendefläche mit einem Durchmesser von 18 m.

Zur Erschließung des künftigen Baugebietes WA 4 wird die Cottbuser Straße über die jetzige Wendeanlage hinaus nach Osten verlängert und endet rund 50 m vor der Frankfurter Straße ebenfalls in einer Wendefläche mit 18 m Durchmesser (→ 5.3.1).

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Zwischen den beiden Wendeanlagen ist eine durch die Parkanlage verlaufende schmale Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Sie soll lediglich durch Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein und somit keinen verkehrlichen Ringschluss für den allgemeinen Verkehr herstellen. Ihrer speziellen Verkehrsfunktion entsprechend wird diese „Spange“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (→ 5.3.2).

Zur Abschätzung der verkehrlichen Folgen der Planung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Sie hat die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets und hier v.a. den Leistungsfähigkeitsnachweis für die relevanten Knotenpunkte Dresdener Ring/ Hallesche Straße und Dresdner Ring/ Dessauer Straße zum Gegenstand. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kapitel 7.2 „Auswirkungen auf den Verkehr“ dargelegt.

Aufgrund der ursprünglichen Erschließungskonzeption ist das Westhagener Zentrum zu keinem Zeitpunkt direkt mit vom ÖPNV bedient worden. Die nächsten Haltestellen befinden sich am Dresdner Ring und an der Frankfurter Straße. Gerade deswegen ist die Führung einer Buslinie in das Zentrum von Westhagen im Zuge der vorliegenden Planung frühzeitig thematisiert worden. Wegen der Ausdehnung des Liniennetzes und der damit verbundenen Fahrzeitverluste (weniger wegen der vorhandenen Ausbauquerschnitte) bestehen jedoch große Vorbehalte gegen ein solches Vorhaben.

Dessen ungeachtet wurde die Eignung des Straßenzuges Dessauer Straße – Hallesche Straße für einen Buslinienverkehr im aktuellen Verkehrsgutachten noch einmal näher untersucht, da die Erschließungsqualität des Plangebietes und die Attraktivität des neuen Einkaufszentrums auch durch eine zusätzliche Haltestelle im Bereich des neuen Kulturzentrums deutlich verbessert werden könnten.

Das Erschließungssystem wird durch einen großzügig dimensionierten Fußgängerbereich am Marktplatz/ EKZ (→ 5.3.2) und durch weitere Wegeverbindungen innerhalb der Baugebiete ergänzt. Eine planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende Verkehrsflächenfestsetzungen (Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg oder Radweg) erfolgt nur für übergeordnete Wegeverbindungen (→ 5.3.2), für alle anderen, internen Wege erscheint eine Verkehrsflächenfestsetzung nicht erforderlich und auch die Vorbereitung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit erfolgt nur im Einzelfall (→ 5.3.2).

5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die im Geltungsbereich befindlichen Abschnitte der Halleschen Straße und der Plauener Straße (jeweils bis zur Straßenmitte) sowie der westliche Abschnitt der Cottbuser Straße werden entsprechend ihrer Funktion und Widmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in unveränderter Abgrenzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche der Cottbuser Straße soll längerfristig (im Zusammenhang mit einer Bebauung

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

im WA 3) in Richtung Osten um etwa 120 m verlängert werden und daran anschließend, d.h. an ihrem neuen Ende, eine Wendefläche mit einem Radius von 18 m erhalten.

Die beengten räumlichen Verhältnisse im Bereich der Parkpalette lassen dabei nur eine Straßenbreite von 6 m zu. Dies ist für den geplanten Zwei-Richtungsverkehr ausreichend, erfordert aber für den Fußverkehr eine Wegeführung über die südlich angrenzenden Baugebietsflächen. Zur planungsrechtlichen Sicherung selbiger wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet (→ 5.3.4). Im Zusammenhang mit der Verlängerung der Cottbuser Straße werden außerdem die südlichen Teilflächen der bestehenden Wendeanlage nicht mehr als solche benötigt und dem angrenzenden Baugebiet als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugeschlagen. Bis zum Zeitpunkt der Baugebietsentwicklung im WA 3-Gebiet sollen die heutige Funktion und Aufteilung der Cottbuser Straße (einschließlich Wendekreis) und der Erschließungsflächen der südlich angrenzenden Wohnanlage unverändert erhalten bleiben.

Die Dessauer Straße wird im Abschnitt nördlich der Parkpalette ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt. Weiter südlich folgt die östliche Straßenbegrenzungslinie der vorhandenen Flurstücksgrenze (allerdings unter Begradigung der bestehenden Aufweitung vor der Parkpalette), während im Westen eine neue, geradlinige Straßenbegrenzung ausgebildet wird. Sie fällt unmittelbar mit der Bauflucht des angrenzenden Einkaufszentrums zusammen und dient der Ausbildung eines zum Verkehrsraum orientierten Erdgeschosses unmittelbar an der Straßenhinterkante.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche erreicht südlich der Parkpalette eine großzügige Breite von 18,0 Metern und knickt dann in Richtung Osten mit etwas schmalerem Profil ab. Zur Erschließung der dortigen neuen Wohngebäude im WA 4-Gebiet wird parallel zur künftigen Stadtpromenade eine insgesamt 14,0 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieser als „Planstraße Süd“ bezeichnete Straßenabschnitt soll eine mindestens 5,5 m breite Fahrbahn für den Zwei-Richtungsverkehr, einen Senkrecht-Parkstreifen auf der Südseite und einen voraussichtlich 3,0 m breiten Gehweg auf der Nordseite aufnehmen. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans; sondern obliegt der – noch zu erarbeitenden – Ausführungsplanung.

Auf Höhe der Schulturnhalle (östliche Gebäudekante) wird durch eine weitere Abwinklung der Straßenverkehrsfläche nach Norden auch eine direkte Anfahrtsmöglichkeit für alle Wohnungen im angrenzenden Wohngebäude sichergestellt. Der als „Planstraße Ost“ bezeichnete Straßenabschnitt soll ebenfalls in beide Richtungen befahrbar sein und endet auf der Höhe des Bestandsgebäudes Dessauer Straße 24 (bzw. der dort in östlicher Verlängerung vorgesehenen Neubebauung) in einer Wendefläche mit einem Durchmesser von 18 m. Auch hier wird die Aufteilung des 10,5 m breiten Straßenraums erst im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt; auch ein (planungsrechtlich unschädliches Zurückbleiben) hinter den festgesetzten Verkehrsflächen könnte dabei die Folge sein. Angestrebt wird ein Fahrbahnbereich

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

mit ergänzenden Längsparkständen (= Besucherstellplätze) für den Anliegerverkehr und ein 2,5 m breiter Gehwegbereich im Vorfeld der Gebäude.

5.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg im Bereich Freizeitpark

Zwischen der Wendeanlage der verlängerten Cottbusser Straße und der Wendeanlage der Planstraße Ost ist eine weitestgehend Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene Wegeverbindung – die sog. „Spange“ – vorgesehen. Fahrverkehre sollen hier auf Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge (Fahrtrichtung Norden) sowie ggf. zusätzlich einzelne Lieferfahrten beschränkt werden; eine Befahrbarkeit für den allgemeinen Verkehr, d.h. ein Ringschluss, ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

Ihrer speziellen (im Rahmen der Widmung noch konkret festzulegenden) Verkehrsfunktion und ihrem schmalen Profil entsprechend, wird die 5,0 m breite Wegeverbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Vor allem durch die Ausbildung als einheitlich befestigte Fläche ohne Unterteilung in Fahrbahn und Gehwegbereich wird sie sich deutlich von den übrigen Straßenverkehrsflächen unterscheiden. Gestalterisch und funktional soll sie außerdem Aufenthaltsqualitäten bieten und als Teil des Freizeitparks wahrgenommen werden.

Fußgängerbereich

Anstelle der beiden bisherigen, aus heutiger Sicht unterdimensionierten Passagen wird im Einkaufszentrum eine 18 Meter breite neue Passage geschaffen, die mit den angrenzenden Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben sowie mit sozialen und kulturellen Angeboten den Quartiersmittelpunkt und einen Anziehungspunkt für Anwohner und Besucher bildet. Darüber hinaus erfährt der Marktplatz durch die um ca. 18 Meter nach Norden zurückversetzte südliche Gebäudekante des neuen EKZ eine deutliche Vergrößerung. Beide Bereiche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Dabei befindet sich nur die nördliche Hälfte des Marktplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans (analog zum Verlauf der Plangebietsgrenze entlang der Plauener und der Halleschen Straße).

Abgesehen von Marktbeschickern, Liefer- und Sonderverkehren sind mit der Zweckbestimmung vorrangig auf Fußgänger ausgerichtete Funktionen und Nutzungen verbunden. Die Platzfläche soll funktional keinerlei Veränderungen erfahren und ihre Bedeutung als Stadtteilmarkt behalten. Dabei schließt die Verkehrsflächenfestsetzung untergeordnete (Sonder-) Nutzungen sowie eine Begrünung von Teilflächen nicht aus.

Die Abgrenzung des Fußgängerbereichs geht im Norden über die jetzige Einkaufspassage hinaus. Sie umfasst auch die dort vorhandene (und zu erhaltende) Treppen-/ Rampen-Kombination und die angrenzenden Wege- und Pflanzflächen im nördlichen Zugangsbereich. Die

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Festsetzung einer zweiten, zehn Meter breiten „Querspange“ im Norden des Sondergebiets bereitet eine zusätzliche Anbindung des EKZ an die Dessauer Straße vor.

Abgesehen von der neuen Querbeziehung zur Dessauer Straße erfolgt die fußläufige Anbindung des Einkaufszentrums nach Norden auch künftig über den – nicht unattraktiven – Fußweg zur Halleschen Straße (an der Westseite von St. Franziskus entlang). Hierdurch wird die Weiternutzung von Elementen aus der vor 20 Jahren mit Sanierungsmitteln erfolgten Umgestaltung der EKZ-Nordseite ermöglicht.

Der vorhandene Fußweg weist eine Steigung von bis zu fünf Prozent auf. Seine Weiternutzung bedeutet, dass die Wegebeziehung nach Norden auch in der Zukunft nicht barrierefrei sein wird, da auch die an der Anlieferzufahrt zum EKZ gelegene Rampe mit ca. zehn Prozent eine noch größere Steigung aufweist.

Das Westhagener Zentrum befindet sich auf dem Hochpunkt des Stadtteils. Schon im städtebaulichen Ideenwettbewerb war deutlich herausgearbeitet worden, dass sich behindertengerechte Steigungsmaße von maximal drei Prozent (bzw. sechs Prozent mit Zwischenpodesten) weder auf der Dessauer Straße noch auf der Rückseite des EKZ erzielen lassen. Die einzige Möglichkeit bestünde in einer „Auffaltung“ des Fußwegs, die wiederum die stadträumliche Qualität der Freifläche nördlich des Einkaufszentrums stark beeinträchtigen würde (→ 5.4.1).

Nach diesseitiger Auffassung kommt als Lösung – neben dem Fahrstuhl vom UG in das Hauptgeschoss des neuen Einkaufszentrums – v.a. eine behindertengerechte Ausstattung und Möblierung der Dessauer Straße in Betracht.

Weitere Wegeverbindungen

Über die beschriebene „Spange“ im Freizeitpark, den Marktplatz und den Passagenbereich hinaus werden weitere öffentliche Verkehrsflächen mit übergeordneten Verbindungsfunktionen v.a. für den Fußgänger- und Radverkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ bzw. „Radweg“ festgesetzt. Sie sichern das vom MIV unabhängige und von Grün geprägte Wegenetz „zweiter Ordnung“ und können teilweise auch als Zufahrt für Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge genutzt werden.

Die Festsetzung als Fuß- und Radweg betrifft die vorhandenen Wegeverbindungen von der Stadtachse zur Plauener Straße im Südwesten des Plangebietes, den Verbindungsweg zwischen der Nordseite des Einkaufszentrums und der Halleschen Straße sowie den verbleibenden Teilabschnitt der heutigen Wegeverbindung zur Brücke über die Frankfurter Straße im Freizeitpark Westhagen.

Langfristig soll der Fußgängerverkehr zwischen dem Marktplatz und der Brücke über die Stadtpromenade abgewickelt und die Brücke selbst so verlegt werden, dass eine geradlinige Wegeverbindung über die Frankfurter Straße hin zum Stadtteil Laagberg und zur Innenstadt entsteht. Dabei soll den Radfahrern am südlichen Rand der Promenade eine gesonderte Verkehrsfläche zur Verfügung gestellt werden, um der überlokalen Radverkehrsbeziehung Rechnung zu tragen und um Konflikte mit anderen Verkehrsteilnehmern bzw. Benutzern der

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Promenade zu vermeiden. Dem angestrebten Zustand entsprechend, setzt der Bebauungsplan ergänzend zur öffentlichen Grünfläche/ Promenade eine 3,0 Meter breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Radweg“ fest.

Die öffentlich benutzbaren Wege im Bereich der Wohnanlage Cottbusser Straße 2-34 (WA 2-Gebiet) sind überwiegend nicht verkehrsrechtlich gewidmet. Sie sollen natürlich erhalten bleiben. Gleichwohl wird keine Notwendigkeit einer Verkehrsflächenfestsetzung oder zur Vorbereitung von Geh- und (Rad)Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit für diese baugebietsbezogenen Wegeverbindungen gesehen.

Auch für die im Zuge der Neubebauung im WA 4 vorgesehenen ergänzenden Wegeverbindungen (u.a. zur Anbindung der Wohngebäude an das Parkdeck, an das gegenüber liegende Einkaufszentrum) und zur Anbindung der halböffentlichen Innenhöfe an die Promenade) wurde das Erfordernis einer planungsrechtlichen Sicherung (Verkehrsflächenfestsetzung oder Vorbereitung von Geh- und Radfahrrechten) geprüft und als nicht notwendig erachtet. Auch diese Wege dienen vorrangig der Grundstückerschließung, d.h. den unmittelbaren Anwohnern und besitzen keine übergeordnete Verbindungsfunktion.

5.3.3 Private Verkehrsflächen

Zufahrt und Anlieferung Einkaufszentrum

An der Halleschen Straße erfüllt die private Zufahrt zum Einkaufszentrum bereits heute eine wichtige Erschließungsfunktion. Die jetzige und künftige Bedeutung der Fläche als Hauptzufahrt zur unterirdischen Ladezone wird durch eine Festsetzung als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („private Zufahrt und Anlieferung“) betont.

In die Verkehrsflächenfestsetzung mit einbezogen sind einzelne Senkrechtparkplätze am nördlichen Rand des Privatgrundstücks. Hier sollte zu gegebener Zeit eine Grenzregelung vorgenommen werden, da die Abgrenzung der Stellplätze von der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche nicht den Grundstückszuschnitten entspricht.

Über zwei gegenläufige Treppen besteht eine fußläufige Anbindung der Lieferzone an den nördlichen Zugangsbereich zur Einkaufspassage, der (wie beschrieben) weitgehend unverändert erhalten bleiben soll. Hier wäre ein ergänzendes Gehrecht für die Allgemeinheit möglich. Es erscheint aber wegen der über viele Jahre problemlosen öffentlichen Benutzung der Treppenanlage zunächst nicht erforderlich. Zudem stellen die Treppen gegenüber der (öffentlichen) Rampe an der Südseite der Lieferzone seit jeher eine untergeordnete Anbindung dar.

5.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrecht

Generell werden in den beiden Bestandsgebieten WA 1 und WA 2 keine Bebauungsplanregelungen zu Leitungsrechten für erforderlich gehalten. Es wird davon ausgegangen, dass für

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

die Jahrzehnte alten Bestandsleitungen entsprechende Absicherungen bzw. Grundstücksbelastungen erfolgt sind. Leitungsrechte werden daher ausschließlich im Bereich der Neubaulflächen (WA 3- und WA 4 Gebiet) festgesetzt.

Im hochbaulichen Wettbewerb war die Berücksichtigung des von Norden nach Süden verlaufenden und quasi „mitten durch“ das WA 4-Gebiet führenden Schmutz- und Regenwasser-Leitungspaares vorgegeben worden. Dementsprechend hält auch die Bebauung im Siegerentwurf Abstand zur vorhandenen Leitungstrasse: Gegenüber der Ostfassade von Bauteil C beträgt der Abstand zum Schmutzwasserkanal rund 3,0 m, zum Regenwasserkanal etwas weniger.

Gleichwohl wird der Erhalt der Leitungen wegen der enormen Verlegetiefe von ca. sechs Metern und wegen des Alters der aus den 1970er Jahren stammenden Kanäle im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

Um den Erhalt bzw. die Neuverlegung der Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie ihre langfristige Zugänglichkeit für Reparatur- und Wartungsarbeiten abzusichern, wird ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers vorbereitet (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Die in der Planzeichnung gekennzeichnete 7,0 m breite Fläche, berücksichtigt die eigentliche Leitungstrasse zuzüglich eines beidseitigen Schutzstreifens.

Im aktuellen städtebaulichen Entwurf sind hier grundstücksinterne Erschließungsflächen (Fußwege und Feuerwehraufstellflächen) vorgesehen. Weiter nördlich steht das Schmutz- und Regenwasser-Leitungspaar nicht im Konflikt mit der geplanten Neubebauung. Die Trasse unterquert das Bestandsgebäude Dessauer Straße 24 und verläuft nördlich davon ausschließlich im WA 2-Gebiet.

Eine im räumlichen Zusammenhang mit dem RW-/SW-Kanal verlaufende Trinkwasserleitung muss im WA 4 abschnittsweise verlegt werden. Sie verspringt auf Höhe von Bauteil C noch weiter nach Westen und hätte die Realisierung der im Ideenwettbewerb gefundenen städtebaulichen Figur unmöglich gemacht. Die neue Trassenführung sollte gebündelt mit den Schmutz- und Regenwasserkanälen innerhalb der mit einem Leitungsrecht belegten Grundstücksfläche erfolgen.

In Richtung Norden wird der weitere Trassenverlauf der Trinkwasserleitung durch ein festgesetztes Leitungsrecht im WA 3 und WA 4 berücksichtigt. Im dazwischen liegenden Bereich des Freizeitparks ist kein Leitungsrecht erforderlich, da es sich um eine weiterhin öffentliche Fläche handelt.

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

Wie beschrieben, wird überwiegend keine Notwendigkeit zur Vorbereitung von Geh- und (Rad-) Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit im WA 2- und im WA 4-Gebiet gesehen, da es sich um baugebietsbezogene Wegeverbindungen handelt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Eine Ausnahme bildet die Absicherung einer fußläufigen Ost-West-Verbindung im Zuge der verlängerten Cottbuser Straße, insbesondere im Bereich des Parkdecks: Hier muss der südliche straßenbegleitende Gehweg der Cottbuser Straße im Bereich der Wendeanlage in die heutigen Gebäudezuwegungen übergeleitet und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit versehen werden, da die jetzige, zwischen den Parkständen höchstens sechs Meter breite Verkehrs- bzw. Rangierfläche wahrscheinlich ganz für die notwendige Ertüchtigung als Erschließungsstraße benötigt wird. Die Erarbeitung einer adäquaten verkehrstechnischen Lösung und die grundbuchliche Sicherung des Gehrechts werden zu gegebener Zeit vorgenommen.

5.3.5 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Trafostation an der Wendeanlage Cottbuser Straße wird als langfristig zu erhaltender Standort in den Bebauungsplan übernommen. Das eigenständige, 11 m² große Flurstück wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Ein weiterer, westlich der Dessauer Straße (vor der ehemaligen Hausnummer 16; ohne eigene Parzelle) gelegener Trafo ist im Rahmen der Straßenraumneugestaltung zu verlagern und vorzugsweise in die dort geplante Neubebauung (EKZ) zu integrieren. Grundsätzlich kommen für den neuen Standort aber beide Seiten der Dessauer Straße in Frage.

Um für die Standortentscheidung noch ausreichend Spielraum zu belassen, wurde von einer – planungsrechtlich nicht zwingend erforderlichen – Verortung und Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen. Gemäß § 14 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen im Ausnahmetatbestand auch ohne explizite Festsetzungen planungsrechtlich zulässig, soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Fläche festgesetzt ist.

Vom zuständigen Versorgungsunternehmen wird ferner darauf hingewiesen, dass sich im Falle eines wesentlich höheren Bedarfs an elektrischer Leistung – z.B. durch umfangreiche Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge – auch der Bedarf für eine weitere Trafostation ergeben könnte.

5.4 Grünflächen

5.4.1 Grünflächenkonzeption und Abwägung

Der Bebauungsplan setzt die verbleibenden Flächen des Freizeitparks Westhagen entlang der Frankfurter Straße (ca. 14.750 m²) und die bestehende, gut 3.000 m² große Grünfläche nordwestlich vom Einkaufszentrum an der Halleschen Straße als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Hinzu kommt die „Stadtpromenade“ als neue Grünverbindung vom Marktplatz bis zur Fußgängerbrücke über die Frankfurter Straße mit rund 3.370 m². Insgesamt werden im Bebauungsplan damit rund 21.160 m² öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Sie sollen in erster Linie ein wohnungsnahes Grün- und Freiflächenangebot für die Bewohner sowie übergeordnete, grüingeprägte Wegeverbindungen schaffen. Teilflächen sollen aber auch ausschließlich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen und einen Beitrag für den Naturhaushalt und die Biotopvernetzung leisten. Dies betrifft anteilig die Grünflächen entlang der Frankfurter Straße, die neben ihrer Funktion als Parkanlage mit Spielflächen zu knapp 30% auch als Naturraum qualifiziert und damit für den naturschutzfachlichen Ausgleich gemäß § 1a BauGB herangezogen werden sollen (→ 5.5.1 und 5.5.2). Aufgrund ihres naturnahen Charakters und der Zielstellung als Schutz- und Ausgleichsflächen entsprechend werden diese Flächen einer öffentlichen Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Insofern wird bei der Festsetzung der Grünflächen unterschieden in eine durch die Anwohner nutzbare Parkanlage mit Spiel-, Sport- und Freizeiflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (s.u.) und in die benannten naturnahe Bereiche, wo die Grünflächenausgestaltung durch die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestimmt wird.

Bestandteil der insgesamt rund 4.400 m² großen naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche ist auch das ehemalige Ballspielfeld im Süden des Parks (ca. 1.440 m²), das sich als geschütztes (Magerrasen-)Biotop gemäß § 30 BNatSchG herausgestellt hat. Die Fläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und gemäß ihrer Wertigkeit in der Konzeption berücksichtigt. Sie steht für die allgemeine Freizeit- und Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Abschnitt 5.5.2 ausführlich thematisiert.

Demgegenüber sollen innerhalb der Parkanlage vielfältige wohnungsnaher Angebote für generationenübergreifende Spiel-, Sport- und Freizeitaktivitäten, aber auch für die Erholung bereitgestellt werden. Die grobe Abgrenzung der Spiel-, Sport- und Freizeiflächen innerhalb der Parkanlage wird auf der Grundlage der Aussagen des Grünordnerischen Fachbeitrags (GOF) im Bebauungsplan abgebildet. Ein konkretes Nutzungs- und Gestaltungskonzept wird von den Fachplanern in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Grün erst nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Im Zuge der konzeptionellen Vorüberlegungen zum GOF wurde in drei Varianten geprüft, wie die Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen angeordnet und gegenüber den naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen abgegrenzt werden können. Allen Varianten gemeinsam ist der Erhalt des geschützten Magerrasen-Biotops auf dem ehemaligen südlichen Ballspielfeld.

Die ausgewählte und nachfolgend weiterentwickelte Konzeptvariante 1 sieht die Spiel-, Sport- und Freizeiflächen (einschließlich des zu erhaltenden eingezäunten Ballspielfeldes) räumlich konzentriert nördlich der Magerrasenfläche vor. Ihre Lage gewährleistet eine gute Erreichbarkeit aus den angrenzenden Baugebieten und steigert den Erholungs- und Freizeitwert für die ansässigen und die neu hinzuziehenden Bewohner.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Nördlich der Biotopfläche und im äußersten Nordosten des Plangebiets (nördlich der Sport- und Freizeitfläche) werden zwei größere zusammenhängende Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen platziert. Beide Ausgleichsflächen werden durch einen durchgehenden schmalen Grünstreifen parallel zur Frankfurter Straße miteinander verbunden, der die erforderliche Vernetzung der Grünflächen – auch mit den außerhalb des Plangebiets gelegenen Freiräumen – im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz sicherstellt.

Westlich und südlich des naturschutzrechtlich geschützten Biotops sind Wiesenflächen vorgesehen, die ebenfalls nur sehr eingeschränkt für die landschaftsbezogene Erholung zur Verfügung stehen. Dabei gilt es zu beachten, dass die Dreiecksfläche im Süden des Biotops als Vorbehaltsfläche für eine spätere geradlinige Verlängerung der Promenade mit dem Ziel der Anbindung an eine neu gebaute Fußgängerbrücke über die Frankfurter Straße dient. Um hierfür zu gegebener Zeit eine vereinfachte Planänderung zu ermöglichen, wird die Fläche nicht mit weiteren Funktionen bzw. Festsetzungen belegt.

Die bauliche Inanspruchnahme von weiten Teilen des ehemaligen Freizeitparks ist in der Bevölkerung nicht unumstritten. Es liegt eine Liste mit insgesamt ca. 1.730 Unterschriften von Bürgerinnen und Bürgern aus den Jahren 2018 bis 2020 vor, die in zwei Teilen bei der Verwaltung eingereicht wurde. Die Unterzeichnenden wenden sich gegen die weitere Inanspruchnahme der Freiflächen und v.a. gegen die Zerstörung des Naturraums.

Die Unterschriftenliste wird als Sammelstellungnahme im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 5 Baugesetzbuch gewertet. Sie ist in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Im Ergebnis dieser Abwägung ist festzustellen, dass mit den jetzt vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Erhalt einer innerstädtischen Grünfläche und dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Wohnraumschaffung unter Berücksichtigung des Gebots der Innenentwicklung erreicht wird. Quantitativ wird sich die Grünfläche im Freizeitpark zwar verringert, dafür aber qualitativ deutlich aufgewertet werden. Die Freizeit- und Erholungsfunktion bleibt erhalten und naturschutzfachliche Aspekte werden ebenfalls umfassend berücksichtigt:

Von den derzeit rund 3,2 ha großen Fläche des Freizeitparks (einschließlich der dortigen Wege, Spiel- und Sportflächen und der Jugendfreizeiteinrichtung) bleiben nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans rund 46%, d.h. fast die Hälfte erhalten und werden als öffentliche Parkanlage und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erstmals planungsrechtlich gesichert. Die zu erhaltende Fläche des Freizeitparks ist damit im Vergleich zu den Entwürfen in den Städtebaulichen Wettbewerben, aber

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

auch gegenüber früheren Planungsständen im Bebauungsplanverfahren erheblich vergrößert worden; zuletzt sind Bauflächen im Umfang von gut 5.100 m² zugunsten eines Erhalts des ortsbildprägenden Rodelhügels entfallen.

Außerdem werden im Bereich der Promenade – als zusätzliche Grünverbindung und Verlängerung der Stadtachse Westhagen nach Osten – weitere Freiflächen im Umfang von ca. 3.370 m² auf ehemals überwiegend versiegelten Flächen entstehen.

Die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten des Freizeitparks für Spaziergänger und Jogger sowie als Hunderauslauf bleiben erhalten. Gleichzeitig werden die Grünflächen durch ergänzende Neupflanzungen und die Integration von Spiel- und Freizeitmöglichkeiten erheblich aufgewertet, wodurch die derzeit eher geringe Nutzungsfrequenz erhöht wird. Auch das vorhandene asphaltierte Ballspielfeld bleibt erhalten und ist weiterhin vielfältig nutzbar.

Der im Rahmen der Stellungnahme als besondere Qualität hervorgehobene Baumbestand im Freizeitpark, soll soweit wie möglich erhalten werden. 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 Bebauungsplanes gemäß durch Neupflanzungen kompensiert.

Die Bedeutung des Freizeitparks für den Biotop- und Artenschutz ist im Bebauungsplanverfahren ebenfalls 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 mit seltenen Pflanzenarten dar und wird als geschütztes Biotop langfristig in seinem Bestand gesichert.

Die 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.

Das gesetzlich geregelte Ausgleichserfordernis für entfallene Grünbestände und für artenschutzrechtliche Eingriffe wird beachtet (→ 5.5).

5.4.2 Öffentliche Parkanlagen (teilweise mit Spielflächen)

Freizeitpark Westhagen

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Im Ergebnis der dargelegten Abwägung werden im Bebauungsplan verbleibende Flächen des Freizeitparks Westhagen in einer Größe von insgesamt 10.340 m² gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Die erweiterte Zweckbestimmung östlicher Teilflächen (ca. 3.800 m²) als Parkanlage mit „Spiel-, Sport- und Freizeitflächen“ sichert die spätere Umsetzung der oben benannten Entwicklungsziele ab, wonach die Fläche als multifunktional nutzbarer, attraktiver Spiel- und Freizeitbereich mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet werden soll.

Den nördlich und südlich daran angrenzenden Flächen der Parkanlage sowie den westlichen Parkflächen rund um den Rodelhügel kommt keine besonders hervorzuhebende Bedeutung als Spiel- und Freizeitbereich zu. Die Anordnung einzelner Spielgeräte (Erhalt der Hangrutsche) steht aber im Einklang mit der Zweckbestimmung als Parkanlage und erfordert ebenso wie die Durchwegung keine gesonderte Festsetzung.

Festlegungen zur Wegeführung innerhalb von Grünflächen werden im Regelfall nicht auf der Ebene der Bauleitplanung sondern auf nachgelagerten Planungs- und Entscheidungsebenen getroffen. Die Festsetzung des zentralen Fuß- und Radweges innerhalb der Parkanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (→ 5.3.2), ist vorliegend mit seiner Verbindungsfunktion zwischen den Baugebieten WA 3 und WA 4 und der angestrebten eingeschränkten Befahrbarkeit durch die Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge zu begründen.

Promenade in Verlängerung der Stadtachse

Wie beschrieben, wird mit dem Bebauungsplan eine neue Grünverbindung vom Marktplatz zur Fußgängerbrücke über die Frankfurter Straße planungsrechtlich gesichert. Die knapp 3.400 m² große, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzte öffentliche Grünfläche, erhält die Zweckbestimmung „Promenade“ und „Spielplatz“. Sie bildet die seit vielen Jahren gewünschte Verlängerung der Stadtachse Westhagen (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in der Rahmenplanfortschreibung 2016) und soll neben ihrer Verbindungsfunktion für Fußgänger den Erholungs- und Freizeitbedürfnissen der vorhandenen und künftigen Bewohner in vielfältiger Weise (z.B. durch Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöbeln, ggf. Anordnung einzelner von Spielgeräten) Rechnung tragen. Der Radverkehr wird aus Gründen der Verkehrssicherheit getrennt geführt und der Radweg planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert.

Dem endgültig angestrebten Ausbauzustand der Promenade entsprechend, wird im Bebauungsplan die gesamte Promenadenfläche einschließlich der Sporthalle als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Sporthalle genießt Bestandsschutz und wird erst auf mittlere bis lange Sicht weggenommen werden können. Eine mittlerweile getroffene grundsätzliche Entscheidung zugunsten eines Schul-Neubaus unterstützt die Verlagerung der Sporthalle. Ob die schulischen Freiflächen westlich der Sporthalle schon früher in die Promenade mit einbezogen werden können, wird mit den zuständigen Akteuren zu erörtern sein.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Bis zur langfristig geplanten Weiterführung der Grünverbindung über die Frankfurter Straße hinweg, sollte am Ende der Promenade - wie auch am anderen Ende der Stadtachse vorhanden - aus gestalterischen Gründen ein Endpunkt definiert werden.

Parkanlage an der Halleschen Straße

Nordwestlich des Einkaufszentrums wird an der Halleschen Straße eine zwar nur extensiv genutzte, aber stadträumlich sehr schön platzierte, gut 3.000m² große Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt. Größe und Verortung der Spielflächen werden offengehalten, womit ein Ausbau der Spielangebote planungsrechtlich abgedeckt ist. Derzeit ist lediglich eine kleine Sandspielfläche vorhanden, die im Zusammenhang mit der Neubebauung im festgesetzten Sondergebiet weiterqualifiziert werden soll. Außerdem sind ergänzende Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme (→ 5.5.3) vorgesehen.

Zusammen mit dem östlich angrenzenden Fußweg und mit dem Kulturzentrum St. Franziskus stellt die Grünfläche ein gelungenes Entrée zum Einkaufszentrum (und eines der sinnvollerer Elemente aus dem ursprünglichen Dichtekonzept) dar, das keiner städtebaulichen Veränderung bedarf. Die fehlende Barrierearmut des Fußwegs in Richtung Süden/ zum EKZ ließe sich, wie beschrieben, nur mit einem Verzicht auf die bestehende stadträumliche Qualität beheben.

5.4.3 Sonstige Grünflächen

Für die zur Wohnanlage Hallesche Straße 20-32 gehörige Freifläche käme grundsätzlich auch eine Grünflächenfestsetzung (z.B. als private Grünfläche) in Frage, würde jedoch das Maß der baulichen Nutzung für das verbleibende Baugrundstück noch deutlich weiter heraufsetzen, ohne dass mit der Überplanung eine zusätzliche bauliche Nutzung beabsichtigt ist. Die Fläche wird deshalb als nicht überbaubare Grundstücksfläche und wohnungsbezogener Freiraum im WA 1-Gebiet belassen. Darüber hinaus kann – und soll – sie auch ohne Grünflächenfestsetzung durch geeignete Maßnahmen weiter aufgewertet und mit zum Ausgleich der im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen (→ 5.5.3).

5.5 Naturschutz und Landschaftspflege, grünordnerische Festsetzungen

Um die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplanverfahren angemessen zu berücksichtigen, wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) zum Bebauungsplan „Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ erarbeitet. In ihm werden zum einen die mit den baulichen Veränderungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Zum anderen legt der GOF die Grundzüge der späteren Freiraumnutzung und -gestaltung fest.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5.5.1 Eingriffsermittlung

Das Planvorhaben stellt gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 5 NAGBNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus diesem Grund ist eine Eingriffsbeurteilung nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung notwendig.

Für die erforderliche Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen werden die Bewertungsansätze der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) verwendet. Dabei beschränkt sich die Pflicht zum Ausgleich auf jene Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BNatSchG Eingriffe, die bereits nach geltendem Planungsrecht zulässig wären (hier auf Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB) nicht ausgeglichen werden müssen.

Dem niedersächsischen Modell liegt ein Bewertungsverfahren zugrunde, bei dem jedem Biotoptyp ein Wertfaktor (Stufe 0 [= weitgehend ohne Bedeutung] bis Stufe 5 [sehr hohe Bedeutung]) im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Bedeutung für das Landschaftsbild zugewiesen wird. Der daraus errechnete Flächenwert einer Eingriffsfläche ergibt sich aus dem Produkt ihrer Wertstufe und ihrer Größe. Zur Fällung vorgesehene Bäume werden gesondert betrachtet: Dazu wird die jeweilige Fläche der Baumkrone mit einem vitalitäts- und größenabhängigen Wertfaktor zwischen 2 und 4 multipliziert und das Ergebnis zum Flächenwert hinzugerechnet. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird der berechnete Flächenwert (einschließlich Baumzuschlag) im Ist-Zustand dem erwartbaren Planzustand gegenübergestellt. Bei der abschließenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (→ 5.5.5), können verpflichtende Begrünungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen), die zu einer Aufwertung führen, berücksichtigt, d.h. beim künftigen Flächenwert angerechnet werden.

Die Rechtsprechung zur Eingriffsregelung bestätigt seit den 1990er Jahren, dass planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zwingend zu 100% ausgeglichen werden müssen. Vielmehr unterliegt der Grad des Ausgleichs der planerischen Abwägung, wobei ein Teilausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Abhängigkeit von der konkreten Situation und von allen Begleitumständen der Planung sachgerecht begründet sein muss.

Der Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Dessauer Straße Süd“ ermittelt auf der Grundlage der kartierten Biotoptypen und Baumstandorte für die maßgeblichen Eingriffsflächen im Außenbereich einen Flächenwert von **53.086** Wertpunkten im Bestand.⁴

⁴ Die geringfügig im Außenbereich gelegenen Flächen im WA 2 (Grundstücksflächen östlich der zur

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Es wurden elf verschiedene Biotoptypen im Außenbereich festgestellt, wobei versiegelte Flächen wie Gebäude, Straßen u.ä. aufgrund des Wertfaktors 0 bei baulicher Inanspruchnahme nicht ausgeglichen werden müssen. Alle weiteren Biotoptypen (URT, GRR, BZN, PZA) haben eine höhere Wertigkeit und müssen bei Verlust/ Beeinträchtigung kompensiert werden.

Das nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG geschützte, im östlichen Bereich des Freizeitparks auf dem Bolzplatz vorgefundene, Biotop „Sonstiger Magerrasen“ (RPM) bleibt in seinem gesamten Umfang erhalten, ist aber bei der Bilanzierung der Vollständigkeit halber mit aufgeführt.

Das neue Wohngebiet WA 3 wird vollständig in der Bilanzierung berücksichtigt, das WA 4 nur anteilig (nämlich das im Außenbereich gelegene östliche Gebäude - „Bauteil D“). Auch bestehende Versiegelungen innerhalb der Grünflächen im Außenbereich (verbleibende Flächen des Freizeitparks und östliche Teilflächen der Promenade) werden berücksichtigt.

Bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte ergeben sich durch Baum- und Grünflächenverluste sowie durch zusätzliche Versiegelungen (neue Gebäude und weitere versiegelte Flächen auf den Baugrundstücken, erforderlichen Verkehrsflächen und sonstige Erschließungsanlagen sowie Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitaktivitäten) umfangreiche Eingriffe in die Biotopstrukturen.

Im eingriffsrelevanten Außenbereich werden bei vollständiger Ausschöpfung der im Bebauungsplan ermöglichten höchstzulässigen Nutzungsmaße (hier GR) insgesamt rund 2.500 m² durch Wohngebäude und rund 3.000 m² durch Verkehrsflächen baulich in Anspruch genommen, hinzu kommen weitere versiegelte Fläche für Wege, Nebenanlagen u.ä.. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Baumbestand zumindest teilweise gefällt werden muss und (ohne entsprechende Vorgaben im B-Plan) nur eine Grünflächengestaltung mit geringer ökologischer Wertigkeit (Rasenflächen und Ziergebüsch) erfolgen würde.

Der absehbare Flächenwertverlust soll durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmefläche im Geltungsbereich (→ 5.5.2), durch Pflanz- und Erhaltungsbindungen (→ 5.5.3) sowie durch Dachbegrünungen (→ 5.5.4) zumindest teilweise ausgeglichen werden. Die verbleibende Flächenwertdifferenz soll durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (→ 5.5.5).

Abgrenzung des Innenbereichs (relevanter Baukante) werden von der Planung nicht tangiert und bleiben deshalb im Rahmen der Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt. Ihr Flächenwert liegt im Bestand bei 2.105 Wertpunkten und bleibt auch im Ziel-Zustand unverändert.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Um den Umfang des planungsbedingten Eingriffs zu ermitteln, wird für die Flächen im Außenbereich auch der künftige Flächenwert unter Zugrundelegen der Festsetzungen des Bebauungsplans berechnet (Abgrenzung der Baugebiete und der Verkehrsflächen, höchstzulässige Nutzungsmaße im Hinblick auf die GRZ, verpflichtende Begrünungsmaßnahmen). Für einige Aspekte, für die der Bebauungsplan weder zeichnerisch noch textlich verbindliche Aussagen trifft, wird auf Annahmen zurückgegriffen.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 mit einer Größe von rd. 3.620 m² kann auf 1.000 m² bebaut und bis zur Hälfte der Grundstücksfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Unterbauungen versiegelt werden (GR 1.000 m², Zweit-GRZ 0,5) Für diese Flächen wird ein Wertfaktor 0 angesetzt. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen und werden jeweils hälftig als Biotoptyp BZE (Ziergehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten) und GRR (Artenreicher Scherrasen) in der Bilanz berücksichtigt. Da für das WA 4- Gebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits die Gebäude- und Freianlagenplanung erfolgt, wird diese für die Bilanzierung zu Grunde gelegt werden, auch wenn sie noch nicht abgeschlossen ist (und im B- Plan nicht verbindlich gemacht wird). Für die Straßenverkehrsflächen (Planstraße Ost und verlängerte Cottbuser Straße) sowie die verbindende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und für das asphaltierte Ballspielfeld wird eine vollständige Versiegelung (Wertfaktor 0) angesetzt.

Für die verbleibenden Grünflächen des Freizeitparks wird im westlichen Teilbereich um den Rodelhügel von einem Erhalt des Status Quo ausgegangen und auf den östlichen Teilflächen eine Mischung aus den Biotoptypen BZE (Ziergehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten) und GRR (Artenreicher Scherrasen) mit unterschiedlichen prozentualen Anteilen in Ansatz gebracht. Grünflächeninterne (versiegelte) Wege und Spielflächen werden ebenfalls berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage ermittelt der GOF im Planzustand einen Flächenwert von **35.848**.

5.5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einem Umfang von rund 4.400 m² ausgewiesen. Der Flächenabgrenzung liegt v.a. das beschriebene Nutzungskonzept für die verbleibenden Flächen im Freizeitpark Westhagen zugrunde, das im Rahmen des GOF erarbeitet wurde.

Die auf den Flächen vorgesehenen Maßnahmen dienen der Minderung und dem Ausgleich der infolge der geplanten Neubebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der nach § 1a Abs. 3 BauGB bestehenden Ausgleichsverpflichtung (sogenannte „Eingriffsregelung“).

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Sie wurden im Rahmen des GOF erarbeitet und zwischen den fachlich Beteiligten **endgültig** abgestimmt.

Demnach sind auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Grünflächen entlang der Frankfurter Straße (rund 4.400 m²) folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt:

Die rund 1.440 m² große Magerrasenfläche im Südosten des ehemaligen Freizeitparks wird erhalten und bauleitplanerisch gesichert. Zum Schutz der dort vorgefundenen Artengemeinschaften muss die Fläche künftig von aktiver Sport- und Erholungsnutzung freigehalten werden; entsprechende Handlungs- und Regelungsbedarfe werden zurzeit geprüft. Im Bebauungsplan (textliche Festsetzung Nr. 6.4 wird zunächst allgemein eine auf den langfristigen Erhalt ausgerichtete Pflege eingefordert.

Die übrigen Flächen innerhalb der festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu entsiegeln (betrifft die vorhandenen asphaltierten Wegeverbindungen) und anschließend zu begrünen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.4 sind die Flächen zu 25 von Hundert als Wiesen durch die Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern und zu 75 von Hundert mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern weiterzuentwickeln. Es müssen mindestens 21 großkronige standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm gepflanzt bzw. vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität erhalten werden. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind.

5.5.3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Neben den auf der eigens dafür festgesetzten Fläche im Freizeitpark vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sollen auch an anderer Stelle im Plangebiet Aufwertungsmaßnahmen z.B. in Form von Baumpflanzungen und Dachbegrünungen durchgeführt werden, um die im Fachbeitrag auf den maßgeblichen Eingriffsflächen im Außenbereich ermittelten Flächenwertverluste weiter zu minimieren. Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

Pflanz- und Erhaltungsbindung im WA 1

Dafür bietet sich u.a. die wohnungsbezogene Freifläche im WA 1-Gebiet an, da sie ein entsprechendes Aufwertungspotential besitzt und die verfügbare Wohnungsgesellschaft auch Vorhabenträgerin für die Neubebauung im WA 4-Gebiet ist. Die künftige Grundstückseigentümerin hat bereits ihr grundsätzliches Einverständnis zu dieser Vorgehensweise signalisiert.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Zur weiteren Eingriffs-Kompensation wird deshalb im Wohngebiet WA 1 eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Auf der baumbestandenen Rasenfläche sollen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 weitere 5 standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Auf diese Weise wird der bereits ansatzweise vorhandene parkartige Charakter der Fläche weiter herausgearbeitet und eine Aufwertung auch im Hinblick auf den Artenschutz angestrebt. Zusätzlich wird die erforderliche Pflanzqualität (Mindeststammumfang) vorgegeben und eine dauerhafte Pflege / Baumerhalt (ggf. durch Neupflanzung) abgesichert.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen im zeitlichen Zusammenhang mit der Neubebauung im Wohngebietsteil WA 4 erfolgen und zu gegebener Zeit in einem Städtebaulichen Vertrag (→ 7.5) abgesichert werden.

Baumpflanzungen in der Promenade

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 ist in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Promenade eine zweireihige Baumallee auszubilden. Dafür wird eine Mindestanzahl von 40 zu pflanzenden Bäumen vorgegeben. Dadurch ist gewährleistet, dass der Abstand der Bäume untereinander nicht mehr als 10 m (in der jeweiligen Reihe) beträgt.

Die Vorgaben festigen das Planungsziel zur Schaffung einer Promenade und sichern – durch den vorgegebenen Mindeststammumfang – bereits von Beginn an eine stadtbildrelevante Wirkung der Bäume. Im Sommer verbessern größere, schattenspendende Bäume zudem die Aufenthalts- und Erholungsqualität der Fläche.

Da die Promenade die funktionale und gestalterische Fortsetzung der Stadtachse bildet, wird – dem dortigen Pflanzkonzept entsprechend – verbindlich die Pflanzung von Platanen (*Platanus acerifolia*) vorgegeben.

Klarstellend wird wiederum der dauerhafte Erhalt und die Pflege der Bäume sowie ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen festgesetzt.

Unter Klimaschutzaspekten soll die Promenade ferner – ohne explizite Bebauungsplanvorgabe – so gestaltet werden, dass sie eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser wahrnehmen kann, um insbesondere Starkregenereignissen entgegenzuwirken und durch die Versickerung und die Verdunstung positive Wirkungen auf das lokale Klima und die Grundwasserneubildung zu entfalten.

Baumerhalt bzw. Neupflanzungen im Freizeitpark

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.5 sind in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an der Frankfurter Straße – einschließlich der dortigen Spiel-, Sport- und Freizeiflächen – vorhandene Laubbäume im Zuge der Neugestaltung nach Möglichkeit

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

zu erhalten oder im Einzelfall durch Neupflanzungen standortgerechter Laubbäume zu ersetzen. Durch diese Bebauungsplanvorgabe werden die Eingriffe in den Baumbestand so gering wie möglich gehalten.

Um die positive Wirkung der Gehölze auf den Naturhaushalt und das Stadtbild auch langfristig abzusichern, wird bestimmt, dass die Baumpflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (d.h. bei Abgang zu ersetzen) sind. Für Neupflanzungen wird außerdem eine hohe Pflanzqualität im Hinblick auf den Mindeststammumfang eingefordert.

Baumpflanzungen entlang der parkbegleitenden Verkehrsflächen und in der Planstraße Süd

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.6 sind entlang der parkbegleitenden Verkehrsflächen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Planstraße Ost) insgesamt 26 Bäume und in der Planstraße Süd weitere 15 Bäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sollen zu einer Einbindung der neuen Verkehrsflächen in ein durchgrüntes Orts- und Landschaftsbild beitragen. Deshalb sind die geforderten Pflanzungen entweder im Straßenraum selbst (z.B. in einer ausreichend großen Pflanzfläche zwischen den Stellplätzen) oder in seiner unmittelbaren Nähe als straßen- oder wegebegleitende Baumallee vorzunehmen.

Die geforderten Pflanzqualitäten im Hinblick auf den Mindeststammumfang (20 – 25 cm) und die Beschränkung auf großkronige, standortgerechte Baumarten sichern von Beginn an eine hohe ökologische Wertigkeit. Als geeignete Baumarten werden z.B. *Fraxinus pennsylvanica* 'Summit', *Tilia tomentosa* 'Brabant', *Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon', *Prunus padus* 'Schloss Tiefurt' oder *Malus tschonoskii* angesehen.

Ein langfristiger Erhalt der positiven Wirkung auf den Naturhaushalt und auf das Stadtbild wird dadurch abgesichert, dass die Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind.

Für Baumpflanzungen im Straßenraum, d.h. innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen, wird darüber hinaus das erforderliche Mindestsubstratvolumen bzw. die Größe der unversiegelten Baumscheibe vorgegeben, um ausreichende Wuchsbedingungen der Bäume abzusichern (textliche Festsetzung Nr. 10). Die vorgegebene Baumauswahl von Säuleneichen und Säulenhainbuchen richtet sich auf klimaresistente Stadtbäume und entstammt der GALK-Liste sowie der Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“.

Baumpflanzungen in der Grünfläche an der Halleschen Straße

Auch die bestehende Grünfläche an der Halleschen Straße soll durch ergänzende Baumpflanzungen aufgewertet werden. Nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 6.7 sind in der festgesetzten öffentlichen Parkanlage 7 weitere großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als geeignete Baumarten werden hier *Acer platanoides* 'Allershausen', *Acer platanoides* 'Cleveland', *Alnus x spaethii*, *Corylus colurna*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Ostrya carpinifolia*, *Tilia tomentosa* 'Brabant' angesehen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Baumpflanzungen in den Wohngebieten WA 3 und WA 4

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 befindet sich vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB und das WA 4 zumindest anteilig (fast das gesamte östliche Gebäude). Die sich auf diesen Flächen ergebenden Eingriffe sind ausgleichspflichtig, weshalb es folgerichtig ist, auch Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen selbst vorzunehmen (wobei es beim WA 4-Gebiet wiederum wenig sinnvoll erscheint, zwischen Innen- und Außenbereichsflächen zu unterscheiden).

Nicht nur als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, sondern auch aus stadtgestalterischen Gründen und zum Erreichen einer hohen Wohnqualität wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume in den beiden neuen Wohngebietsteilen vorgegeben.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.8 wird die Pflanzung von mindestens 9 Bäumen im WA 3 und von 33 Bäumen im WA 4 eingefordert. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde in Relation zur Baugebietsgröße festgesetzt und entspricht rund einem Baum je 400 Quadratmeter. Um einen Anreiz zu schaffen, Bestandsbäume in das Planungskonzept zu integrieren, wird bestimmt, dass vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität, die im Zuge der Planungsumsetzung erhalten werden, auf die Anzahl zu pflanzender Bäume anzurechnen sind. Die neu gepflanzten oder bereits bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung enthält – im Sinne der ökologischen Wertigkeit – außerdem Angaben zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume und beschränkt die Auswahl auf standortgerechte Laub- oder Obstbäume.

5.5.4 Dachbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 sind die Dachflächen der Gebäude im WA 3 und WA 4 sowie im Sondergebiet zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Mit der prozentualen Begrenzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass einzelne Dachflächen für technische Einrichtungen und Wartungswege benötigt werden und auch die abschnittsweise Nutzung als Terrasse nicht ausgeschlossen werden soll, so dass diese Flächen nicht für eine Begrünung zur Verfügung stehen. Anlagen zur solaren Energienutzung lassen sich dagegen mit einer Dachbegrünung darunter liegender Flächen kombinieren und können sogar den Wirkungsgrad der Anlagen durch den kühlenden Effekt der Vegetation erhöhen.

Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen vorwiegend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend an-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

spruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z.B. Gräser und Moose). Eine Extensivbegrünung kann kostengünstig angelegt werden und erfordert nur geringen Pflegeaufwand.

Mit der geforderten Dachbegrünung werden die gebäudebezogenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts minimiert. Die positiven Effekte (Verringerung des Energie- und Wärmebedarfs der Gebäude; Wärmeausgleich im Gebäude und Verbesserung des Mikroklimas im Umfeld; Retention des Niederschlagswassers; stark positiver Effekt auf die Artenanzahl und -vielfalt) können v.a. im stark besiedelten Bereich zur nicht unerheblichen Verbesserung der Lebensqualität beitragen. Bei der Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden werden begrünte Dächer mehr und mehr zum Standard.

Mit Blick auf die voraussichtlich nicht mögliche Versickerung von Niederschlagswasser (aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse) im Plangebiet, wird durch die Vorgaben zur Dachbegrünung zumindest die abzuleitende Regenwassermenge deutlich verringert und der Abfluss zeitlich verzögert. Dies dient dem Schutz vor Überlaufereignissen der Kanalisation bei Starkregen.

Als bauliche Voraussetzung für die Begrünung werden Flachdächer im Wege einer – in den Bebauungsplan integrierten – Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV, → 9) normiert.

Ergänzend wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 eingefordert, dass im Sondergebiet die nicht überbauten Dachflächen der Tiefgarage und der eingeschossigen Bauteile in den Blockinnenbereichen (Lebensmittelmarkt und weitere Ladengeschäfte) zu insgesamt mindestens 50% intensiv zu begrünen sind. Damit soll eine hochwertige – mit einer bodengebundenen Fläche vergleichbare – Begrünung abgesichert werden, die den Bewohnern und Bewohnerinnen als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich und Begegnungsort zur Verfügung steht.

5.5.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, externe Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 15 Absatz 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auszugleichen oder zu ersetzen.

Die in den vorangegangenen Abschnitten 5.5.2 – 5.5.4 dargelegten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und -kompensation konzentrieren sich auf die verbleibenden öffentlichen Grünflächen des Freizeitparks Westhagen und werden durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Neubaugebiete (Baumpflanzungen und Dachbegrünung), im Straßenraum bzw. straßenbegleitend und im Bereich der Promenade (Baumpflanzungen) ergänzt. Weitere Maßnahmen betreffen die begrünte Grundstücksfreifläche im Bestandsgebiet WA 1 und die öffentliche Grünfläche an der Halleschen Straße.

Im Ergebnis einer im Rahmen des GOF durchgeführten rechnerischen Bilanz zwischen dem Flächenwert im Bestand und dem erreichbaren Flächenwert im Zuge der Planung (d.h. unter

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen) zeigt sich, dass auch unter Einrechnung der dargelegten umfangreichen Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen der planbedingte Verlust des Flächenwertes nicht annähernd ausgeglichen werden kann.

Der GOF hat für den Außenbereich im Ist-Zustand einen Flächenwert von insgesamt **53.086** ermittelt. Der Wert setzt sich aus den vorgefundenen Biotoptypen einschließlich der zu erhaltenden Magerrasenfläche auf dem Bolzplatz und dem hinzuzurechnenden Wert für den vorhandenen Baumbestand zusammen. Im Planzustand steht dem ein Flächenwert von **35.848** gegenüber.

Die Differenz aus beiden Flächenwerten ergibt ein Kompensationsdefizit von **-17.238** Wertpunkten.

Zusätzlich vorgesehene Kompensationsmaßnahmen auf Flächen im planungsrechtlichen Innenbereich, können dieses Kompensationsdefizit weiter minimieren. Dafür wurde auch für die relevanten Innenbereichsflächen der Flächenwert im Ist-Zustand dem künftigen Flächenwert nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen gegenübergestellt (künftige Promenade, Fläche mit Pflanzbindung im WA 1 und Grünanlage Hallesche Straße). Auch die gesetzlich geschützte Magerrasenfläche im WA 4, für die eine mindestens flächen- und wertgleiche Kompensation erforderlich ist, ist mit 3.237 Wertpunkten in die Berechnung eingestellt.

Die rechnerische Bilanz aus **20.809** Wertpunkten im Ist-Zustand und **25.933** Wertpunkten im Planzustand ergibt eine Aufwertung in der Größenordnung von **5.124** Wertpunkten. Ohne die (fachlich gerechtfertigte) Berücksichtigung der extern auszugleichenden Eingriffe in die geschützte Magerrasenfläche würde die Bilanz aufgrund der umfangreichen Begrünungsmaßnahmen dabei deutlich besser ausfallen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der mit der Verwirklichung der Planung einhergehende Verlust des Flächenwertes durch die avisierten Grünmaßnahmen nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Ausweislich der Ergebnisse des GOF verbleibt weiterhin eine Differenz in einer Größenordnung von **-12.114** Wertpunkten.

Ein Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs einschließlich der geschützten Magerrasenflächen ist auf geeigneten externen Flächen vorgesehen. Dabei wird eine vollständige Kompensation des Eingriffs angestrebt, wobei darauf hinzuweisen ist, dass ein etwaiges Kompensationsdefizit grundsätzlich auch der Abwägung zugänglich wäre.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets stehen keine geeigneten Flächen für eine naturschutzfachliche Aufwertung zur Verfügung. Aufwertungsgeeignete Flächen desselben Naturraumtyps wurden in etwa 1,5 km Entfernung zum Plangebiet in Fallersleben identifi-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

ziert: Hier ist eine Qualifizierung der umfangreichen, ca. 30 Hektar großen Brachflächen zwischen dem Baugebiet im Kerksiek und den Sport- und Freizeitanlagen im Süden von Fallersleben und ihre mittelfristige Ausweisung als LSG geplant. Die Flächen weisen bereits heute z.T. wertvolle Feuchtbereiche und insgesamt hohe Qualitäten als Grünland auf und sind v.a. im Ostteil für weitere Aufwertungsmaßnahmen gut geeignet. Weiterhin befinden sich die Flächen in städtischem Eigentum und stehen somit gesichert zur Verfügung.

Der Verlust von Gehölz- und Offenlandbiotopen im Plangebiet soll auf dem Flurstück 8/81 in der Flur 3 der Gemarkung Fallersleben durch die Entwicklung von insgesamt 5.580 m² Strauchhecke (Biototyp HFS) und 1.960 m² Halbruderaler Gras- und Staudenflur (UHM) auf zwei Teilflächen kompensiert werden. In Ergänzung vorhandener Gehölze sollen die Strauch- und Heckenstrukturen eine Abpflanzung zum angrenzenden Sportplatz im Norden bzw. zur geplanten Straßentrasse im Süden bilden und in den Randbereichen (d.h. zur offenen Landschaft hin) durch die Halbruderaler Gras- und Staudenflur ergänzt werden. Das Flurstück, auf dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, wird als 2. Geltungsbe- reich in den Bebauungsplan aufgenommen und die zweigeteilte Maßnahmenfläche (M 1) in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die durchzu- führenden Maßnahmen werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.9 vorgegeben. Insgesamt kann durch die Maßnahme eine Aufwertung um rund **10.180** Wertpunkte erzielt werden.

Als Kompensation für die Inanspruchnahme der geschützten Magerrasenfläche im WA 4 ist die Schaffung eines neuen Magerrasenbiotops gleicher Wertigkeit und mindestens gleicher Größe (in Abhängigkeit vom Ausgangswert der gewählten Fläche) vorgesehen. Dafür wer- den derzeit zwei potentielle Standorte im Hinblick auf ihre Eignung für die Neuanlage dieses Biototyps geprüft. Der konkrete Flächennachweis und die Umsetzungsmodalitäten der Maßnahme sind nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren festzulegen und bilden die Grundlage für die erforderliche Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung des geschützten Bi- otops im Plangebiet.

Unter der Voraussetzung, dass ein Ausgleich für die Beseitigung der Magerrasenfläche im Umfang von mindestens **1.935** Wertpunkten erfolgt, können die mit dem Bebauungsplan ein- hergehenden planungsbedingten Eingriffe vollständig kompensiert werden. Die Größenord- nung von 1.935 Wertpunkten ergibt sich dabei aus der Differenz des Kompensationsdefizits im Plangebiet (-12.114 Wertpunkte) und dem Flächenwert für die externen Ausgleichsmaß- nahmen in Fallersleben (+10.179 Wertpunkte).

Die Zuordnung der benannten Kompensationsmaßnahmen muss im Vorfeld der Planungs- umsetzung unter Heranziehen der Flächengrößen und Nutzungskennzahlen für die einzel- nen Baugebiete erfolgen. Abschließende Regelungen werden in Abstimmung mit den Inves- toren zu gegebener Zeit in städtebaulichen Verträgen getroffen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5.5.6 Arten- und Biotopschutz

Im Ergebnis der Biotoptypenkartierung und der faunistischen Untersuchungen sind im Plangebiet Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz erforderlich. Art und Umfang der Maßnahmen werden auf der Grundlage der Empfehlungen des grünordnerischen Fachbeitrages festgelegt. Regelungsbedarfe bestehen einerseits im Hinblick auf die hochwertigen Trocken-/Magerrasen-Standorte mit gesetzlichem Schutzstatus und auf Einzelbäume mit einem Besatz an seltenen, gefährdeten und besonders geschützten Flechtenarten. Darüber hinaus sind Vorkehrungen zu treffen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden.

Trocken-/ Magerrasen und Flechten

Auf den südlichen Teilflächen des ehemaligen Freizeitparks Westhagen hat sich eine wertvolle Trocken- bzw. Magerrasenfläche (Wertstufe IV) entwickelt. Anthropogene Veränderungen der Bodenbeschaffenheit und temporäre Freizeitnutzungen haben hier dazu geführt, dass sich keine dichte Vegetationsschicht entwickeln konnte und sich konkurrenzschwache Pflanzenarten etabliert haben. Darunter sind auch Gefäßpflanzen (Frühe Haferschmiele und Kleines Filzkraut), die in der deutschlandweiten bzw. regionalen Roten Liste als gefährdet eingestuft werden.

Magerrasenflächen sind nach § 30 BNatSchG ab einer Größe von ca. 100 m² und ca. vier bis fünf Metern Breite als Trockenrasen geschützt und in Niedersachsen stark gefährdet. Zwei der insgesamt fünf kartierten Flächen erreichen diese Kriterien.

Die größere der beiden Flächen auf dem südlichen ehemaligen Ballspielfeld/ Bolzplatz wird im Zuge der Planung erhalten und planungsrechtlich gesichert. Hierfür wird das knapp 1.440 m² große Biotop in die in diesem Bereich festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einbezogen. Der Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und (allgemeine) Festsetzungen zum langfristigen Erhalt der Fläche getroffen.

Sollte sich durch die Baumaßnahmen und die damit verbundene Veränderung des Nutzungsdrucks auf die verbliebene Grünfläche der gute Zustand des geschützten Biotops verändern, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutz- und Pflegemaßnahmen zu ergreifen.

Weitere kleinere Magerrasenflächen im Eingangsbereich des Freizeitparks werden mit den Verkehrsflächen und Baufeldern im WA 4-Gebiet überplant. Da eine Integration der Biotopflächen in das geplante Baukonzept nicht möglich ist, liegt zumindest im Hinblick auf eine Magerrasenfläche in diesem Bereich ein Verstoß gegen § 30 BNatSchG vor.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Für die bauliche Inanspruchnahme der geschützten Magerrasenfläche ist eine Ausnahmege-
nehmigung erforderlich. Diese wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht ge-
stellt, wenn ein vollwertiger Ausgleich, d.h. die Schaffung eines neuen Magerrasenbiotops
gleicher Größe und Wertigkeit, an anderer Stelle erfolgt. Da im Plangebiet selbst keine dafür
geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, muss die Kompensationsmaßnahme außerhalb
des Plangebietes durchgeführt werden. Dafür werden derzeit zwei potentielle Standorte (im
Stadtteil bzw. im übrigen Stadtgebiet) im Hinblick auf ihre Eignung für die Neuanlage eines
Trockenbiotops geprüft.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Biotopkartierung außerdem 38 Einzelbäume mit selte-
nen, gefährdeten und besonders geschützten Flechtenarten (Pflaumenflechte, Felsen-
Schlüsselflechte, Gefurchte Schlüsselflechte und Rauhaarige Bartflechte) erfasst. Flechten
bilden eine Symbiose aus einem Pilz und einer Alge. Dadurch sind sie in der Lage extreme
Lebensräume zu besiedeln. Sie wachsen sehr langsam (wenige Millimeter pro Jahr) und
können sehr alt werden.

Das Vorkommen der flechtentragenden Bäume konzentriert sich ebenfalls auf den Eingangsbereich des Freizeitparks (WA 4) und steht dadurch wiederum im Konflikt mit der Überplanung der Flächen.

Auch im Hinblick auf den Flechtenbesatz der Bäume wird die Einschätzung, dass der städtebaulichen Bedeutung der Bauvorhaben in der Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes letzten Endes unter bestimmten Voraussetzungen (siehe unten) der Vorrang gewährt werden könne, von der Unteren Naturschutzbehörde im Grundsatz mitgetragen.

Als Ersatzmaßnahme zur Fällung der flechtentragenden Bäume kommt grundsätzlich eine Umsiedlung der Flechten infrage. Obwohl eine solche Transplantation möglicherweise am Ende nicht erfolgreich ist, wird sie derzeit als erste Option angesehen. Bei der Beseitigung der Wuchsbäume müssten neue geeignete Standorte mit vergleichbaren ökologischen Bedingungen gefunden werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die Umsiedlung nur die Bartflechte zu berücksichtigen. Die Transplantation muss durch kompetente Fachleute durchgeführt werden. Ein entsprechendes Konzept ist im Rahmen der konkreten Planung der Baumaßnahmen zu entwickeln und mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen.

Alternativ könnten die Wirtsbäume im Zuge der Fällung gesichert und die flechtentragenden Abschnitte der Baumstämme an geeigneten Standorten senkrecht platziert werden.

Fledermäuse und europäische Vogelarten

Im Plangebiet sind drei Fledermausarten nachgewiesen worden, wobei die Zwergfledermaus häufig, der Große Abendsegler und die Breitflügelfledermaus dagegen nur selten beobachtet wurden. Potenzielle Fledermausquartiere an Bäumen (Spechthöhlen, Spalten) wurden auf der Grundlage einer visuellen Kontrolle nicht gefunden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

An den noch abzureißenden Gebäuden ist ebenfalls nicht mit Winterquartieren zu rechnen, da zum Zeitpunkt der Begutachtung (Oktober) keine erhöhte Fledermausaktivität festgestellt werden konnte. Allerdings ist eine temporäre Nutzung der Gebäude durch einzelnen Individuen nicht vollständig auszuschließen.

Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, soll vor dem Abriss der Gebäude eine finale Besatzkontrolle erfolgen.

Im Plangebiet wurden 13 Vogelarten erfasst, von denen zehn als Brutvögel eingestuft werden. Es handelt sich überwiegend um häufig vorkommende Arten; streng geschützte Arten und Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sind von der Planung nicht betroffen. Bei Umsetzung der Planung kann v.a. durch notwendige Baumfällungen/ Gehölzrodungen sowie durch den geplanten Abriss der verbliebenen, nicht planungskonformen Gebäude die Beseitigung von Niststätten der im Plangebiet siedelnden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Der drohende Verlust von Niststätten ist zur Wahrung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auszugleichen, und zwar im Vorhinein. Zu diesem Zweck ist die Anbringung artspezifischer Ersatznisthilfen an geeigneten Bäumen bzw. Gebäuden im Plangebiet vorgesehen. Unter Zugrundelegen eines Kompensationsfaktors von 1:3 wird das Anbringen von 24 Höhlenbrüterkästen und 6 Halbhöhlenbrüterkästen erforderlich. Die konkreten Standorte sollen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt werden.

Bei der Anbringung von Nistkästen/-hilfen handelt es sich um vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, die die kontinuierliche ökologische Funktion von dauerhaft geschützten Niststätten in qualitativer und quantitativer Hinsicht sowie im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleisten sollen.

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzbeseitigungen/ Rodungen und Gebäudeabriss) sollen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG vorzubeugen. Die erforderlichen Festlegungen erfolgen zu gegebener Zeit im Rahmen der Baugenehmigung.

Als weitere Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Eingriffen benennt der Grünordnerische Fachbeitrag eine erneute Kontrolle und Freigabe des Baumbestandes vor Fällung, die kontinuierliche Fortführung von Baumaßnahmen, die Verwendung von Bauzäune mit Sichtschutz, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfasaden und eine Berücksichtigung von Artenschutzaspekten beim Beleuchtungskonzept.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5.6 Immissionsschutz

5.6.1 Luftreinhaltung

Die Neubebauung kann voraussichtlich mit geringem technischen Aufwand mit Fernwärme versorgt werden, da die Infrastruktur vorhanden ist. Das WA 1- und das WA 2-Gebiet werden bereits mit Fernwärme versorgt.

Hierdurch und durch eine evtl. solare Energiegewinnung auf den Dächern wird die CO₂-Bilanz der Neubebauung günstig ausfallen (was für die Wolfsburger Kernstadtbereiche ohnehin seit Jahrzehnten gilt). Das im Eingangsbereich zum WA 4-Gebiet gelegene Parkdeck wird ebenfalls einen Beitrag leisten.

Um Luftverschmutzungen, die von zusätzlichen Einzelfeuerungsstätten ausgehen, so weit wie möglich einzuschränken, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 bestimmt, dass feste Heizmaterialien (insbesondere Holz, Kohle, Koks) und Heizöle im Plangebiet nicht verwendet werden dürfen.

Kaminfeuerstellen, die nicht vornehmlich der Beheizung des Gebäudes dienen, sind – in Übereinstimmung mit der diesbezüglichen Rechtsprechung – von dem Verbot ausgenommen.

5.6.2 Lärmschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für die bestehende und v.a. für die künftige Bebauung. Hierbei sind besonders die Geräuschemissionen in Form von Straßenverkehrslärm zu beachten (der primär von der Frankfurter Straße aus auf die östlichen Teilflächen des WA 3 und auf das WA 4 einwirkt). Gewerbliche Lärmeinflüsse spielen im Plangebiet keine nennenswerte Rolle.

In einer ersten schalltechnischen Untersuchung im Jahr 2016 ist die künftige Lärmsituation für die geplante Neubebauung in Form von zwei Testentwürfen – in denen die Bebauung noch näher an der Frankfurter Straße platziert war – untersucht worden. Im Ergebnis der seinerzeit durchgeführten Berechnungen waren deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 v.a. an den zur Frankfurter Straße hin ausgerichteten Gebäudefassaden (Ostseite von Bauteil D und der weiter nördlich gelegenen Neubebauung im WA 3-Gebiet) zu erwarten. Auch aus diesem Grund hat sich im Wettbewerbsverfahren ein Entwurf durchgesetzt, bei dem die östliche Bauflucht der Neubebauung um ca. 30 Meter nach Westen zurückgesetzt ist.

Aufgrund des inzwischen weiterentwickelten und präzisierten städtebaulichen Entwurfs sowie aktueller Verkehrszahlen und der aktualisierten Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19) wurden die Ergebnisse des ersten Gutachtens im Jahr 2021 überprüft bzw. aktualisiert. In der aktuellen Schallschutzuntersuchung (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

und Einkaufszentrum“ in Wolfsburg, 01.03.2022) werden außerdem zusätzlich zum Straßenverkehrslärm der vom Einkaufszentrum ausgehende Gewerbelärm sowie der von Sport- und Freizeitanlagen östlich des Plangebiets ausgehende Lärm betrachtet.

5.6.2.1 Beurteilungsgrundlagen und Ergebnisse der schalltechnischen Prognosen

Verkehrslärm

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet erfolgt im Hinblick auf den Verkehrslärm auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung sowie den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19).

Die DIN 18005 benennt im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten betragen die Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ werden vergleichsweise die Orientierungswerte eines Kerngebietes (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) herangezogen, da die DIN 18005 für sonstige Sondergebiete aufgrund des unterschiedlichen Schutzbedarfs keine konkreten Werte benennt und die geplanten Nutzung eines Einkaufszentrums in Verbindung mit Wohnungen diesem Gebietstyp (abgesehen vom hohen Wohnanteil) am nächsten kommt. Die Wohnungen in den Obergeschossen des Sondergebietes können somit nicht den uneingeschränkten Schutzanspruch von Wohngebieten genießen.

Als relevante Verkehrsgeräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden die Autobahn 39, die Frankfurter Straße, der Dresdner Ring, die Dessauer Straße, die Hallesche Straße und die Rostocker Straße betrachtet. Die Verkehrszahlen für die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen wurden von der Firma SHP Ingenieure für den Prognosehorizont 2030 berechnet (→ 7.2) und zur Verfügung gestellt.

Die Stellplätze im Gebiet einschließlich der beiden Parkdecks wurden nicht separat betrachtet, da die Nutzung von Bewohnerstellplätzen zu den typischen Alltagsgeräuschen eines Wohngebietes gehört. Die Nutzung der geplanten Tiefgarage im Sondergebiet durch Kunden des Einkaufszentrums wurde bei der Berechnung des Gewerbelärms berücksichtigt (s.u.).

Die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr wird für den Prognosezustand 2030 rechnerisch ermittelt. Neben flächendeckenden Rasterlärmkarten für die beiden Beurteilungszeiträume Tag und Nacht (die die Schallausbreitung exemplarisch im 3. Obergeschoss bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung darstellen und der Einstufung in die Lärmpegelbereiche zugrunde liegen) wurden auch die Geräuschimmissionen an den geplanten Gebäudefassaden jeweils geschossweise ermittelt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Im Ergebnis der Berechnungen sind tagsüber aufgrund des Straßenverkehrs in Teilen des Plangebietes Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts um bis zu 15 dB(A) zu erwarten. Nachts ergeben sich rechnerisch Geräuschimmissionen in Höhe von bis zu 58 dB(A), sodass der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 13 dB(A) überschritten wird. Die höchsten Überschreitungen treten an den zur Frankfurter Straße hin ausgerichteten Ostfassaden der geplanten Gebäude im WA 3 und WA 4 auf, hier ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von bis zu 9 dB(A) am Tag sowie 7 dB(A) in der Nacht. Auch im Bereich der Dessauer Straße sind höhere Lärmbelastungen zu erwarten, so dass es im WA 4 zu Überschreitungen an der straßenzugewandten Fassade des westlichen Gebäudes kommt.

Im Sondergebiet werden tagsüber an einzelnen Fassadenabschnitten Werte bis zu 61 dB(A) erreicht (im Erdgeschoss punktuell auch 62 dB(A)) und nachts bis 51 dB(A). Die Orientierungswerte für ein Kerngebiet (MK) werden somit eingehalten.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung des Gewerbelärms ist eine verbindliche Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gefordert. Diese stimmen mit den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) überein. Für ein Kerngebiet gelten abweichend zu den Vorgaben der DIN 18005 gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag sowie 45 dB(A) in der Nacht. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte darüber hinaus am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gewerbliche Lärmimmissionen sind im Plangebiet nur durch den Betrieb des Einkaufszentrums zu erwarten. Zu den immissionsrelevanten Geräuschquellen zählen die Anlieferungsvorgänge (über die Privatzufahrt von der Halleschen Straße im Nordwesten), die Parkdeck- und Tiefgaragennutzung durch Kunden des Einkaufszentrums (mit Zufahrt in der Dessauer Straße) sowie der Betrieb haustechnischer Anlagen.

Als Eingangsdaten wurden fünf Anlieferungsvorgänge am Tag außerhalb der Ruhezeit (07:00 bis 20:00 Uhr) sowie weitere drei Anlieferungsvorgänge am Tag innerhalb der Ruhezeit (06:00 bis 07:00 und 20:00 bis 22:00 Uhr) angenommen. Eine Anlieferung im Beurteilungszeitraum Nacht wird ausgeschlossen. Da die Entladung innerhalb der Tiefgarage stattfindet, sind hier keine relevanten Geräuschimmissionen zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Fahrwege der Kunden wird von einer Nutzung der Tiefgarage zwischen 7:00 und 23:00 Uhr ausgegangen. Es werden 0,3 Fahrbewegungen pro Stunde und Stellplatz am Tag und 0,1 Fahrbewegungen pro Stunde und Stellplatz in Ansatz gebracht. Darüber hinaus wird perspektivisch eine gewerbliche Nutzung von 50 Stellplätzen auf dem obersten Deck der Parkpalette östlich des Einkaufszentrums berücksichtigt (ebenfalls 0,3

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Bewegungen pro Stunde und Stellplatz am Tag bzw. 0,1 Bewegungen pro Stunde und Stellplatz in der lautesten Nachtstunde).

Die Fahrbewegungen der Anwohner werden bei der Betrachtung des Gewerbelärms nicht berücksichtigt. Dafür aber die teilweise Nutzung einiger Stellplätze im Parkdeck für die benachbarte Schule (20 Stellplätze).

Für die haustechnischen Anlagen wird auf den Dächern des Einkaufszentrums im Bereich der fünfgeschossigen Gebäudeteile jeweils eine Flächenschallquelle mit einem Schallleistungspegel von LWA = 90 dB(A) am Tag sowie LWA = 80 dB(A) in der Nacht berücksichtigt. Es wird jeweils eine durchgängige Einwirkzeit berücksichtigt. Die angenommene Geräuschquelle stellt die Gesamtleistung aller Geräte sowie Lüftungsöffnungen (z.B. RLT-Gerät mit Außen- und Fortluft) auf dem Dach dar.

Unter Berücksichtigung der angenommenen Berechnungsansätze kommt es weder im Beurteilungszeitraum Tag noch im Beurteilungszeitraum Nacht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet (Wohnnutzungen im Einkaufszentrum) bzw. ein Allgemeines Wohngebiet (umliegende Wohnnutzungen im WA).

Die TA Lärm sieht darüber hinaus eine Betrachtung kurzzeitiger Geräuschspitzen vor und gibt auch dafür gebietsbezogene Immissionsrichtwerte vor. Nach Aussage der Gutachter wird der zulässige nächtliche Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) in einem Kerngebiet vorliegend in einem Abstand bis ca. 8 m zur Tiefgarageneinfahrt überschritten. Deshalb ist im Rahmen der Planungsumsetzung sicherzustellen, dass in diesem Bereich (8m Abstand zur Tiefgarageneinfahrt) keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume angeordnet werden. Im aktuell vorliegenden Hochbauentwurf wird diese Anforderung eingehalten.

Alternativ wäre die Öffnungszeit der Gewerbebetriebe so einzuschränken, dass eine Abfahrt der Kunden nach 22:00 Uhr ausgeschlossen werden kann.

Sport- und Freizeitlärm

Zur Berücksichtigung des Sportanlagenlärms ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu prüfen und dabei die Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV zu beachten. Mit Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017 wurden die Richtwerte für die abendliche Ruhezeit sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 13 und 15 Uhr um 5 dB(A) erhöht. Damit gelten für diese Zeiten die gleichen Richtwerte wie tagsüber außerhalb der Ruhezeiten.

Als für den Sport- und Freizeitlärm relevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, werden die Fußball- und Hockeyanlagen östlich der Frankfurter Straße und das asphaltierte Ballspielfeld (Streetballplatz) im Freizeitpark Westhagen betrachtet.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die Berechnungen wurden für den aus schalltechnischer Sicht kritischsten Beurteilungszeitraum Sonntag innerhalb der Ruhezeit am Mittag (13:00 bis 15:00 Uhr) durchgeführt. Weder zu diesem Zeitpunkt noch in den weiteren Beurteilungszeiträumen sind aufgrund des Sportanlagenlärms Überschreitungen der Immissionsrichtwerte innerhalb der Baugrenzen bzw. an den geplanten Gebäudefassaden zu erwarten.

Bei freier Schallausbreitung treten lediglich im unmittelbaren Nahbereich des Streetballplatzes Überschreitungen auf.

Schutzmaßnahmen bzw. Bebauungsplanfestsetzungen gegenüber Sport- und Freizeitlärm sind insofern nicht erforderlich.

5.6.2.2 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Trennungsgrundsatz und aktive Maßnahmen

Grundsätzlich ist bei der planerischen Zuordnung von Baugebieten zunächst nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände oder eine Zonierung zumutbare Lärmbelastungen gewährleistet werden können. In Großstädten mit begrenztem Flächenpotenzial bestehen diese Möglichkeiten jedoch generell nur eingeschränkt.

Im vorliegenden Fall ist eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 durch Abstandswahrung nirgendwo städtebaulich sinnvoll erreichbar. Eine Freihaltung der lärmbelasteten Bereiche widerspräche dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 1 BauGB auf einer gut erschlossenen Fläche und würde die Umsetzbarkeit des gesamten Planungskonzepts in Frage stellen. Eine Bebauung mit weniger lärmsensiblen Nutzungen widerspräche den übergeordneten – auch in den Sanierungszielen für das „Soziale Stadt“-Gebiet Westhagen verankerten – städtebaulichen Zielstellungen für das Plangebiet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm, d.h. Maßnahmen an der Quelle bzw. auf dem Ausbreitungsweg (Errichtung von Lärmschutzwänden, Geschwindigkeitsbegrenzungen, lärmmindernder Asphalt) sind vorliegend aber nicht zielführend, um die Neubebauung ausreichend zu schützen. Für eine effektive Abschirmung der Geräuschimmissionen auch in den oberen Geschossen müssten die Bauwerke in etwa der Höhe der Gebäude entsprechen.

Aus den dargelegten Gründen ist eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 somit weder durch Abstandswahrung noch durch aktive Schallschutzmaßnahmen erreichbar. Gleichzeitig besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet trotz der bestehenden Lärmvorbelastung weiterhin eine Wohnnutzung zuzulassen, um der wachsenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen und gut erschlossene Innenbereichsflächen lagegerecht zu nutzen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch den Verkehrslärm zumindest die

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Schwellen zur Gesundheitsgefährdung, in der Rechtsprechung häufig mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt, nirgendwo auch nur annähernd erreicht werden. Weiterhin wird auch im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

In Abwägung aller Belange ist die Errichtung neuer Wohngebäude gerechtfertigt, da mit den nachfolgend erläuterten Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen angemessen auf die örtlichen Gegebenheiten reagiert und dem Standort entsprechende gute Wohnverhältnisse gesichert werden.

Schalldämmung von Außenbauteilen

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmung der Außenbauteile von Gebäuden. Um gesundheitliche Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer durch Verkehrslärm zu vermeiden und angemessene Innenraumpegel sicherzustellen, sind an die Gebäude im Plangebiet teilweise erhöhte Anforderungen an die Bauschalldämmung zu stellen.

Maßgeblich wird der Schallschutz eines Gebäudes in der Regel durch die Schalldämmung der Fenster bestimmt. Aus dem Außenlärmpegel wird hierzu eine Anforderung an die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile eines Gebäudes formuliert.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [9] wird folgendermaßen gebildet:

1. Die für den Beurteilungszeitraum Tag ermittelten Beiträge zur Geräuschimmission durch Verkehrs- Sport- und Gewerbelärm werden energetisch addiert,
2. Die für den Beurteilungszeitraum Nacht ermittelten Beiträge werden mit 10 dB(A) beaufschlagt und energetisch addiert,
3. Der höhere Wert von 1. oder 2. plus einen Zuschlag von 3 dB(A) ergibt den maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2

In Abhängigkeit des rechnerisch ermittelten Außenlärmpegels sind in der DIN 4109-1 Lärmpegelbereiche definiert, die die erforderlichen Luftschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen vorgeben. Dämmmaße gelten für alle Außenbauteile einschließlich der Türen und Fenster sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Im Schallschutzgutachten werden die Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung (3. Obergeschoss) zur Übernahme in den Bebauungsplan (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung) dargestellt, aber auch an den geplanten Gebäudefassaden für einzelne Immissionspunkte geschossweise berechnet.

Das erforderliche Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) für Außenbauteile richtet sich demzufolge für die Mehrheit der Fassaden der geplanten Gebäude nach dem Lärmpegelbereich III der

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

DIN 4109 und beträgt mindestens 35 dB. Die nach Osten zur Frankfurter Straße hin ausgerichteten Außenwände im WA 3 und WA 4 befinden sich – zumindest nach der Rasterdarstellung bei freier Schallausbreitung – im Lärmpegelbereich IV mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens 40 dB. Auch seitliche Fassaden der geplanten Wohngebäude im WA 4 bzw. Baugrenzen im WA 3 und die Ostfassade des nördlichen Blocks im Sondergebiet (Einkaufszentrum) sind nach der Rasterdarstellung dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Die (genaueren) Einzelpunktberechnungen zeigen, dass der höhere Lärmpegelbereich meist nur einzelne Geschosse, im Sondergebiet bspw. Das Erdgeschoss betrifft.

Das erforderliche Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) wird im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 generalisiert, nämlich in Abhängigkeit von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereich, auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Auf eine weitergehende Differenzierung (z.B. Ausdifferenzierung von Fassadenabschnitten, geschossweise Festsetzung) wurde zugunsten einer leichteren Prüf- und Umsetzbarkeit im Baugenehmigungsverfahren verzichtet.

Aus dieser Vorgehensweise und der Tatsache, dass sich die vorgenommene Einstufung in die Lärmpegelbereiche auf die Rasterlärmkarte stützt, können sich abschnittsweise Überregelungen ergeben. Die textliche Festsetzung enthält daher einen Passus, wonach eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße zugelassen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan festgesetzt.

Die notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile sind im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren hat nach den Vorgaben der DIN 4109-2 zu erfolgen. Dabei sind die jeweilige Raumnutzungsart, die Raumgeometrie (Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes) und der Fensterflächenanteil zu berücksichtigen.

Die geplanten Schallschutzfestsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich hinsichtlich der Begriffsbestimmungen und Berechnungsmodalitäten auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Damit sich die Öffentlichkeit und v.a. die Betroffenen verlässlich Kenntnis vom Inhalt der technischen Regel verschaffen können, erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Bezugsquelle der Vorschrift. Außerdem wird auch im Plan darauf hingewiesen, dass die DIN 4109 Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg eingesehen werden kann.

Belüftung von Schlafräumen

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 wird u.a. darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster (Kippstellung), ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Im Plangebiet wird diese Schwelle bei freier Schallausbreitung flächendeckend überschritten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Ergänzend zu den Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden, empfehlen die Schallschutzgutachter deshalb eine fensterunabhängige Belüftung der Schlafräume.

Infolge der Schallabschirmung durch vorgelagerte Gebäude bzw. Gebäudeteile reduzieren sich die Fassadenabschnitte mit Lärmpegeln über 45 dB(A), ohne dass diese Bereiche auf der Ebene der Bebauungsplanung schon genau bestimmt werden könnten. Auch die Reihenfolge der Errichtung geplanter Gebäude spielt hierbei eine nicht unerhebliche Rolle.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.3 wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bestimmt, dass in Schlafräumen wie Schlaf- und Kinderzimmern eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen ist oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden müssen, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht unterschritten wird. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Durch die Festsetzung wird eine ausreichende und dauerhafte Belüftung gewährleistet, ohne dass dazu Fenster geöffnet und damit auf den Lärmschutz in diesen Räumen verzichtet werden muss.

Schutzaufgaben für Außenwohnbereiche

Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche, d.h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind (Balkone, Terrassen u.ä.) in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen.

Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wurde für den maßgeblichen Beurteilungszeitraum Tag untersucht, in welchen Bereichen zusätzliche Schutzaufgaben erforderlich sind, um eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche abzusichern. Dabei wird für die Allgemeinen Wohngebiete ein in Wolfsburg für Wohngebiete üblicher Richtwert von 58 dB(A) angesetzt und für die Gebäude im Sondergebiet (aufgrund des geringeren Schutzanspruchs der dortigen Wohnungen) ein Richtwert von 63 dB(A). Dieser Wert markiert voraussichtlich die künftige zumutbare Belastungsschwelle für ein Kerngebiet im neuen Beiblatt zur DIN 18005 (Entwurf 02/2022). Außerdem wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete der Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB(A) eingehalten und der Wert von 65 dB(A) hat sich als Grenze für einen noch akzeptablen Gesundheitsschutz in Studien der Lärmwirkungsforschung herausgestellt.

Im Ergebnis der durchgeführten Einzelpunktberechnungen sind Schutzaufgaben für Außenwohnbereiche für die straßenzugewandten und seitlichen Fassaden auf östlichen Teilflächen

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

im WA 3 und WA 4 erforderlich. Im Sondergebiet werden die dort angesetzten Richtwerte überall eingehalten.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.4 wird die Zulässigkeit von Balkonen, Loggien, Terrassen und vergleichbaren Außenwohnbereichen im WA 3 und WA 4 deshalb grundsätzlich unter den Vorbehalt gestellt, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 58 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Als geeignete Maßnahme zur Pegelminderung wird beispielsweise das Anbringen von verschiebbaren Glaselementen angesehen, die in lärmärmeren Zeiten weiterhin den für einen Außenwohnbereich charakteristischen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

5.7 Baugrund, Grundwasser, Altlasten und Kampfmittel

Eine erste Beurteilung der Baugrundverhältnisse bescheinigt den vorgefundenen Böden (Ton des Unteren Juras unter Aufschüttungen und lokal in geringer Stärke verbreitetem Geschiebelehm) eine insgesamt mäßige, zur Tiefe gute Tragfähigkeit. Nach Aussage des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1).

Die gründungstechnischen Erfordernisse sind im Rahmen der Planungsumsetzung durch vertiefende Baugrunderkundungen für die jeweiligen Bauvorhaben zu prüfen und festzulegen.

Konkrete Angaben zum Grundwasserstand liegen noch nicht vor. Fest steht, dass sich aufgrund der nur sehr schwach wasserdurchlässigen Ton- und Geschiebelehmsschichten im Untergrund zeitweise Niederschlagswasser aufstauen und u.U. bis zur Geländeoberfläche ansteigen kann. Aus diesem Grund muss die Auftriebssicherheit der Bauwerke beachtet werden. Zudem sind Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauphase einzuplanen.

Die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse weitgehend ausgeschlossen werden.

Relevante Schadstoffbelastungen des Bodens wurden im Ergebnis durchgeführter Untersuchungen bisher nicht ermittelt. Zur möglichen Belastung mit Kampfmitteln liegen bisher keine Erkenntnisse vor, vorsorglich wird ein Hinweis aufgenommen, dass vor dem Beginn von Erdarbeiten Kampfmittelsondierungen durchzuführen sind.

5.8 Vorbeugender Brandschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Anlage der erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Grundsatz; die genauen grundstückbezogenen Flächenbedarfe sind mit den jeweiligen Vorhabenträgern/ Bauherrn auf der nachgelagerten Ebene der Projektplanung und der Baugenehmigung abzustimmen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Vom Geschäftsbereich Brand- und Katastrophenschutz wird vorliegend eine benötigte Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für eine Dauer von mindestens zwei Stunden benannt. Für die Löschwasserversorgung stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (z.B. im Bereich der Dessauer Straße und im Bereich der künftigen Promenade) mehrere Hydranten mit einer Leistung von 1.600 l/min = 96 m³/h und 3.200 l/min = 192 m³/h zur Verfügung. Der Vernetzungsgrad der Trinkwasserleitungen im Plangebiet lässt darauf schließen, dass das erforderliche Löschwasservolumen im Bedarfsfall bereit gestellt werden kann. Das Erfordernis einer Volumenstrommessung zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes wird parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren erörtert und bei Bedarf eine entsprechende Messung durchgeführt.

6. Betrachtung zur Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaftsbild und Erholung, Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Zur Berücksichtigung dieser Belange ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Da der Bebauungsplan im „Vollverfahren“ durchgeführt wird, sind die Ergebnisse der Umweltprüfung – den Anforderungen der §§ 2 und 2a BauGB entsprechend – in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil in die Begründung zum Bebauungsplan dar.

Die Aussagen im Umweltbericht basieren auf den Inhalten des grünordnerischen Fachbeitrags des beauftragten Büros Dr. Szematolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (Stand April 2022).

Der Grad und der Umfang der Betroffenheit einzelner Schutzgüter wird detailliert im Umweltbericht dargestellt und ist im Folgenden kurz zusammengefasst.

Beeinträchtigungen entstehen überwiegend durch die Versiegelung und Bebauung offener Bodenflächen sowie durch den Verlust dieser Flächen als Nahrungshabitat von Vögeln und Fledermäusen. Außerdem sind der Entfall von Baumstandorten mit seltenen, gefährdeten und besonders geschützten Flechtenarten und Eingriffe in z.T. hochwertige und geschützte Biotopflächen (Magerrasen) unausweichlich.

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Teilausgleich von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes fest.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

6.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe

Für das Plangebiet sind weiterhin vor allem Immissionen in Form von Straßenverkehrslärm zu beachten, der primär von der Frankfurter Straße aus auf die östlichen Teilflächen des WA 3 und auf das WA 4 einwirkt. Auch aus diesem Grund hat sich im Wettbewerbsverfahren ein Entwurf durchgesetzt, bei dem die künftige Neubebauung im Bereich des ~~ehemaligen~~ Freizeitparks möglichst weit gegenüber der Straße zurückgesetzt ist. Dennoch sind im Ergebnis einer bebauungsplanbegleitend durchgeführten Schallschutzuntersuchung insbesondere an den zur Frankfurter Straße hin ausgerichteten Gebäudefassaden (Ostseite von Bauteil D und der weiter nördlich gelegenen Neubebauung im WA 3-Gebiet) deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Gleichzeitig wird sich die Lärmbelastung der östlich angrenzenden Bestandswohnbebauung im WA 2-Gebiet infolge der Abschirmwirkung der künftig vorgelagerten Bebauung in Teilbereichen reduzieren.

Da eine effektive Abschirmung gegenüber der Hauptverkehrsstraße durch Lärmschutzbauwerke vorliegend nicht erreicht werden kann, ist die Durchführung von passiven Lärmschutzmaßnahmen geplant. Durch Vorgaben zu einer entsprechenden Bauschalldämmung sowie zur Anordnung und Ausgestaltung der Außenwohnbereiche und zur Gewährleistung einer fensterunabhängigen Belüftung in Schlafräumen, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Lärmeinzugsbereich der Frankfurter Straße sichergestellt werden.

Der aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf für das WA 4 berücksichtigt die Lärmbelastung durch eine Laubengangerschließung an der schallexponierten Ostfassade von Bauteil D und orientiert die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Wohnungen dort überwiegend zur anderen Gebäudeseite.

Infolge der Planung ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Bewohner-, Besucher- und Lieferverkehr – vor allem im Vergleich mit der Situation vor Abriss der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 – eher gering ist. Um die Belastung durch Emissionen von Hausfeuerungsanlagen nicht zu erhöhen, soll im Bebauungsplan nur die Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen zugelassen werden. Angestrebt wird die Versorgung mit Fernwärme, ggf. auch die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Baubedingte Störungen und Störfallrisiken

Während der Bauphase ist in der Umgebung der jeweiligen Neubauprojekte mit den üblichen Belastungen durch Baustellenlärm, Fahrzeugverkehr und Staubentwicklung zu rechnen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Ein erhöhtes Gesundheitsrisiko durch schwere Unfälle bzw. Katastrophen besteht vorliegend nicht. Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) sind im Plangebiet und in seiner Umgebung nicht vorhanden.

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

6.2.1 Biotop- und Vegetationsbestand

Zur Umsetzung der Planung sind auf den östlichen Teilflächen des Geltungsbereichs, d.h. auf den Flächen des Freizeitparks Westhagen und in seinem westlichen Zugangsbereich, umfangreiche Eingriffe in den Biotop- und Baumbestand erforderlich. Mit Ausnahme der für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen, muss der Vegetationsbestand zur Baufeldfreimachung bzw. Neugestaltung hier zumindest teilweise entfernt werden. Der damit verbundene Verlust an Grünvolumen hat Auswirkungen auf den Biotopverbund und den Artenschutz, aber auch auf andere Schutzgüter.

Außerdem sind auch Baumstandorte mit seltenen, gesetzlich geschützten Flechtenarten sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Magerrasenstandorte betroffen. Das größte Magerrasenbiotop auf dem ehemaligen Bolzplatz im Süden des Freizeitparks bleibt aber erhalten und wird planungsrechtlich gesichert.

Im Gegenzug zu den benannten Biotop- und Baumverlusten entstehen im Rahmen der Planungsumsetzung neue Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen (und entsprechendem Biotopwert) und einzelne vorhandene Grün- und Freiflächen werden naturschutzfachlich aufgewertet, so dass dort ein höherer Biotopwert als im Bestand erreicht werden kann.

Für die verbleibenden Grünflächen des Freizeitparks Westhagens wird mittels Bebauungsplanfestsetzung der weitestgehende Erhalt vorhandener Laubbäume vorgegeben und bei unumgänglichen Fällungen werden Ersatzneupflanzungen in hoher Pflanzqualität (Mindeststammumfang 20-25 cm) eingefordert. Innerhalb der Maßnahmenfläche werden außerdem ~~sowie~~ die Anlage von artenreichen Wiesenflächen (25% der Fläche) und Baum-/ Strauchpflanzungen (75% der Fläche) vorgegeben.

In den neuen Baugebieten (WA 3 und WA 4) sowie im Sondergebiet wird eine Begrünung der Dachflächen eingefordert und in der künftigen Stadtpromenade müssen insgesamt 40 Bäume (zweireihige Baumallee) gepflanzt werden.

Zur weiteren Eingriffskompensation wird die Aufwertung der Freifläche im Wohngebiet WA 1 durch 5 zusätzliche Baumpflanzungen und in der Grünanlage an der Halleschen Straße durch 7 weitere Bäume planerisch vorgegeben.

Auch unter Berücksichtigung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit, so dass weitere erforderliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden müssen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Der Verlust von Gehölz- und Offenlandbiotopen wird in etwa 1,5 km Entfernung westlich der neuen Bauflächen in Fallersleben kompensiert. Auf einem städtischen Flurstück sollen dort insgesamt 5.580 m² Strauchhecke und 1.960 Halbruderale Gras- und Staudenflur entwickelt werden.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in die kleineren Magerrasenflächen werden derzeit zwei mögliche Standorte hinsichtlich ihrer Eignung für die Neuanlage eines Trockenbiotops geprüft.

Als Ersatzmaßnahme zur Fällung flechtentragender Bäume wird eine Umsiedlung der besonders wertvollen Bartflechte durch Transplantation angestrebt.

6.2.2 Schutzgebiete, wertvolle Bereiche und Biotopverbund

Auswirkungen auf Schutzgebiete oder andere wertvolle Bereiche für die Flora und Fauna, für Gast- oder Brutvögel, sind mit der Umsetzung der Planung weder bau-, anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten, da keines der Schutzgebiete oder wertvollen Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in seiner unmittelbarer Umgebung liegt.

Die nächstgelegenen wertvollen Bereiche sind Flächen im westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Rothehofer Forst, Klieversberg und Detmerode“.

Durch die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche entlang der Frankfurter Straße und die Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf einem Teil der Fläche sowie durch Regelungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen in den allgemeinen Wohngebieten, aber auch durch die Neuschaffung einer Grünverbindung im Zuge der Stadtpromenade, werden Maßnahmen im Sinne des Biotopverbundes getroffen. Sie tragen dazu bei, dass die Funktion der Grünflächen entlang der Frankfurter Straße als Biotopverbund in angemessenem Umfang erhalten bleibt und das Biotopverbundsystem in Ost-West-Richtung ausgebaut wird.

6.2.3 Fauna - artenschutzrechtliche Betrachtung

Mit dem teilweisen Entfall der bestehenden Grünflächen (einschließlich der dort vorhandenen Gehölzstrukturen und Biotope) werden auch die Habitate der dort siedelnden Tiere beseitigt. Bei den im Plangebiet vorkommenden Tierarten (Vögel, Fledermäuse und Wildkaninchen) handelt es sich um verstädterte Arten, die an ein Leben im Siedlungsbereich angepasst sind. Es ist davon auszugehen, dass sie auf den verbleibenden Grünflächen des Freizeitparks Westhagen und (in eingeschränktem Umfang) auch auf den Freiflächen der neu geplanten Wohngebiete sowie im Umfeld des Plangebiets weiterhin geeignete Habitate vorfinden werden. Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anlage von Vegetationsflächen und Bäumen begünstigen einen Verbleib der Arten im Untersuchungsraum.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurde auch ermittelt, bei welchen Tierarten im Zuge der Planungsumsetzung eine Verletzung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG droht und in wie weit durch Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG diese vermieden werden können. Sollte ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote unumgänglich sein, sind Ausnahmezulassungen bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Die konkrete Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (s.u.) und die Erteilung von Ausnahmen ist Gegenstand des Naturschutzrechts und wird im Bebauungsplanverfahren nicht verbindlich geregelt.

Um im Hinblick auf die drei im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, soll vor dem Abriss noch verbliebener Gebäude eine finale Besatzkontrolle erfolgen. Potenzielle Fledermausquartiere an Bäumen wurden nicht gefunden.

Von den 13 erfassten Vogelarten im Plangebiet, werden zehn als Brutvögel eingestuft. Bei Umsetzung der Planung kann eine Beseitigung ihrer Niststätten vor allem durch notwendige Baumfällungen/ Gehölzrodungen sowie durch den geplanten Abriss der verbliebenen, nicht planungskonformen Gebäude nicht ausgeschlossen werden.

Der drohende Verlust von Niststätten ist zur Wahrung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen (Anbringung von artspezifischen Ersatznistkästen/-hilfen) zu kompensieren. Unter Zugrundelegen eines Kompensationsfaktors von 1:3 wird das Anbringen von 24 Höhlenbrüterkästen und 6 Halbhöhlenbrüterkästen erforderlich. Genauere Festlegungen zu konkreten Standorten erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können die kontinuierliche ökologische Funktion von dauerhaft geschützten Niststätten in qualitativer und quantitativer Hinsicht sowie im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleisten.

Ergänzend sollen die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzbeseitigungen/ Rodungen und Gebäudeabriss) außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen.

6.3 Schutzgut Fläche

Im Rahmen der geplanten Neubebauung werden teilweise auch Flächen überplant, die bisher noch nicht dem Siedlungsbereich angehörten. Insbesondere im Bereich des Freizeitparks erfolgt durch die bauliche Inanspruchnahme (= Versiegelung) von Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ein ausgleichspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Fläche.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Weitere Eingriffe in das Schutzgut Fläche sind bereits auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts zulässig, da sich die Teilflächen im westlichen Eingangsbereich des ehemaligen Freizeitparks planungsrechtlich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinden und das derzeit dort zulässige Nutzungsmaß durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überschritten wird. Diese planungsbedingten Eingriffe sind nicht ausgleichspflichtig.

Insgesamt gesehen berücksichtigt der Bebauungsplan bei der Anordnung neuer Bau- und Verkehrsflächen den durch das Baugesetzbuch und das Bundes-Bodenschutzgesetz geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Vorrang der Innenentwicklung, da es sich um städtebaulich integrierte und überwiegend bereits erschlossene Flächen handelt und nicht um Bauvorhaben „auf der grünen Wiese“ außerhalb des Stadtgebietes.

6.4 Schutzgut Boden

Mit Umsetzung der Planung erfolgt vor allem im Bereich des Freizeitparks eine deutliche Zunahme der Bodenversiegelung. Bisherige Grün- und Freiflächen werden dort durch Gebäude, grundstücksinterne Erschließungsflächen und Nebenanlagen innerhalb der Wohngebiete WA 3 und WA 4 sowie durch die neuen Verkehrsflächen der Planstraße Süd, der Planstraße Ost, der verlängerten Cottbuser Straße und der verbindenden „Spange“ (Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) baulich in Anspruch genommen.

Im Bereich der neu geplanten, grüneprägten Promenade ist im Vergleich zur Bestandssituation dagegen mit einer Reduzierung des Versiegelungsgrades zu rechnen.“

In den bestandsorientiert festgesetzten Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden planungsrechtlich keine Änderungen ermöglicht. Im Sondergebiet, auf der nördlichen Gemeinbedarfsfläche und auf damit im Zusammenhang stehenden künftigen Verkehrsflächen (zusätzliche Fußgängerbereiche) sind keine relevanten Veränderungen des Versiegelungsgrades zu erwarten. Entsiegelungen durch den Abriss der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 und neue Versiegelungen bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte halten sich hier in etwa die Waage. Weitere Versiegelungen könnten sich bei einer baulichen Erweiterung bzw. einem Ersatzneubau auf dem Kita-Grundstück im Südwesten des Plangebietes ergeben.

Die zusätzliche Versiegelung hat einen entsprechenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt und als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen) zur Folge. Der Bebauungsplan ermöglicht damit einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Die betroffenen Böden sind überwiegend bereits anthropogen beeinflusst und besonders schutzwürdige Böden sind von den Eingriffen voraussichtlich nicht betroffen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der vorhandenen starken Geländemodellierung im Bereich des Freizeitparks absehbar. Auch wenn der Rodelhügel – als markanteste Erhebung – nunmehr bestehen bleibt und versucht werden soll, einen Teil der Anböschungen gegenüber der Bestandsbebauung zu erhalten, sind voraussichtlich im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen umfangreiche Erdbewegungen (z.B. Abtrag des Rutschenhügels) erforderlich.

Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch Schadstoffbelastungen sind aus den bisherigen Untersuchungen (im Bereich des Freizeitparks) nicht ableitbar; für die übrigen Flächen bestehen aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzungen ebenfalls keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen.

6.5 Schutzgut Wasser

Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung (WA 1 und WA 2), die planungsrechtlich im Wesentlichen gesichert wird, aber auch im Neuordnungsbereich des jetzigen Einkaufszentrums (Sondergebiet und angrenzende Verkehrsflächen) sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Im Bereich des bestehenden Freizeitparks sind dagegen planungsbedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers absehbar. Die bauliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen (durch Gebäude, Verkehrsflächen und durch sonstige Grundstücksversiegelungen) verursacht eine Beschleunigung des Oberflächenabflusses und damit eine Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse.

Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort voraussichtlich nicht zulassen, ist darüber hinaus ggf. eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann durch die vorgesehene Dachbegrünung der neuen Gebäude aufgefangen und teilweise verdunstet werden. Außerdem soll die neue Grünverbindung der Promenade so gestaltet werden, dass sie eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser übernehmen kann, um insbesondere negative Auswirkungen von Starkregenereignissen zu minimieren.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist der Eintrag von Schadstoffen möglich, kann aber durch geeignete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor einer Verunreinigung mit wassergefährdenden Stoffen verhindert werden. Vor allem bei der Errichtung von Kellergeschossen sind baubedingte Eingriffe in das Grundwasser nicht ausgeschlossen.

Mit Belastungen des Grundwassers durch die Verlagerung von Bodenverunreinigungen ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Grundwasserschutzgebieten und es werden keine bedeutenden Grundwasservorkommen berührt. Erhebliche Auswirkungen auf das in einiger Entfernung westlich gelegene Heilquellenschutzgebiet „Fallerleben“ sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer, die von bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen der Planung betroffen sein könnten.

6.6 Schutzgut Klima und Luft

Mit Umsetzung der Planung ergeben sich auf den östlichen Teilflächen des Plangebietes voraussichtlich Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft. Durch die geplante Neubebauung bisheriger Grünflächen und dem damit verbundenen Entfall der Grünstrukturen ist von einem teilweisen Verlust als Kaltluftentstehungsgebiet und einer Erhöhung der Wärmespeicherkapazität vor allem durch Baukörper auszugehen. Insbesondere in Hinblick auf zunehmende Hitzeereignisse im Rahmen des Klimawandels, ist mit einer zunehmenden Wärmebelastung zu rechnen.

Die Durchlüftungsverhältnisse im Plangebiet werden sich planungsbedingt verändern: Einerseits behindern die neuen Baukörper den Luftaustausch, so dass insbesondere Winde aus Richtung Osten abgeblockt werden und die angrenzenden Wohngebiete nicht mehr im bisherigen Umfang durchströmen können. Gleichzeitig wird mit dem Abbruch der Hochhauszeile an der Dessauer Straße eine bisher bestehende gravierende Barriere für die Durchlüftung des Stadtteils beseitigt.

Um das Mikroklima positiv zu beeinflussen, sind außerdem Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen und die Begrünung von Dachflächen sowie die Schaffung einer neuen Grünverbindung (Stadtpromenade) vorgesehen.

Die veränderte Durchlüftungssituation, die Zunahme der Emissionen durch zusätzliche Nutzungen und Verkehre sowie das Heranrücken schutzbedürftiger Wohnnutzungen an belastete Bereiche (Hauptverkehrsstraße) wird in Teilbereichen zu einer leichten Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse führen. Sie wird jedoch insgesamt geringfügig sein. Eine relevante Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch planungsbedingte Verkehrsemissionen ist nicht zu erwarten, da sich das Verkehrsaufkommen – vor allem im Vergleich zum Zustand vor Abriss der Wohnanlage Dessauer Straße 14 – 34 – nur geringfügig erhöhen wird.

Um Luftverschmutzungen, die von zusätzlichen Einzelfeuerungsstätten ausgehen, so weit wie möglich einzuschränken, werden emissionsträchtige Heizmaterialien (insbesondere Holz, Kohle, Koks, Heizöle) im Plangebiet ausgeschlossen. Im Sinne einer umweltfreundlichen Energie- und Wärmeversorgung ist ein Anschluss an das vor Ort bestehende Fernwärmenetz geplant.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Während der Bauphase können vorübergehend baubedingte Beeinträchtigungen der Luft (v.a. Staub) nicht ausgeschlossen werden.

6.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild

Das Stadtbild Westhagens wurde bisher maßgeblich durch die massive, bis zu 14-geschos-
sige Wohnanlage Dessauer Straße 14 - 34 geprägt, die zudem auf dem topografischen
Hochpunkt des Stadtteils ansetzte. Der Ersatz der Hochhauszeile durch die geplante maxi-
mal fünfgeschossige Neubebauung wird das Stadtbild deutlich beruhigen und es ergeben
sich positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Auch die östlich der Dessauer Straße geplante Neubebauung fügt sich harmonisch in den
städtebaulichen Kontext ein und berücksichtigt hinsichtlich des Bauvolumens, der Höhenent-
wicklung und der Gestaltung die benachbarte Bestandsbebauung.

Gleichwohl werden mit der Ausweisung neuer Baugebiete und dem Bau weiterer Verkehrs-
wege Flächen beansprucht, die bisher grundsätzlich für das Landschaftsbild und -erlebnis
von Bedeutung sind.

Diesbezügliche Beeinträchtigungen sollen durch die Anlage begrünter Grundstücksfreiflä-
chen und öffentlich nutzbaren Durchwegungen zwischen den Baukörpern sowie die Schaf-
fung einer stadtbildwirksamen Grünverbindung (Stadtpromenade) minimiert werden.

Erholung und Freiraumnutzung

Mit dem Bebauungsplan werden Teile des bestehenden Freizeitparks Westhagen entlang
der Frankfurter Straße überplant. Auch wenn der Freizeitpark aufgrund seiner Ausstattung
und der etwas abgeschiedenen Lage keine sehr hohe Wertigkeit für die Erholungsnutzung
aufweist und die Nutzungsintensität nach Fertigstellung der wesentlich besser integrierten
Gärten der Nationen mit den dortigen attraktiven Spiel- und Freizeitangeboten noch weiter
zurück gegangen ist, stellt er eine wichtige, insbesondere wohnungsnahe Erholungsfläche
dar, die von den Anwohnern weiterhin genutzt wird.

Ziel der Planung (Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren) ist deshalb ein größtmög-
licher Erhalt von Grünflächen des Freizeitparks. Im Rahmen des städtebaulichen Ideenwett-
bewerbs wurde 2017 (auch) deshalb derjenige Entwurf ausgewählt, der die größten Frei-
raumanteile bewahrt. Nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von
der bisherigen Fläche des Freizeitparks rund 46%, d.h. fast die Hälfte bestehen. Damit ist die
zu erhaltende Fläche auch gegenüber früheren Planungsständen im Bebauungsplanverfah-
ren nochmals erheblich vergrößert worden.

Auf den verbleibenden Grünflächen sollen vielfältige wohnungsnahe Angebote für generatio-
nenübergreifende Spiel-, Sport- und Freizeitaktivitäten bereitgestellt und das multifunktional

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

nutzbare Ballspielfeld erhalten werden. Vorschläge zur Anordnung und Ausgestaltung der Flächen innerhalb der „neuen“ Parkanlage werden zurzeit im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags (GOF) erarbeitet.

Darüber hinaus stehen den heutigen und künftigen Bewohnern im Plangebiet – fußläufig erreichbar – die Grünflächen an der Stadtachse, im Bereich der „Gärten der Nationen“ westlich des Dresdener Rings und an der Weimarer Straße zur Erholung sowie für Spiel- und Freizeittaktivitäten zur Verfügung.

6.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7. Umsetzung der Planung, sonstige Auswirkungen

7.1 Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen

Bei vollständiger Umsetzung der Bebauungsplaninhalte werden im Plangebiet 300 bis 350 neue Wohneinheiten entstehen. Da gleichzeitig abribsbedingt 215 Wohnungen entfallen, sind vor allem die rund 100 zusätzlichen Wohneinheiten zu berücksichtigen.

Unter Zugrundelegung eines städtischen Mittelwerts von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ist damit langfristig von bis zu 250 zusätzlichen Einwohnern auszugehen, die Freizeitangebote und v.a. soziale Infrastruktur nachfragen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Planungsumsetzung und daraus erwachsende Bedarfe an Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen schrittweise erfolgen werden. Vor diesem Hintergrund wird eingeschätzt, dass eine bedarfsgerechte Versorgung voraussichtlich über bestehende Einrichtungen abgedeckt werden kann. Grundsätzlich ist der Stadtteil Westhagen hervorragend mit sozialer Infrastruktur ausgestattet.

Im Bereich der Kinderbetreuung wurde mit dem Umbau der profanisierten St.-Elisabeth-Kirche zu einer Kindertagesstätte in den letzten Jahren ein zusätzliches Platzangebot geschaffen und der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen im Bedarfsfall auch den Ausbau der Bonhoeffer-Kita im Südwesten des Plangebietes. Dort werden durch ein großzügig gefasstes Baufeld und eine zulässige Zweigeschossigkeit die Möglichkeiten einer erheblichen baulichen Erweiterung des Kita-Standortes offengehalten.

Im Hinblick auf den künftigen Bedarf an Spiel-, Sport- und Freizeitflächen (v.a. für Kinder und Jugendliche) ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Planungsumsetzung einerseits bestehende Anlagen und Flächen im Freizeitpark Westhagen und in seinem Zugangsbereich entfallen werden, andererseits sollen die verbleibenden Flächen des Freizeitparks Westhagen zu etwa einem Drittel für derartige Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden. Vorgesehen sind neben klassischen Kinderspielflächen auch ein Erhalt des 20x40 m großen asphaltierten Ballspielfeldes mit Ballfangzaun (Streetball/Fußball), das multifunktional genutzt werden kann (z.B. auch für Aktivitäten wie Inlineskaten, Scooter-/ Skateboardfahrten).

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Darüber hinaus sollen auch in der künftigen Stadtpromenade Spiel- und Sportelemente untergebracht und der rudimentäre Spielbereich in der Grünfläche nordwestlich vom Einkaufszentrum entsprechend ausgebaut werden. Dabei ist eine Verlagerung von Spielflächen/-elementen des (noch) vorhandenen Spielplatzes am Wendekreis Dessauer Straße (der aus „Soziale Stadt“-Mitteln teilfinanziert wurde) in einen der genannten Bereiche denkbar.

Die räumliche Abgrenzung der Spiel-, Sport- und Freizeitflächen innerhalb der Parkanlage wird auf der Grundlage des Grünordnerischen Fachbeitrags (GOF) im Bebauungsplan abgebildet und diese Flächen gegenüber den übrigen Teilflächen der Parkanlage durch sog. „Knotenlinien“ abgegrenzt. Ein konkretes Nutzungs- und Gestaltungskonzept wird von den Fachplanern in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Grün erst nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf die relevanten Knotenpunkte am Dresdener Ring (Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereiche an der Halleschen Straße – KP 1 und an der Dessauer Straße – KP 2) zu ermitteln, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (SHP Ingenieure "Verkehrsuntersuchung Dessauer Straße", Juli 2021/ Februar 2022).

Auf der Grundlage vorliegenden Verkehrszählungen aus dem Jahr 2018 und ergänzenden Erhebungen werden darin zunächst die Analyseverkehrsstärken ermittelt und daraus der sog. „Prognosenullfall“ berechnet. Dieser beinhaltet zusätzlich eine allgemeine Verkehrszunahme von 5% bis zum Jahr 2030 (jährlich ca. 0,5%) sowie die Verkehrszunahme, die sich durch die Projektentwicklung nördlich des Dresdner ergibt.

Auch die Spitzenstundenwerte (7.30 - 8.30 Uhr sowie 15.15 -16.15 Uhr) und der Schwerverkehrsanteil wurden ermittelt. Dieser beträgt auf dem Dresdener Ring unter 3,5% und in untergeordneten Straßen unter 2%.

In einem nächsten Schritt wurde das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Grundlage der geplanten verkehrserzeugenden Nutzungen berechnet. Insgesamt ergibt sich demnach eine verkehrliche Mehrbelastung von 3.410 Kfz-Fahrten/Tag durch die Neubauvorhaben, davon 105 Kfz/h in der morgendlichen und 257 Kfz/h in der abendlichen Spitzenstunde.

Hierbei ist anzumerken, dass die Verkehrsabschätzung im Rahmen des Gutachtens zunächst auf einer groben Abschätzung hinsichtlich der Einzelhandelsflächen basierte. Bei einer differenzierte Betrachtung der konkret geplanten Einzelnutzungen (Nahversorger, Drogeriemarkt, Apotheke, Bäckerei etc.) und dem daraus resultierenden Verbundeffekt zwischen den Geschäften (Kunden kaufen in mehreren Geschäften ein) sowie eines anzunehmenden

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

geringeren MIV-Anteils von 50% im Kundenverkehr reduziert sich die Anzahl der ermittelten Wege im Kundenverkehr nach Einschätzung der Gutachter um etwa 500 Kfz-Fahrten pro Tag. Bei der Verkehrserzeugung im ursprünglichen Gutachten (Stand Juli 2021) handelt es sich somit um eine Maximalbetrachtung.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen im Prognosejahr 2030 ergibt sich aus der Addition des Prognosenullfalls und des neuinduzierten Verkehrsaufkommens (= Maximalbetrachtung). Ein Zuschlag auf die Spitzenstunden von 10% deckt jahres- und tageszeitliche Schwankungen ab. Die Zuwächse sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

	Tagesverkehrsstärken in Kfz/24 (+Veränderung gegenüber heute)	Spitzenstunde morgens in Kfz/h (+Veränderung gegenüber heute)	Spitzenstunde nachmittags in Kfz/h (+Veränderung gegenüber heute)
KP 1	8.294 (+27%)	528 (+28%)	835 (+36%)
KP 2	13.547 (+48%)	1.051 (+38)	1.320 (+50%)

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird weiterhin über die beiden genannten Knotenpunkte erfolgen, wobei etwa 80% des Erschließungsverkehrs den Knotenpunkt Dresdener Ring/Rostocker Straße/ Dessauer Straße (KP 2) nutzt.

Auf der Grundlage der ermittelten Verkehrsstärken wird die derzeitige und prognostische Leistungsfähigkeit diese beiden Knotenpunkte untersucht. Die Bewertung der Verkehrsqualität erfolgt dabei nach dem Handbuch für Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Beurteilungskriterien sind hier die mittlere Wartezeit der Verkehrsteilnehmenden und die maximale Rückstaulänge bezogen auf das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden.

Zum Untersuchungszeitpunkt weist der Knotenpunkt Dresdener Ring/Hallesche Straße eine sehr gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A) auf. Der Knotenpunkt Dresdener Ring/Rostocker Straße/ Dessauer Straße zeichnet sich im Bestand ebenfalls durch eine gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe B) aus, die durch kurze Wartezeiten und sehr kurze Rückstaulängen gekennzeichnet ist.

Die Berechnungen zeigen weiterhin, dass die Zunahme des Verkehrsaufkommens an den Knotenpunkten zu einer veränderten Verkehrsqualität führt, aber beide Knotenpunkte für die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre grundsätzlich hinreichende Leistungsreserven bieten. Am Knotenpunkt Dresdener Ring/Hallesche Straße kommt es aufgrund der geringen Zunahme kaum zu einer Verschlechterung, die Verkehrsqualität ist mit Qualitätsstufe B weiterhin als gut zu bewerten. Der Knotenpunkt Dresdener Ring/Rostocker Straße/ Dessauer Straße weist nur noch eine ausreichende Verkehrsqualität auf (Qualitätsstufe D in der maßgeblichen Spitzenstunde) und es kann zu längeren Wartezeiten kommen (37 Sekunden).

Auch dieser Knotenpunkt ist aber weiterhin leistungsfähig und ein Ausbau bzw. eine Signalisierung aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich. Dennoch wird aus gutachterlicher

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Sicht eine gesicherte Überquerungshilfe für den Fußgängerverkehr an der westlichen Einmündung des Knotens empfohlen, insbesondere zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Schüler und Schülerinnen der anliegenden Grundschule.

Abschließend wird im Gutachten die Eignung des Straßenzuges Dessauer Straße - Hallesche Straße für die mögliche Führung des Busverkehrs bewertet, um eine verbesserte Erschließungsqualität des Plangebietes zu ermöglichen.

Die derzeitige Anbindung des Gebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über zwei weiter entfernte Bushaltestellen am Dresdener Ring.

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass der Straßenzug grundsätzlich für die Führung des Busverkehrs geeignet ist. Das Straßenrandparken wäre in diesem Zusammenhang stellenweise einzuschränken und für den Radverkehr in der Dessauer Straße die Anlage von Schutzstreifen zu prüfen oder alternativ der Gehweg für Radfahrende freizugeben.

Von den Gutachtern wird die Verlegung des Buslinienverlaufs sowie die Errichtung einer weiteren Haltestelle im Eckbereich Hallesche Straße/ Dessauer Straße ausdrücklich empfohlen.

7.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Zur medientechnischen Erschließung der Neubauf Flächen sind Erweiterungen der bestehenden Netze und Anlagen für Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Telekommunikation sowie für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erforderlich. Umverlegungen bestehender Leitungen sind absehbar, beispielsweise für die Trinkwasserleitung, die das WA 4-Gebiet quert und auch für die Trafostation an der Dessauer Straße.

Ziel ist es, die Ver- und Entsorgungstrassen soweit wie möglich innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen oder baugebietsinterner Wegeverbindungen unterzubringen. Im WA 4-Gebiet wird eine 7 m breite Grundstücksfläche mit einem Leitungsrecht belegt, um dort eine gebündelte Leitungsführung zu ermöglichen. Auch im weiteren Verlauf wird für die übergeordneten Trink-, Schmutz- und Regenwasserleitungen ein Leitungsrecht vorbereitet, sofern sie über neu festgesetzte Baugebietsflächen (WA 3 und WA 4) verlaufen. Im Bereich bestehender Baugebiete (insbesondere WA 2), wird dazu keine Notwendigkeit gesehen, weil keine Veränderungsbedarfe bestehen.

Für die Abfallentsorgung wird im Zielzustand eine durchgehende Befahrung der Ringschließung durch die Müllabfuhr (Dessauer Straße – Planstraße Süd – Planstraße Ost – Fuß- und Radweg bzw. „Spange“ – verlängerte Cottbuser Straße) entgegen dem Uhrzeigersinn möglich sein. Auf bisher erforderliche Wendevorgänge im Bereich der Cottbuser Straße kann dann verzichtet werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

7.4 Kostenschätzung und Finanzierung

Die Kosten, die zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten baulichen Entwicklung erforderlich sind, werden abschließend ermittelt.

Eine Kostenbeteiligung der Bauherrn im SO, im WA 4- und später auch im WA 3-Gebiet wird angestrebt. Entsprechende Regelungen zur Kostentragung sollen Gegenstand Städtebaulicher Verträge werden.

Dem städtischen Haushalt entstehen in jedem Fall Kosten für die Neuanlage bzw. den Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen z.B. im Bereich Dessauer Straße, Planstraße Süd und Ost sowie (längerfristig) Verlängerung der Cottbuser Straße und Ringschluss durch einen (für Rettungs- und Sonderverkehre befahrbaren) Fuß- und Radweg. Auch die Herstellung und Weiterqualifizierung der öffentlichen Grünflächen, d.h. der verbleibenden Flächen des Freizeitparks und der Promenade soll durch die Stadt finanziert werden.

Da ein Teil der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bau von Verkehrsflächen verursacht wird, müssen auch die dafür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt finanziert werden.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb

Zur Umsetzung der Planung besteht an verschiedenen Stellen des Plangebietes ein Veränderungserfordernis bestehender Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind aber nicht erforderlich.

Die für die Herstellung der neuen öffentlichen Straßen, Wege und Platzflächen sowie der öffentlichen Grünflächen von der Stadt Wolfsburg benötigten Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.

Zur erforderlichen Grundstücksneuordnung finden parallel zur Bauleitplanung - unter Berücksichtigung der sanierungsrechtlichen Vorschriften - umfangreiche Grundstücksgeschäfte zwischen

- der Stadt als Eigentümerin der Flächen im ehemaligen Freizeitpark (künftiges WA4-Gebiet) und als Eigentümerin von kleineren, in Zukunft nicht mehr benötigten Verkehrsflächen im EKZ und in der Cottbuser Straße
- der WSB (als Eigentümerin und Erbbaurechtsausgeberin im EKZ)
- der Neuland GmbH als bisheriger Erbbaurechtsnehmerin im EKZ-Bereich, als Bauherrin im WA4- Gebiet und als Eigentümerin der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Cottbuser Straße und
- dem Investor für das neue Einkaufszentrum

statt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Alle Veräußerungen und Ankäufe durch die Stadt und die WSB sind Gegenstand gesonderter Beschlussfassungen.

Im Zuge der Grundstücksneuordnung wird beispielsweise auch eine Zuordnung von Splitterflächen rings um die Parkpalette Dessauer Straße zur Neuland GmbH angestrebt. Die Neuordnung im Bereich der Cottbuser Straße/WA 3 wird erst im Vorfeld der Planungsumsetzung im WA 3-Gebiet erforderlich.

7.6 Städtebaulicher Vertrag

Über städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB zwischen den künftigen Grundstückseigentümern/Projektträgern der Neubauvorhaben sowie der Stadt Wolfsburg sollen – die Inhalte des Bebauungsplanes ergänzend – weitere sich aus den Planinhalten ergebende Regelungen zu verschiedenen Themenkomplexen getroffen werden.

Die Verträge sollen einzeln zwischen der Stadt und dem jeweiligen Investor (= zwei Vertragspartner) abgeschlossen werden und es ergeben sich unterschiedliche Regelungsbedarfe, da z.B. die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur die Projektträger in den Wohngebieten WA 3 und WA 4 betreffen, die Weiterqualifizierung von Spielflächen wiederum die Investoren im Sondergebiet.

Bisher zeichnen sich – insgesamt gesehen – folgende Regelungsbedarfe ab:

- interne Erschließung der Neubaugebiete und Anschluss an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme;
- Einräumung von Leitungsrechten für die zuständigen Unternehmensträger (WA 3 und WA 4) und von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit im WA 2;
- verpflichtende Durchführung von Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken wie Baumpflanzungen und Dachbegrünungen (Erstanlage, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege);
- Kostenübernahme bzw. Durchführung von weiteren Begrünungsmaßnahmen, die dem Ausgleich von Eingriffen dienen auf anderen Flächen im Plangebiet sowie tlw. auch extern;
- Beachtung von Artenschutzbelangen und ggf. Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
- Weiterqualifizierung der Spielflächen in der Grünanlage Hallsche Straße durch den Investor im SO.

Für das Sondergebiet wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages kurzfristig angestrebt. Er wird neben der benannten finanziellen Beteiligung an den Folgekosten der Planung in Bezug auf Spielflächen insbesondere auch die Kostenbeteiligung/ -abgrenzung für die Herstellung der neuen Oberfläche in der Passage zwischen SO und WA 1 zum Inhalt haben.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Für das WA 3- und WA 4-Gebiet werden die Verträge zu gegebener Zeit, d.h. erst vor der Planungsumsetzung im jeweiligen Baugebiet abgeschlossen. Sie werden auch Regelungen zu den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beinhalten. Die Aufschlüsselung bzw. Zuordnung des Maßnahmeumfangs soll anhand der festgesetzten Nutzungsmaße im jeweiligen Baugebiet erfolgen.

Damit die Vorgaben des Grünordnerischen Fachbeitrags (GOF) u.a. zur Durchführung von CEF-Maßnahmen (Anbringen und Unterhalten von Ersatzniststätten) sowie zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Pflichten bzw. Auflagen vor und während der Bauphase (u.a. Bauzeitenregelungen, finale Besatzkontrollen) von allen Planungsbeteiligten beachtet werden, wird der GOF an alle Investoren übergeben.

8. Städtebauliche Werte

Nutzung	Fläche (in m²)
<u>Wohnbauflächen insgesamt, davon</u>	<u>57.330</u>
WA1 (Bestand)	13.640
WA2 (Bestand)	27.270
WA3 (Neubaufäche)	3.620
WA4 (Neubaufäche)	12.800
<u>Sondergebietsfläche (oberirdisch)</u>	<u>5.130</u>
<u>Gemeinbedarfsflächen, davon</u>	<u>8.020</u>
Kindertagesstätte	3.920
Kulturzentrum und Kita	4.100
<u>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</u>	<u>12.130</u>
<u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, davon</u>	<u>8.650</u>
Fußgängerbereich	6.030
Fuß- und Radwege	2.620
<u>Private Verkehrsfläche (Zulieferung und Anfahrt)</u>	<u>1.420</u>
<u>Öffentliche Grünflächen, davon</u>	<u>21.160</u>
Grünfläche Promenade	3.370
Parkanlage (Freizeitpark), tlw. mit Spielflächen	10.340
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	4.400
Grünfläche Hallesche Straße	3.040
<u>Ver- und Entsorgungsfläche (Trafo-Station)</u>	<u>11</u>
Gesamt	113.850

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

9. Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 Nr. 1,2,3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) trifft der Bebauungsplan ergänzende Gestaltungsregelungen für die Neubaubereiche im Plangebiet. Zweck der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) ist es, weitergehende baugestalterische Zielsetzungen abzusichern, die mit den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht erreicht werden können. Die ÖBV gewährleistet, dass sich die Neubebauung harmonisch in die bestehende Baustruktur des Stadtteils Westhagen einfügt. Angestrebt werden v.a. Regelungen zur Dachform (Flachdächer) und zu Dachaufbauten sowie zur Anordnung von Werbeanlagen und zur Ausgestaltung von straßenseitigen Einfriedungen.

Dachform

Für die geplanten Gebäude im WA 3-, im WA 4- und im SO-Gebiet wird die Errichtung von Flachdächern vorgegeben. Diese Dachform prägt den Stadtteil und entspricht dem Baustil der vorherrschenden Nachkriegsmoderne. Die Festsetzung trägt zur Harmonisierung der Neubebauung mit der bebauten Umgebung bei, da die angrenzenden Gebäudezeilen in der Cottbusser und der Halleschen Straße ebenfalls ausnahmslos über Flachdächer verfügen.

Die Regelung schafft zudem die baulichen Voraussetzungen zur Realisierung von Dachbegrünungen (mit ihren positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Mikroklima).

Die Festsetzung wird dahingehend präzisiert, dass auch geringe Dachneigungen von bis zu fünf Grad unter die Begrifflichkeit fallen.

Dachaufbauten

Notwendige technische Dachaufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten und Dachausstiegsbauwerke werden aufgrund ihrer prinzipiellen Stadtbildwirksamkeit flächen- und höhenmäßig beschränkt (auf maximal zehn Prozent der Dachfläche und bis zu 2,5 Meter Höhe).

Lediglich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Flachdächern grundsätzlich überall möglich, wobei im Einzelfall das Erfordernis von Gutachten zu evtl. Spiegeleffekten entstehen kann.

Die Sichtbarkeit von Dachaufbauten wird vom öffentlichen Raum aus dadurch minimiert, dass sie mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Dachkante zurücktreten müssen.

Werbeanlagen

Im Bereich des Einkaufszentrums (Ostseite des WA 1- und SO-Gebiet) sind verschiedene gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen vorhanden und auch künftig erwünscht, die auf Werbeanlagen angewiesen sind. Gleichzeitig können unangemessen aufdringliche und/ oder falsch platzierte Werbeanlagen sowohl das Stadtbild als auch die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen (Stichwort Blendwirkung), so dass eine Regelung erforderlich erscheint, wonach sich Anlagen der Außenwerbung in ihrer Ausführung und Anordnung den Gebäuden unterordnen und die Fassadengestaltung nicht negativ beeinflussen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Gemäß Nr. 2.3. der ÖBV sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig; Fremdwerbungen sind dadurch ausgeschlossen. Durch die räumliche Beschränkung von Werbeanlagen auf das Erdgeschoss bis zur darüber befindlichen Fensterbrüstung des jeweiligen Gebäudes und durch den Ausschluss von Werbeanlagen auf Dächern werden stadtgestalterisch negative Fernwirkungen und Beeinträchtigungen bzw. Belästigungen im Nahbereich in Form von Lichtimmissionen verhindert.

Zur Aufrechterhaltung der im neuen Einkaufszentrums angestrebten Wertigkeit und zur Vorbeugung von trading down-Effekten werden das übermäßige Bekleben (> 20%) und das Verdecken von Schaufenstern oder Fenstern mit Werbeanlagen, das Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen sowie das Aufstellen von Warenautomaten im Freiraum untersagt.

Einfriedungen

Gestaltungsbezogener Regelungsbedarf besteht weiterhin hinsichtlich der Grundstückseinfriedungen, um ein hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild und den für den Stadtteil typischen Charakter halböffentlicher Freiflächen zu sichern.

Im Bebauungsplan werden deshalb geschlossene Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auf geschnittene Hecken und durchsehbare Metallzäune begrenzt und eine Höhenbeschränkung auf 1,2 m vorgenommen.

Diese Vorgaben dienen vor allem dazu, den räumlichen Zusammenhang zwischen Straße und Grundstücksfreifläche nicht zu unterbrechen, weshalb für baugebietsinterne, straßenabgewandte Einfriedungen kein Regelungsbedarf besteht. Auch unabgegrenzte Vorgartenbereiche mit lockeren Gehölzbepflanzungen bleiben zielkonform uneingeschränkt möglich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

TEIL II UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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.

Anstelle der abgerissenen Hochhauszeile Dessauer Straße 14 – 34 ist unter Einbeziehung des Mittelblocks des Einkaufszentrums (EKZ) sowie von Teilflächen des ehemaligen Freizeitparks Westhagen eine städtebaulich angepasste Neubebauung mit insgesamt 300 – 350 Wohneinheiten sowie Einzelhandelnutzungen geplant. Die vorhandene Grundstruktur des Zentrums soll erhalten, die Qualität als Einkaufsstandort (u.a. ein großflächiger Betrieb der Nahversorgung) gestärkt und um fehlende Angebote ergänzt werden.

Weitere Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens sind die Verringerung der topografischen Trennwirkungen im Quartier, eine stadtgestalterische Aufwertung des Marktplatzes und eine Qualifizierung vorhandener Freiräume. Dies betrifft vor allem die Fläche des Freizeitparks Westhagen und die Schaffung einer West-Ost gerichteten grünen Wegeverbindung (Promenade) vom Marktplatz in Richtung Frankfurter Straße mit der längerfristigen Option einer Fortführung über die Straße hinweg.

Aufgrund des Umfangs und der Bedeutung des Gesamtvorhabens besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ durch den Rat der Stadt Wolfsburg erfolgte am 20.06.2018.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden – den Anforderungen der §§ 2 und 2a BauGB entsprechend – im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet und als gesonderter Teil in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Die Aussagen im Umweltbericht basieren auf den Inhalten des grünordnerischen Fachbeitrags des beauftragten Büros Dr. Szematolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (Stand März 2022).

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Als rahmengebende Rechtsgrundlage für die Umweltprüfung gilt neben dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Niedersachsen das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), mit dem das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) abgelöst wurde.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz.

Über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Vermeidung sowie über Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Schutzgüter ist auf Grundlage der Festsetzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. § 2a des Baugesetzbuchs bestimmt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, in einem Umweltbericht darzulegen sind.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind durch Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Planung stellt gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 5 NAGBNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus diesem Grund ist eine Eingriffsbeurteilung nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung des Modells des Niedersächsischen Städtetags in Form einer mathematischen Bewertung notwendig (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Für die Grundlagenermittlung der betroffenen Belange von Natur und Landschaft erfolgte 2019 eine flächendeckende Erfassung der bestehenden Biototypen durch den Dipl.-Ökologen Robert Pudwill (mit weiterer Anpassung von Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft 2019) unter Anwendung des Niedersächsischen Kartierschlüssels. Außerdem wurden faunistische Untersuchungen für ausgewählte Arten (Fledermäuse, Brutvögel) durchgeführt (Pudwill, 2019).

Die Eingriffsermittlung und die Erarbeitung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages durch das Büro Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Grün der Stadt Wolfsburg.

Darüber hinaus werden bei der Planaufstellung auch folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen (Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG), DIN 18005)

Zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms wurde auf die Ergebnisse einer ersten schalltechnischen Untersuchung zurückgegriffen, im weiteren Verfahren sind vertiefende Untersuchungen geplant

- Schutz von Oberflächen- und Grundwasser (Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

- Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG))

Die Belange von Boden und Wasser wurden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen einschließlich Altlastenermittlung berücksichtigt.

Übergeordnete Planungen und Fachplanungen mit Relevanz für das Bebauungsplanverfahren bilden außerdem die umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig), der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg und der Lärmaktionsplan.

Informationen zur Bestandssituation und einschlägige Bewertungsmaßstäbe wurden außerdem den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In der Umweltprüfung werden die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten voraussichtlichen Umweltauswirkungen untersucht. Betrachtet werden die Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kultur- und sonstige Sachgüter, Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden und Wasser, auf Klima und Luft sowie auf die Landschaft (Orts- und Landschaftsbild).

Den räumlichen Schwerpunkt bilden dabei die Neubauf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Eingriffsbereich), bei Bedarf werden in die Betrachtung auch die Bestandsflächen im Geltungsbereich und möglicherweise von Auswirkungen betroffene Flächen in der Umgebung (Wirkraum) einbezogen.

Um den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen schutzgutbezogen zu ermitteln und zu bewerten, wird zunächst jeweils der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und -bewertung) und eine kurze Einschätzung zur weiteren Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben. Danach folgt die Prognose zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Die Prognose erfolgt verbal argumentativ.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die nachfolgenden Aussagen basieren auf den Inhalten des grünordnerischen Fachbeitrags.

2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

2.1.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Das Plangebiet dient derzeit überwiegend als Wohnstandort, ergänzt durch Einzelhandels- und soziale Nutzungen sowie Grünflächen, die der Erholung dienen. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit begründen sich in erster Linie durch Lärmbelastungen sowie ggf. durch Beeinträchtigungen infolge von Luftschadstoffen.

Es bestehen vorwiegend Verlärmungen durch den Straßenverkehr auf der angrenzenden vierspurigen Frankfurter Straße, darüber hinaus sind die Lärmemissionen der nördlichen Dessauer Straße, der Halleschen Straße, des Dresdener Rings und der weiter entfernten Autobahn (BAB 39) zu berücksichtigen, während von der südlichen Dessauer Straße derzeit kaum Lärmbelastungen ausgehen.

Von relevanten Beeinträchtigungen durch Industrie- und Gewerbelärm ist hingegen nicht auszugehen.

Nach den Ergebnissen eines ersten Schallgutachtens betragen die Verkehrslärmpegel im Bestand maximal 58-60 dB(A) tags und 48-52 dB(A) für die der Frankfurter Straße zugewandten Fassaden der straßennahen Gebäude. Die Lärmpegel liegen damit oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und es besteht eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit. Zur Einhaltung der Orientierungswerte notwendige passive Lärmschutzmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden sind weder vorhanden noch geplant.

Bezüglich der bestehenden lufthygienischen Belastung liegen für das Plangebiet keine genauen Werte vor, der Luftqualitätsindex für die Gesamtstadt Wolfsburg wird als befriedigend eingestuft (Ozon befriedigend; Feinstaub PM₁₀ und Stickstoffdioxid sehr gut).

Durch die Lage zwischen der BAB 39 und der Frankfurter Straße ist im Geltungsbereich von einer gewissen Luftbelastung durch Verkehrsemissionen auszugehen. Gemäß Landesweiter Karte des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2020) und örtlicher Messungen 2011 in Bezug auf Feinstaub (PM₁₀) und NO₂ liegt die Luftschadstoffbelastung jedoch deutlich unterhalb der für den jeweiligen Luftschadstoff nach der 39. BImSchV festgesetzten Immissionsgrenzwerte (Jahresmittelwerte).

Kurzfristige nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind demnach unwahrscheinlich, wengleich Gesundheitseffekte durch Luftschadstoffkombination und langfristige Einwirkungen nicht ausgeschlossen werden können.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Bei Verzicht auf die Planungen wird die Bestandssituation und damit die Lärmbetroffenheit bestehender Wohngebäude beibehalten und es sind weder Verbesserungen noch Verschlechterungen der Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe zu erwarten.

2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Während der Bauphase ist für Anwohner und Nachbarbetriebe der jeweiligen Neubauprojekte mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie die TA-Lärm, zu begrenzen und nicht dauerhaft. Die Auswirkungen sind insofern als gering erheblich zu werten.

Nach Fertigstellung der Neubebauung (Betriebsphase) gehen von den planungsrechtlich zulässigen Nutzungen – auch im Sondergebiet (wegen der Beschränkung auf wohnverträgliche Nutzungen, wie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Büros, Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke) – keine besonderen Emissionen aus; gewerbliche Lärmbelastungen werden sich im Wesentlichen auf Kunden- und Lieferverkehre beschränken.

Es wird in eine deutlich mit Straßenverkehrslärm vorbelastete Situation hineingeplant. Planungsbedingte zusätzliche Belastungen durch Verkehrslärm betreffen den Zu- und Abfahrtsverkehr zur neu geplanten Tiefgarage westlich der Dessauer und zum Parkdeck östlich der Straße sowie den gebietsinternen Erschließungsverkehr auf den vorhandenen und neu vorgesehenen Straßen (Dessauer Straße – Planstraße Süd – Planstraße Ost und-verlängerte Cottbuser Straße). Da in den neuen Straßenabschnitten nur ein begrenztes zusätzliches Stellplatzangebot geschaffen werden soll und für den Allgemeinverkehr keine durchgängig befahrbare Ringerschließung erfolgt, wird sich das Verkehrsaufkommen auf den neu geplanten Verkehrsflächen auf den unmittelbaren Anliegerverkehr beschränken und nur in gering erheblichem Maß auf angrenzende Wohnnutzungen auswirken.

Die wesentlichen Belastungen durch Straßenverkehrslärm bestehen somit auch bei Umsetzung der Planung weiterhin im Nahbereich der Frankfurter Straße und betreffen vor allem die angestrebte Neubebauung im WA 3 und WA 4. Nach den ~~bisher~~ vorliegenden Ergebnissen aktueller schalltechnischer Untersuchungen werden die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte nach DIN 18005 hier abschnittsweise deutlich überschritten. Da eine effektive Abschirmung gegenüber der Hauptverkehrsstraße durch Lärmschutzbauwerke vorliegend nicht erreicht werden kann, ist die Durchführung von passiven Lärmschutzmaßnahmen geplant. Durch Vorgaben im Bebauungsplan zu einer entsprechenden Bauschalldämmung sowie zur Anordnung und Ausgestaltung der Außenwohnbereiche und zum Einbau schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen in Schlafräumen, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Lärmeinzugsbereich der Frankfurter Straße sichergestellt werden. Der aus dem Realisierungswettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf für das

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

WA 4 berücksichtigt die Lärmbelastung durch eine Laubengangerschließung an der schallexponierten Ostfassade des östlichen Gebäudes und orientiert die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Wohnungen hier überwiegend zur anderen Gebäudeseite.

Auch im Bereich der Dessauer Straße sind künftig (vor allem durch die geplante Tiefgarage im neuen Nahversorgungszentrum) höhere Lärmbelastungen zu erwarten. Die vergleichsweise zur Beurteilung der dortigen Wohnungen angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet können aber eingehalten werden, sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit ihren Fenstern einen Mindestabstand von 8 m zur Tiefgaragenzufahrt wahren. Dies wird in den aktuell vorliegenden Planungen berücksichtigt.

Die zunächst erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit werden durch die Vorgaben im Bebauungsplanverfahren und bei der Entwurfsausarbeitung auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Bezogen auf die Bestandsbebauung führt die Durchführung der Planung sogar abschnittsweise zu Verbesserungen: Die angestrebte Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 mit ihrer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung wirkt lärmabschirmend für westlich angrenzende Bereiche im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.

Bezüglich der lufthygienischen Situation ist planungsbedingt nicht mit einer erheblich höheren Belastung zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Bewohner-, Besucher- und Lieferverkehr vor allem gegenüber der Situation vor dem Abriss der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 eher gering ist.

Darüber hinaus soll die Erhöhung von Emissionen aus Hausfeuerungsanlagen durch eine Festsetzung zur Verwendung emissionsarmer Brennstoffe im Gebiet begrenzt und der Einsatz erneuerbarer Energien gefördert werden.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Vegetation, Biotoptypen, Biotopverbund

Die flächendeckende Erfassung der Biotoptypen im derzeitigen Bestand erfolgte durch Pudwill 2019 (mit weiterer Anpassung von Dr. Szamatolski + Partner 2019) unter Anwendung des Niedersächsischen Kartierschlüssels bis auf die Ebene der Untereinheiten. Der Biotoptypenplan ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Die baulich genutzten Flächen im Plangebiet (Gebäude, Verkehrsflächen und sonstige versiegelte Flächen sowie der als Baustelle kartierte Bereich der mittlerweile abgerissenen

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Wohnanlage Dessauer Straße 14 -34) weisen keinen Biotopwert auf (Wertfaktor 0), die umgebenden Grün- und Freiflächen, die sich insbesondere aus weniger intensiv und intensiv genutzten und gepflegten Scher- und Trittrassenflächen sowie angepflanzten Gehölzbeständen aus Sträuchern und z. T. jungen Bäumen, überwiegend mit nicht gebietsheimischen Arten bzw. Zierformen, zusammensetzen, sind überwiegend der Wertstufe 1 und 2 zuzuordnen.

Biotoptypen mit höherer naturschutzfachlicher Bedeutung befinden sich lediglich innerhalb des Freizeitparks Westhagen an der Frankfurter Straße und in seinem Zugangsbereich. Der Freizeitpark mit seiner in den 1970er Jahren angelegten, modellierten Hügellandschaft mit Spiel- und Freizeitbereichen, umfasst im Bestand eine Fläche von knapp 28.000 m² zzgl. eines ca. 2.400 m² großen eingezäunten Grundstücks einer Jugendfreizeiteinrichtung. Die Grünfläche besteht zum größten Teil aus artenreichen Scherrassenflächen (GRR), die den Wertfaktor 1 aufweisen und Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN) mit dem Wertfaktor 2. Auf südöstlichen Teilflächen befinden sich auf wenig bis gar nicht genutzten sandigen und kiesigen Standorten zwei Flächen des Biototyps „Ruderalflur trockenwarmer Standorte“ (URT). Sie beherbergen im Untersuchungsgebiet neu eingewanderte Pflanzenarten wie beispielsweise die Graukresse und verschiedene Ruderalarten. Sie gelten durch ihren Blütenreichtum für Insekten als Nahrungsquelle und werden durch Pudwill (2019) aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung der Wertstufe III zugeordnet. Das und aufgrund ihrer spontanen Entstehung ohne anthropogene Eingriffe (z.B. landwirtschaftliche Nutzung, Mahd) gilt der Biototyp in Niedersachsen als gefährdet (Pudwill 2019).

Darüber hinaus wurden fünf naturschutzfachlich wertvolle Flächen des Biototyps „Sonstiger Magerrasen“ (RPM) festgestellt. Ab einer Größe von etwa 100 m² und einer Breite von 4 – 5 m ist er nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG geschützt. Der „Sonstige Magerrasen“ hat eine sehr hohe Bedeutung für die Funktionalität des Naturhaushaltes und der Landschaft (Wertstufe IV) und gilt in Niedersachsen als stark gefährdet (Drachenfels 2012; Drachenfels 2016). Im Bereich des Bebauungsplanes erreichen zwei der fünf Flächen diese Kriterien (Pudwill 2019). Die Trockenrasenflächen im Plangebiet resultieren vorrangig aus der anthropogenen Gestaltung und Nutzung der Standorte.

Eine Fläche (647 m²) befindet sich im Zugangsbereich des Freizeitparks, die mit rund 1.437 m² deutlich größere Magerrasenfläche hat sich im Bereich der südlichen Ballspielfläche (Bolzplatz) entwickelt. „Sonstiger Magerrasen“ ist von besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe IV). Als wertgebende Pflanzenarten (Rote Liste Arten) wurden u.a. das „Kleine Filzkraut“ (*Filago minima*) und die „Frühe Haferschmiele“ (*Aira praecox*) erfasst. Weiterhin wurde das Vorhandensein von Habichts- und Fingerkräutern festgestellt. Der Schutzstatus resultiert aus der Flächengröße und dem Vorhandensein von Rote Liste Arten. Begünstigt durch nährstoffarmes sandiges und feinkiesiges Bodensubstrat und dem Umstand, dass die Fläche regelmäßig gemäht wird, kann sich keine dichte Vegetationsschicht entwickeln und es haben sich konkurrenzschwache Pflanzenarten etabliert. Eine stärkere Nährstoffzufuhr würde den Magerrasen gefährden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die Bäume im Geltungsbereich wurden im Zuge der baulichen Entwicklung des Gebiets in den 1970er Jahren angepflanzt. Aufgrund der vorherrschenden Bodenbedingungen sind die meisten Bäume für ihr Alter unterentwickelt und weisen meist Stammdurchmesser von 0,2 bis 0,4 m, vereinzelt bis zu 0,6 m auf. Der Baumbestand wird nicht als besonders schützenswert eingestuft und es bestehen auch keine wertgebenden Einzelbäume in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild oder aus stadtklimatischer Sicht.

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen deshalb i.d.R. nicht gesondert erfasst, sondern den Biotoptypen „Zierbüsche aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten“ (BZN) und „Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume“ (PZA) zugeordnet. Lediglich 38 Bäume mit seltenem, gefährdetem und besonders geschützten Flechtenbewuchs wurden als schützenswert erachtet und als Einzelbaum erfasst.

Im Rahmen der Biotoperfassung wurden zudem Pflanzenarten und Flechten kartiert, die in der Roten Liste Niedersachsens und der Region Bergland mit Börden geführt werden sowie nach BNatSchG besonders geschützt sind. Ihr Vorkommen konzentriert sich auf die südlichen Teilfläche des Freizeitparks und seinen Zugangsbereich. Hier sind 36 der 38 flechtentragenden Baumstandorte kartiert; es werden überwiegend Linden besiedelt. Die Gefurchte Schüsselflechte (*Parmelia sulcata*) ist am häufigsten und in diesem Bereich fast auf jedem Baum vorhanden. Danach kommt die Pflaumenflechte (*Evernia prunastri*), die aber nur jeweils mit wenigen Exemplaren die Bäume besiedelt. Selten sind die Felsen-Schüsselflechte (*Parmelia saxatilis*) und die Bartflechte (*Usnea hirta*) (Pudwill 2019).

Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Rote-Liste und gesetzlich geschützte Arten (Pudwill 2019)

Arten	Wissenschaftlicher Name	Code	RL D	RL NI	RL H	BNatSchG/ BArtSchV
Farn- und Blütenpflanzen (GARVE, 2004)						
Frühe Haferschmiele	<i>Aira praecox</i>	Ap	*	*	2	-
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>	Dd	V	3	3	b
Kleines Filzkraut	<i>Filago minima</i>	Fm	*	*	3	-
Flechten (HAUCK UND BRUYN, 2010)						
Pflaumenflechte	<i>Evernia prunastri</i>	Ep	*	*	*	b
Gefurchte Schüsselflechte	<i>Parmelia sulcata</i>	Pasu	*	*	*	b
Felsen-Schüsselflechte	<i>Parmelia saxatilis</i>	Pasa	D	*	*	b
Bartflechte	<i>Usnea cf. hirta</i>	Uh	*	2	2	b
<u>Erklärung</u>						
RL = Rote Listen (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz 2010):		Einstufung der Gefährdung RL:		Schutzstatus nach BNatSchG/BArtSchV:		
		2	stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt	b	besonders geschützt	
		3	gefährdet bzw. beeinträchtigt			

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Arten	Wissenschaftlicher Name	Code	RL D	RL NI	RL H	BNatSchG/ BArtSchV
land	RL D Deutsch-	V	Vorwarnliste, Bestand zurückgehend ungefährdet / derzeit ungefährdet			
sen	RL NI Niedersach-	D	Daten unzureichend			
	RL H Hügel- und Bergland					

Im Sinne des Biotopverbundes stellen die bestehenden Grünflächen im Plangebiet (zwischen der im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Streuobstwiese und der kleinen Waldfläche zwischen Frankfurter Straße und Dresdener Ring) und insbesondere der Freizeitpark einen wichtigen vernetzenden Bestandteil im Stadtgrün dar.

Tiere

Im Plangebiet wurden entsprechend der faunistischen Untersuchung (PUDWILL 2019) Fledermäuse, Brut- und Gastvögel sowie Wildkaninchen festgestellt.

Bei den fünf Begehungsterminen im Mai, Juni, September und Oktober 2019 wurden Fledermäuse der Gattungen Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler gesichtet, wenngleich lediglich Zwergfledermäuse eine regelmäßig hohe Aktivität aufgewiesen haben und daher die Bedeutung des Gebiets als Jagdgebiet wahrscheinlich ist. Für die anderen beiden Gattungen ist die Bedeutung als Teilhabitat hingegen wohl gering. Es bestehen keine potentiell geeigneten Fledermausquartiere in den Bäumen (Spechthöhlen, Spalten etc.) im Gebiet, Hinweise auf Quartiere an und in den Bestandsgebäuden liegen ebenfalls nicht vor.

Alle Fledermaus-Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und die heimischen Fledermausarten sind zudem nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind nach § 44 (1) BNatSchG gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung zu sichern.

Die Zwergfledermaus gilt aufgrund ihrer Häufigkeit in Niedersachsen als ungefährdet, wohingegen die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler als stark gefährdet eingestuft werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Gesamtübersicht der im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten (Pudwill 2019)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Bedeutung des UG	Schutz	FFH-RL	Rote Liste		
					D	NI 1993	NLW KN 2010
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	selten, gering als Jagdgebiet	§§	IV	V	2	2
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	selten, gering als Jagdgebiet	§§	IV	G	2	2
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	häufig, hoch als Jagdgebiet	§§	IV	*	3	*

Erklärungen:

Status in den Roten-Listen: 0 = Ausgestorben oder verschollen; 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4 = potentiell gefährdet, * = Ungefährdet, G = Gefährdung anzunehmen, V = Vorwarnliste, §§ streng geschützte Art BNatSchG, Gefährdungskategorien der Roten Liste Deutschland (2009),

Die Brutvogelkartierung erfolgte im März, April, Mai und Juni 2019, im Rahmen von 4 Tages- und 2 Nachbegehungen bei geeigneten Wetterbedingungen, nach den methodischen Standards von SÜDBECK ET AL. (2005). Dabei wurden alle Vogelbeobachtungen mit Angaben zu Geschlecht, revieranzeigendem Verhalten, Bruthinweisen oder Brutnachweisen festgehalten. Die Erfassung geschah mittels Fernglasbeobachtung und dem Verhören von Rufen und Gesang. Nachfolgend wurden aus den Beobachtungsdaten Lage und Zahl von Revieren abgeleitet und eine Einstufung im Hinblick auf den Brut-Status (Verdacht oder Nachweis) vorgenommen.

Im Ergebnis der Kartierungen konnten im Plangebiet 13 Vogelarten festgestellt werden. Für zehn der erfassten Arten, die in Deutschland überwiegend häufig vorkommen, bestand Brutvogelverdacht. Ein Brutvogelnachweis besteht für die Rabenkrähe und die Ringeltaube.

Alle europäischen Brutvogelarten sind nach BNatSchG besonders geschützt. Streng geschützte Arten und Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sind von der Planung aber nicht betroffen. Einzig der Star, der als Nahrungsgast im Gebiet vorhanden ist, ist in der bundes- und landesweiten Roten Liste als „gefährdet“ eingestuft. Zudem wird der Haussperling aufgrund stark abnehmender Bestände bundes- und landesweit auf der Vorwarnliste geführt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Gesamtübersicht der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel (Pudwill 2019)

Art		Rote Liste			Schutz		Status
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	NI 2015	BB 2015	D 2015	BNatSchG	Anh. I VS-RL	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	*	§		BV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	*	§		NG
Hausrot-schwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	*	§		BV
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	V	§		BV
Heckenbraun-nelle	<i>Prunella modularis</i>	*	*	*	§		BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	*	§		BV
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	*	*	*	§		NG
Mönchsgrasmü-cke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	*	§		BV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	*	*	§		BN/BV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	*	§		BN/BV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	*	§		BV
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	§		NG
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	*	§		BV

Erklärungen:

Status in den Roten-Listen: 0 = Ausgestorben oder verschollen; 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4 = potentiell gefährdet, * = Ungefährdet, G = Gefährdung anzunehmen, V = Vorwarnliste, BN = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, NG = Nahrungsgast

Die im Untersuchungsgebiet darüber hinaus beobachteten Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) sind in Niedersachsen nicht gefährdet und in Wolfsburg häufig. Hinweise auf weitere geschützte Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation für die vorgefundenen Tierarten im Hinblick auf geeignete Quartiere und das Nahrungsangebot nicht ändern. Vor allem der Freizeitpark Westhagen bliebe als (Teil-)Habitat voraussichtlich in unverändertem Umfang bestehen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Auf den planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufenden Flächen sowohl im Eingangsbereich des Freizeitparks als auch innerhalb der bestehenden Wohnanlagen sowie auf der öffentlichen Grünfläche an der Halleschen Straße wären längerfristig zusätzliche Bebauungen und damit einhergehende Habitatverluste nicht auszuschließen.

2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Vegetation, Biototypen, Biotopverbund

Zur Umsetzung der Planung sind auf den östlichen Teilflächen des Geltungsbereichs, d.h. auf den Flächen des Freizeitparks Westhagen und in seinem westlichen Zugangsbereich, umfangreiche Eingriffe in den Biotop- und Baumbestand erforderlich. Vor allem in den neuen Baugebieten WA 3 und WA 4 und im Bereich der neuen Verkehrsflächen muss der Vegetationsbestand zur Baufeldfreimachung hier voraussichtlich vollständig entfernt werden. Aber auch im Bereich der zu erhaltenden Grünflächen des Freizeitparks kann im Zuge der Neugestaltung die Fällung einzelner Bäume erforderlich werden. Der damit verbundene Verlust an Grünvolumen hat Auswirkungen auf den Biotopverbund und den Artenschutz, aber auch auf andere Schutzgüter.

Außerdem sind auch Baumstandorte mit seltenen, gesetzlich geschützten Flechtenarten sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Magerrasenstandorte betroffen. Das größte Magerrasenbiotop (1.437 m²) auf dem ehemaligen Ballspielfeld im Süden des Freizeitparks bleibt aber erhalten und wird planungsrechtlich gesichert.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in die kleinere geschützte Magerrasenfläche werden derzeit zwei externe Standorte hinsichtlich ihrer Eignung für die Neuanlage eines Trockenbiotops geprüft, da im Plangebiet selbst keine dafür geeigneten Ersatzflächen zur Verfügung stehen.

Für die bauliche Inanspruchnahme der geschützten Magerrasenfläche ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Diese wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt, wenn ein vollwertiger Ausgleich, d.h. die Schaffung eines neuen Magerrasenbiotops gleicher Wertigkeit (Wertfaktor 5) und mindestens gleicher Größe, an anderer Stelle erfolgt.

Als Ersatzmaßnahme zur Fällung flechtentragender Bäume wird eine Umsiedlung der Flechten angestrebt, gleichwohl eine solche Translozierung möglicherweise am Ende nicht erfolgreich ist.

Im Gegenzug zu den benannten Biotop- und Baumverlusten entstehen im Rahmen der Planungsumsetzung neue Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen (und entsprechendem Biotopwert) und einzelne vorhandene Grün- und Freiflächen werden naturschutzfachlich aufgewertet, so dass dort ein höherer Biotopwert als im Bestand erreicht werden kann.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Für die verbleibenden Grünflächen des Freizeitparks Westhagens wird innerhalb der festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mittels Bebauungsplanfestsetzung die Entwicklung der Flächen zu 75% mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern eingefordert sowie die Anlage von artenreichen Wiesenflächen durch die Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern auf den übrigen Flächen (25%) vorgegeben.

In der festgesetzten Parkanlage mit integrierten Spiel- und Freizeitflächen an der Frankfurter Straße wird bestimmt, dass vorhandene Laubbäume im Zuge der Neugestaltung nach Möglichkeit zu erhalten oder im Einzelfall durch Neupflanzungen standortgerechter Laubbäume zu ersetzen sind. Durch diese Bebauungsplanvorgabe werden die Eingriffe in den Baumbestand so gering wie möglich gehalten.

Um die positive Wirkung der Gehölze auf den Naturhaushalt und das Stadtbild auch langfristig abzusichern, wird bestimmt, dass die Baumpflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (d.h. bei Abgang zu ersetzen) sind. Für Neupflanzungen wird außerdem eine hohe Pflanzqualität im Hinblick auf den Mindeststammumfang eingefordert.

In den neuen Baugebieten wird eine 50%ige Begrünung der Dachflächen und die Pflanzung von 9 Laub- oder Obstbäumen im WA 3 und 33 Laub- oder Obstbäumen im WA 4 eingefordert. In der künftigen Stadtpromenade müssen insgesamt 40 Bäume (zweireihige Baumallee) gepflanzt werden und entlang der neuen parkbegleitenden Verkehrsflächen (Planstraße Ost und Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“) müssen insgesamt 26 großkronige, standortgerechte Laubbäume sowie in der Planstraße Süd weitere 15 großkronige, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden.

Zur weiteren Kompensation von Eingriffen in den Vegetationsbestand wird die Aufwertung der Freifläche im Wohngebiet WA 1 durch zusätzliche 5 Baumpflanzungen und innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Halleschen Straße durch 7 Bäume planerisch vorgegeben.

Darüber hinaus wird der Verlust von Gehölz- und Offenlandbiotopen durch externe Ausgleichsmaßnahmen in etwa 1,5 km Entfernung westlich kompensiert. Auf einem städtischen Flurstück in Fallersleben sollen dort insgesamt 5.580 m² Strauchhecke und 2.000 Halbruderale Gras- und Staudenflur entwickelt werden.

Im Hinblick auf den Biotopverbund wirkt sich die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche entlang der Frankfurter Straße und ihre Weiterqualifizierung im Rahmen der festgelegten Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf einem Teil der Fläche (Ergänzende Gehölzpflanzungen, Schaffung artenreicher Wiesenflächen) positiv aus. Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass eine Biotop- und Grünvernetzung in Nord-Süd-Richtung aufrechterhalten bleibt.

Die längerfristig geplante und planungsrechtlich gesicherte Grünverbindung der Promenade unterstützt darüber hinaus auch den Biotopverbund in Ost-West-Richtung.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Tiere und artenschutzrechtliche Prüfung

Mit dem teilweisen Entfall der bestehenden Grünflächen (einschließlich der dort vorhandenen Gehölzstrukturen und Biotope) werden auch die Habitate der dort siedelnden Tiere beseitigt. Bei den im Plangebiet vorkommenden Tierarten (Vögel, Fledermäuse und Wildkaninchen) handelt es sich um verstädterte Arten, die an ein Leben im Siedlungsbereich angepasst sind. Es ist davon auszugehen, dass sie auf den verbleibenden Grünflächen des Freizeitparks Westhagen und (in eingeschränktem Umfang) auch auf den Freiflächen der neu geplanten Wohngebiete sowie im Umfeld des Plangebiets weiterhin geeignete Habitate vorfinden werden. Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anlage von Vegetationsflächen und Bäumen begünstigen einen Verbleib der Arten im Untersuchungsraum.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurde auch ermittelt, bei welchen Tierarten im Zuge der Planungsumsetzung eine Verletzung der Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG droht und in wie weit durch Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG diese vermieden werden können. Sollte ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote unumgänglich sein, sind Ausnahmezulassungen bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Die konkrete Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (s.u.) und die Erteilung von Ausnahmen ist Gegenstand des Naturschutzrechts und wird im Bebauungsplanverfahren nicht verbindlich geregelt.

Um im Hinblick auf die drei im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, soll vor dem Abriss der Gebäude eine finale Besatzkontrolle erfolgen. Potenzielle Fledermausquartiere an Bäumen wurden nicht gefunden.

Für die im Plangebiet erfassten potentiellen Brutvogelarten kann bei Umsetzung der Planung ~~kann~~ eine Beseitigung ihrer Niststätten vor allem durch notwendige Baumfällungen/ Gehölzrodungen sowie durch den geplanten Abriss der verbliebenen, nicht planungskonformen Gebäude nicht ausgeschlossen werden.

Der drohende Verlust von Niststätten ist zur Wahrung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen (Anbringung von artspezifischen Ersatznistkästen/-hilfen) zu kompensieren. Insgesamt sind 30 Ersatzniststätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter erforderlich (→ 3.1.3).

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können die kontinuierliche ökologische Funktion von dauerhaft geschützten Niststätten in qualitativer und quantitativer Hinsicht sowie im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleisten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Ergänzend sollen die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzbeseitigungen/ Rodungen und Gebäudeabrisse) außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen.

2.3 Schutzgut Fläche

2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Im Plangebiet werden derzeit rund 8,7 ha durch Wohngebiete, das Einkaufszentrum, Gemeinbedarfsflächen, Straßen, Wege und Plätze beansprucht. Auf öffentliche Grünflächen entfällt ein Flächenanteil von insgesamt rund 3 ha (Freizeitpark Westhagen und Grünanlage an der Halleschen Straße).

Bei Nichtdurchführung der Planung wären Eingriffe in das Schutzgut Fläche auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts zulässig. Bauliche Verdichtungen wären auf allen bisher nicht baulich in Anspruch genommenen Flächen im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB möglich. Dies gilt insbesondere für den Eingangsbereich des Freizeitparks Westhagen, ggf. aber auch für einzelne Freiflächen der bestehenden Wohnanlagen und für die Grünanlage an der Halleschen Straße (die aufgrund ihrer geringen Größe auch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist). Die als Innenbereich einzustufende Fläche beläuft sich auf ca. 8,41 ha.

Für jene Flächen des Freizeitparks Westhagen, die sich im planungsrechtlichen Außenbereich befinden (rund 2,6 ha), wäre eine bauliche Inanspruchnahme - außerhalb der Zweckbestimmung als Parkanlage einschließlich Spielflächen - nicht zulässig.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der geplanten Neubebauung werden teilweise auch Flächen überplant, die bisher noch nicht dem Siedlungsbereich angehörten. Durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (Freizeitpark Westhagen) erfolgt ein ausgleichspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Fläche. Der zusätzliche Flächenverbrauch beträgt ca. 0,75 ha für neue Wohnbauflächen und ca. 0,3 ha für Verkehrsflächen. 1,56 ha im Außenbereich bleiben als öffentliche Grün- und Freiflächen erhalten.

Dabei ist anzumerken, dass auch innerhalb der neuen Wohngebiete große Teile der Baugrundstücke von Bebauung freigehalten und begrünt werden. Im WA 3, das sich vollständig im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist gemäß B-Plan eine Versiegelung von 50% der Grundstücksflächen zulässig und im WA 3, das nur zu einem untergeordneten Teil dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, beträgt der maximale Versiegelungsgrad 60%.

Weiterhin schützt der Bebauungsplan durch die Festsetzung einer neuen Grünfläche (Promenade) und einer Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindung Innenbereichsflächen, die nach § 34 BauGB bebaubar wären, vor weiterer baulicher Flächeninanspruchnahme.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

2.4 Schutzgut Boden

2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Das städtisch geprägte Plangebiet befindet sich im Allerurstromtal im südlich gelegenen Hügelland. Je nach Ausgangsgestein und Nutzung erfahren die Böden unterschiedliche Entwicklungen. Im Nordwesten und Norden ist der Bodentyp „Mittlerer Pseudogley“ vorherrschend und die Bodenfruchtbarkeit wird als hoch eingestuft (LBEG 2020). In den Randbereichen im Osten (Freizeitpark Westhagen) und entlang der südlichen Grenze (Bereich der Promenade sowie des im Abriss befindlichen Einkaufszentrums Westhagen) konnte ein „Flacher Pelosol-Pseudogley“ sowie eine mittlere Bodenfruchtbarkeit festgestellt werden (LBEG 2020). Es besteht eine erhöhte Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung.

Der Boden besitzt eine mäßige, zur Tiefe hin gute Tragfähigkeit. Es bestehen keine wichtigen Bereiche in Bezug auf den Seltenheitsgrad, die Naturnähe, Böden mit extremen Standorteigenschaften, kulturhistorisch bedeutsame Böden oder naturhistorisch bedeutsame Objekte. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Der Versiegelungsgrad wird vor allem im Bereich der bestehenden Wohngebiete mit bis zu 65 % angegeben (LBEG 2020). Die Fläche des Freizeitparks Westhagens ist hingegen weitgehend unversiegelt.

Für das Gelände des Freizeitparks, einschließlich Flächen im westlichen Zugangsbereich wurde im Jahr 2018 eine Baugrundbeurteilung und Schadstoffuntersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro BGA 2018). In diesem Zusammenhang wurden stichprobenartig sechs Kleinrammbohrungen mit Kernsonden vorgenommen.

Im Rahmen der abfalltechnischen Beurteilung wurden keine relevanten Schadstoffbelastungen festgestellt. Lediglich die Aufschüttungen aus Sand im Bereich des Freizeitparks weisen eine z. T. erhöhte Konzentration an Chrom und Kupfer auf, welche jedoch geogen bedingt sind und keine Anzeichen einer Altlastenablagerung darstellen. Eine schädliche Bodenveränderung stellt das Gutachten anhand der durchgeführten Analysen nicht fest.

Zum Umgang mit der teilweise abzutragenden Hügellandschaft wurden 2020 im Rahmen eines Vertiefungsgutachtens weitere 12 Kleinrammbohrungen durchgeführt. Im Ergebnis der entnommenen und chemisch analysierten Bodenproben bestehen die Auffüllungen der Hügel zumeist aus feinkörnigen, bindigen Böden und weisen nur vereinzelt und in geringen Anteilen Fremdbestandteile wie Mörtelreste, Spuren von Bauschutt, Ziegelreste und Schlacke auf. Nach den Analyseergebnissen können die Böden als Z 1.1- bzw. Z 1.2-Böden wiederverwertet werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Zustand bestehen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

2.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung bedingt eine erhebliche Zunahme der Bodenversiegelung insbesondere im Bereich des Freizeitparks Westhagen; im Bereich der geplanten Promenade ist hingegen eine Reduzierung des Versiegelungsgrades im Vergleich zur Bestandssituation zu erwarten. In den übrigen Bereichen sind diesbezüglich keine Änderungen zu erwarten.

Es ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da die Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und des Lebensraumes für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen führt. Zudem sind insbesondere im Bereich des ehemaligen Freizeitparks im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen umfangreiche Erdbewegungen der modellierten Geländeoberfläche erforderlich. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung sind daher als erheblich einzustufen.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Das Grundwasser weist aufgrund einer Belastung durch Nitrat und Pflanzenschutzmittel einen schlechten chemischen Zustand auf. Der mengenmäßige Zustand ist gut. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Grundwasserschutzgebieten.

Konkrete Angaben zum Grundwasserstand liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Gemäß Baugrunduntersuchung durch Ingenieurbüro BGA (2018) besteht der Untergrund vorwiegend aus sehr schwach wasserdurchlässigem Ton und Geschiebelehm. Auf diesen Horizonten kann sich nach Niederschlägen zeitweise Wasser aufstauen und in den aufgefüllten Sanden ansammeln. Derartige Stauwasserstände können bis an die Geländeoberfläche ansteigen.

Eine planmäßige Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der geringen Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens voraussichtlich nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Zustand bestehen.

2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung der Planung ergeben sich insbesondere im Bereich des Freizeitparks Westhagen, hier sind planungsbedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers absehbar. Die Zunahme des Versiegelungsgrades führt zu einer Beschleunigung des Oberflächenabflusses und somit zu einer Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine planmäßige Versickerung des

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen vor Ort voraussichtlich nicht möglich.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung auf den neu zu errichtenden Gebäuden werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zumindest teilweise kompensiert und ein Teil des Regenwassers wird aufgefangen bzw. verdunstet.

Darüber hinaus soll die Promenade so entwickelt werden, dass sie eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser wahrnimmt, um insbesondere negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Starkregenereignissen entgegenzuwirken und positive Wirkungen auf das lokale Klima und die Grundwasserneubildung zu erzeugen.

In den bereits bebauten Bereichen ist mit dem Beibehalt der Bestandssituation zu rechnen. Beeinträchtigungen werden hier voraussichtlich nicht vorbereitet.

Bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen sind Festsetzungen der bautechnischen Ausführung dieser zum Schutz vor eindringendem Grundwasser zu treffen.

Außerdem wäre im Rahmen der Baumaßnahmen ggf. der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich, kann jedoch durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Bedeutende Grundwasservorkommen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Relevante Auswirkungen auf das in einiger Entfernung westlich des Plangebiets beginnende Heilquellenschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

2.6.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Das Plangebiet wird durch vorhandene klimaökologische Ausgleichsräume in Form von un bebauten Flächen und umgebende großflächige Waldbereiche als ein „klimatisch geringer belastetes Gebiet“ eingestuft (Wersche 1999).

Die vorhandenen öffentlichen und privaten Freiflächen mit Gehölzpflanzungen und teilweise großflächiger Ausdehnung (vor allem der Freizeitpark Westhagen) besitzen eine Bedeutung vor allem als lokales Kaltluftentstehungsgebiet, welches einen Beitrag zum Temperatureausgleich leistet.

Die bebauten Flächen des Geltungsbereichs besitzen dagegen keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima bzw. für die Lufthygiene. Die massive Bebauung der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 stellte bisher eine deutliche Barriere für die Durchlüftung des Stadtteils dar.

Es besteht eine gewisse Luftbelastung durch Verkehrsimmissionen aufgrund der Lage zwischen Bundesautobahn und Frankfurter Straße (Hauptverkehrsstraße). Die Luftschadstoffbelastung liegt gemäß Landesweiter Karte des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt,

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Energie, Bauen und Klimaschutz (2020) und örtlicher Messungen 2011 in Bezug auf Feinstaub (PM10) und NO₂ jedoch deutlich unterhalb des für den jeweiligen Luftschadstoff nach der 39. BImSchV festgesetzten Immissionsgrenzwertes (Jahresmittelwert). Das Gebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Luftreinhalteplans.

Bei Nichtdurchführung der Planung behalten die Außenbereichsflächen ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete bei.

Gleichzeitig könnte es zu einer zusätzlichen Bebauung auf den nicht bebauten Innenbereichsflächen entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung und zu einer damit verbundenen Verschlechterung der Durchlüftungsverhältnisse kommen.

2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung ergeben sich auf den östlichen Teilflächen des Plangebietes voraussichtlich Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft. Durch die geplante Neubebauung bisheriger Grünflächen und dem damit verbundenen Entfall der Grünstrukturen ist von einem teilweisen Verlust als Kaltluftentstehungsgebiet und einer Erhöhung der Wärmespeicherkapazität vor allem durch Baukörper auszugehen. Insbesondere in Hinblick auf zunehmende Hitzeereignisse im Rahmen des Klimawandels, ist mit einer zunehmenden Wärmebelastung zu rechnen.

Die Durchlüftungsverhältnisse im Plangebiet werden sich planungsbedingt verändern: Einerseits behindern die neuen Baukörper den Luftaustausch, so dass insbesondere Winde aus Richtung Osten abgeblockt werden und die angrenzenden Wohngebiete nicht mehr im bisherigen Umfang durchströmen können. Gleichzeitig wird mit dem Abbruch der Hochhauszeile an der Dessauer Straße eine bisher bestehende gravierende Barriere für die Durchlüftung des Stadtteils beseitigt.

Die veränderte Durchlüftungssituation, die Zunahme der Emissionen durch zusätzliche Nutzungen und Verkehre sowie das Heranrücken schutzbedürftiger Wohnnutzungen an belastete Bereiche (Hauptverkehrsstraße) wird in Teilbereichen zu einer Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse führen. Sie wird jedoch insgesamt geringfügig sein.

Eine relevante Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch planungsbedingte Verkehrsemissionen ist nicht zu erwarten, da sich das Verkehrsaufkommen – vor allem im Vergleich zum Zustand vor Abriss der Wohnanlage Dessauer Straße 14 – 34 – nur geringfügig erhöhen wird.

Während der Bauphase können vorübergehend baubedingte Beeinträchtigungen der Luft (v.a. durch Staub) nicht ausgeschlossen werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Um Luftverschmutzungen, die von zusätzlichen Einzelfeuerungsstätten ausgehen, so weit wie möglich einzuschränken, werden emissionsträchtige Heizmaterialien (insbesondere Holz, Kohle, Koks, Heizöle) im Plangebiet ausgeschlossen. Im Sinne einer umweltfreundlichen Energie- und Wärmeversorgung ist ein Anschluss an das vor Ort bestehende Fernwärmenetz geplant.

Um das Mikroklima positiv zu beeinflussen, sind Begrünungsmaßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen und die Begrünung von Dachflächen sowie die Schaffung einer neuen Grünverbindung (Stadtpromenade) vorgesehen. Das dadurch entstehende Grünvolumen trägt außerdem zur CO₂-Bindung bei.

Die mit dem Bebauungsplan eingeforderte Dachbegrünung passt die neuen Gebäude an die absehbaren Auswirkungen des Klimawandels an: Die Bepflanzung wirkt einer Aufheizung der Dachflächen und der darunter liegenden (Wohn-)Räume entgegen und kann bei Starkregenereignissen, die künftig vermehrt auftreten werden, in gewissem Umfang Niederschlagswasser speichern und verzögert an die Kanalisation abgeben, ein Teil des anfallenden Wassers verdunstet zudem. Dies hat positive Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz und minimiert planungsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft.

Darüber hinaus wird durch die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünflächen dem langfristigen Erhalt kleinteiliger Klimaoasen Rechnung getragen.

Nicht zuletzt wird durch die Schaffung zusätzlicher straßenunabhängiger Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer (großzügiger Fußgängerbereich am Marktplatz, Anlage neuer Rad- und Fußwege, Ausbau einer grünen Ost-West Fußgängerverbindung, die die Stadtachse Westhagen verlängert) alternative, CO₂-unabhängige Mobilität gefördert und auch damit dem Klimaschutz Rechnung getragen.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

2.7.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Das Gebiet ist überwiegend dem bebauten Stadtbereich zuzuordnen und überwiegend mit vier- bis siebengeschossigen Gebäuden in Zeilenbauweise bebaut. Vor Abriss der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 stellte die bis zu 14-geschossige Hochhauszeile das stadtbildprägende Element des Bereichs dar.

Die baumbestandenen Flächen des Freizeitparks Westhagen sind grundsätzlich für das Landschaftsbild und -erlebnis von Bedeutung. Gleichwohl verfügt der Park weder über eine hohe Wertigkeit aufgrund seiner Ausstattung, über besondere Lagequalitäten durch gute Erreichbarkeit noch über eine nennenswerte Nutzungsintensität. Auch aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch die Frankfurter Straße kann er seine Funktion für die wohnungsnaher Erholung nur eingeschränkt erfüllen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Insgesamt besitzt das das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung nur eine mäßige Bedeutung.

Der derzeitige Umweltzustand bleibt bei Nichtdurchführung der Planung bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung bestehen.

2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Der Ersatz der Hochhauszeile durch die geplante maximal fünfgeschossige Neubebauung wird das Stadtbild deutlich beruhigen und es ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Die östlich der Dessauer Straße geplante Neubebauung wird sich harmonisch in den städtebaulichen Kontext einfügen und berücksichtigt hinsichtlich des Bauvolumens, der Höhenentwicklung und der Gestaltung die benachbarte Bestandsbebauung. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Neubebauung insofern nicht absehbar.

Bei Durchführung der Planung werden durch die teilweise Überplanung des Freizeitparks Westhagen aber auch Flächen in Anspruch genommen, die bisher eine grundsätzliche Bedeutung für das Landschaftsbild und vor allem für die Erholung innehatten. Diesbezüglich ist mit nicht unerheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Die Beeinträchtigungen sollen durch die gestalterische und funktionale Aufwertung der verbleibenden Grünflächen, die Anlage begrünter Grundstücksfreiflächen und öffentlich nutzbaren Durchwegungen zwischen den Baukörpern sowie die Schaffung einer neuen stadtbildwirksamen Grünverbindung (Stadtpromenade) minimiert werden.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.8.1 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen sind ebenfalls nicht bekannt.

2.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang, so dass grundsätzlich zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen und Auswirkungen auf das Gesamtgefüge der Bestandteile und Belange des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den natürlichen Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser sowie Klima und Lufthygiene. Veränderungen eines der Schutzgüter wirken sich in der Regel unmittelbar auf die anderen Schutzgüter aus. Dies wird im Rahmen der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Wechselwirkungen und gegenseitigen Einflussfaktoren führen aber nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken und weitergehende Beeinträchtigungen hervorrufen, als bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

2.10 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Erhöhte Risiken durch schwere Unfälle bzw. Katastrophen bestehen vorliegend nicht. Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) sind im Plangebiet und in seiner Umgebung weder vorhanden noch geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen keine entsprechenden Vorhaben zu.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.1.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Das Vorliegen eines Eingriffs ist auf Grundlage von § 14 BNatSchG zu beurteilen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Gemäß § 18 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB stellt klar, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diesbezüglich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende Baurechte gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beachten.

Die Abgrenzung der Flächen, die dem Planungsrecht nach § 34 BauGB unterliegen, ergibt sich aus der vorhandenen östlichen Baukante des Wohngebiets an der Dessauer/Cottbuser

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Straße (WA 2) und ihrer gedachten schrägen Verlängerung bis zum südlich gelegenen Schulkomplex (Außenkante Turnhalle). Demnach nehmen auch Teilflächen im westlichen Zugangsbereich zum ehemaligen Freizeitpark Westhagen am Bebauungszusammenhang teil (und sind dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen).

Zum Außenbereich gehören ganz oder teilweise die Flurstücke 45/206, 47/237, 47/238 und 47/226, mithin Flächen in einer Größenordnung von 2,9 ha.

3.1.2 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen, Eingriffsermittlung

Das Planvorhaben stellt gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 5 NAGBNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus diesem Grund ist eine Eingriffsbeurteilung nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung notwendig.

Für die erforderliche Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen werden die Bewertungsansätze der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) verwendet. Dabei beschränkt sich die Pflicht zum Ausgleich auf jene Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BNatSchG Eingriffe, die bereits nach geltendem Planungsrecht zulässig wären (hier auf Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB) nicht ausgeglichen werden müssen.

Dem niedersächsischen Modell liegt ein Bewertungsverfahren zugrunde, bei dem jedem Biotoptyp ein Wertfaktor (Stufe 0 [= weitgehend ohne Bedeutung] bis Stufe 5 [sehr hohe Bedeutung]) im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Bedeutung für das Landschaftsbild zugewiesen wird. Der daraus errechnete Flächenwert einer Eingriffsfläche ergibt sich aus dem Produkt ihrer Wertstufe und ihrer Größe. Zur Fällung vorgesehene Bäume werden gesondert betrachtet: Dazu wird die jeweilige Fläche der Baumkrone mit einem vitalitäts- und größenabhängigen Wertfaktor zwischen 2 und 4 multipliziert und das Ergebnis zum Flächenwert hinzugerechnet⁵.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird der berechnete Flächenwert (einschließlich Baumzuschlag) im Ist-Zustand dem erwartbaren Planzustand gegenübergestellt. Bei der abschließenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (→ 5.5.5), können verpflichtende Begrünungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen), die zu einer Aufwertung führen, berücksichtigt, d.h. beim künftigen Flächenwert angerechnet werden.

⁵ Da die Bestandsbäume aufgrund der ungünstigen lehmigen Bodenverhältnisse gemessen an ihrem Alter deutlich unterentwickelt sind, wird ihnen generell nur der Wertfaktor 2 zuerkannt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die Rechtsprechung zur Eingriffsregelung bestätigt seit den 1990er Jahren, dass planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zwingend zu 100% ausgeglichen werden müssen. Vielmehr unterliegt der Grad des Ausgleichs der planerischen Abwägung, wobei ein Teilausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Abhängigkeit von der konkreten Situation und von allen Begleitumständen der Planung sachgerecht begründet sein muss.

Der Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Dessauer Straße Süd“ ermittelt auf der Grundlage der kartierten Biotoptypen und Baumstandorte für die maßgeblichen Eingriffsflächen im Außenbereich einen Flächenwert von **53.086** im Bestand.⁶

Demgegenüber ergeben sich bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte durch Baum- und Grünflächenverluste sowie durch zusätzliche Versiegelungen (neue Gebäude und weitere versiegelte Flächen auf den Baugrundstücken, erforderlichen Verkehrsflächen und sonstige Erschließungsanlagen sowie Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitaktivitäten) deutliche Flächenwertverluste und mithin ein nicht unerhebliches Kompensationsdefizit, das es so weit wie möglich auszugleichen gilt.

Im eingriffsrelevanten Außenbereich werden insgesamt rund 2.500 m² durch Wohngebäude und weitere 3.000 m² Verkehrsflächen baulich in Anspruch genommen. Hinzu kommen weitere Versiegelungen durch Wegeverbindungen, Nebenanlagen u.ä. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass in den neuen Baugebieten WA 3 und WA 4 und im Bereich der neuen Verkehrsflächen alle Bestandsbäume gefällt werden und (ohne entsprechende Vorgaben im B-Plan) in den Wohngebieten ggf. nur eine Grünflächengestaltung mit geringer ökologischer Wertigkeit (Rasenflächen und Ziergebüsch) erfolgen würde. Auch im Bereich der zu erhaltenden Grünflächen des Freizeitparks kann im Zuge der Neugestaltung die Fällung einzelner Bäume erforderlich werden.

3.1.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung

Zur Vermeidung und Verringerung planungsbedingter negativer Umweltauswirkungen sowie zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen sollen im Bebauungsplan umfassende Festsetzungen getroffen werden.

Die zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehenen, bereits abgestimmten Maßnahmen, die Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestand-

⁶ Die geringfügig im Außenbereich gelegenen Flächen im WA 2 (Grundstücksflächen östlich der zur Abgrenzung des Innenbereichs relevanten Baukante) werden von der Planung nicht tangiert und bleiben deshalb im Rahmen der Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt. Ihr Flächenwert liegt im Bestand bei 2.105 Wertpunkten und bleibt auch im Ziel-Zustand unverändert.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

teilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima...) und des Landschaftsbildes sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit vermeiden, minimieren bzw. ausgleichen sollen, werden im Folgenden kurz dargestellt.

Schutzgut Mensch - Vermeidung von (zusätzlichen) Immissionsbelastungen

Im Sinne der Lufthygiene trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden und begrenzt damit die Luftschadstoffbelastung aus dieser Quelle.

Der prognostizierten erhöhten Verkehrslärmbelastung im Nahbereich der Frankfurter Straße wird durch ein Abstandhalten der Bebauung von der Hauptverkehrsstraße sowie durch Bebauungsplanfestsetzungen zum baulichen Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109, ~~zum~~ zur Gewährleistung einer unabhängigen Belüftung in Schlaf- und Kinderzimmern und Auflagen zu Außenwohnbereichen wie Balkonen und Loggien Rechnung getragen, so dass die Lärmbelastungen auf ein wohnverträgliches Maß reduziert werden.

Verkehrslärmbelastungen im Bereich der Dessauer Straße werden ebenfalls durch Auflagen zum baulichen Schallschutz und zur Gewährleistung einer fensterunabhängigen Belüftung von Schlafräumen im Bebauungsplan berücksichtigt. Dem erhöhten Lärmeintrag im Nahbereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt wird im Bebauungskonzept Rechnung getragen.

Das geplante Erschließungskonzept (Stichstraßen) und die gewählte Hierarchie der Verkehrserschließung (Straßenverkehrsfläche – Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“) und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs tragen dazu bei, zusätzliche Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrslärm zu vermeiden.

Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz

Flora

Als Ausgleich für den planungsbedingten Verlust von Bäumen und Sträuchern setzt der Bebauungsplan die Neupflanzung von Gehölzen fest.

Für die verbleibenden Grünflächen des Freizeitparks Westhagens wird mittels Bebauungsplanfestsetzung der weitestgehende Erhalt vorhandener Laubbäume vorgegeben und bei unumgänglichen Fällungen werden Ersatzneupflanzungen in hoher Pflanzqualität eingefordert. Innerhalb der Maßnahmenfläche werden außerdem die Anlage von artenreichen Wiesenflächen (25% der Fläche) und Baum-/ Strauchpflanzungen (75% der Fläche) vorgegeben.

In den neuen Baugebieten (WA 3 und WA 4) sowie im Sondergebiet wird eine 50%ige Begrünung der Dachflächen eingefordert und in den benannten Wohngebieten zusätzlich die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen (umgerechnet 1 Baum je 400 m² Grundstücksfläche).

In der künftigen Stadtpromenade müssen insgesamt 40 Bäume (zweireihige Baumallee) gepflanzt werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Zur weiteren Eingriffskompensation wird die Aufwertung der Freifläche im Wohngebiet WA 1 durch 5 zusätzliche Baumpflanzungen und in der Grünanlage an der Halleschen Straße durch 7 weitere Bäume planerisch vorgegeben.

Der Verlust von Gehölz- und Offenlandbiotopen wird darüber hinaus in etwa 1,5 km Entfernung westlich der neuen Bauflächen durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Auf einem städtischen Flurstück in Fallersleben sollen dort insgesamt 5.580 m² Strauchhecke und 2.000 Halbruderale Gras- und Staudenflur entwickelt werden. Da es sich um Flächen im Eigentum der Stadt Wolfsburg handelt, stehen diese gesichert für die Umsetzung der geplanten Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in die kleinere geschützte Magerrasenfläche werden derzeit zwei mögliche Standorte hinsichtlich ihrer Eignung für die Neuanlage eines Trockenbiotops geprüft.

Das größere Magerrasenbiotop im südlichen Bereich des Freizeitparks wird planungsrechtlich gesichert, adäquate Pflegemaßnahmen und Nutzungsbeschränkungen sollen darüber hinaus den langfristigen Erhalt gewährleisten.

Als Ersatzmaßnahme zur Fällung flechtentragender Bäume wird eine Umsiedlung der Flechten durch Transplantation an neue Wirtsbäume angestrebt (gleichwohl eine solche Translokation möglicherweise am Ende nicht erfolgreich ist). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist dabei vorrangig die Bartflechte zu berücksichtigen. Alternativ käme grundsätzlich auch eine Sicherung der flechtentragenden Abschnitte der gefällten Bäume und ihre Neuaufstellung in Frage. Dazu müssten neue geeignete Standorte mit den notwendigen Habitatbedingungen gefunden werden.

Das konkrete Konzept zur Umsiedlung der Flechten ist im Vorfeld der Planungsumsetzung (Bauvorhaben) im WA 4 zu entwickeln, mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen und nur durch kompetente Fachleute durchzuführen.

Um das Sporenpotenzial der Flechten im Gebiet noch länger zu halten, sollte außerdem angestrebt werden, einzelne Baumstämme nach der Fällung in die Freiflächengestaltung mit einzubeziehen.

Fauna

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna betreffen vor allem Brutvögel und Fledermäuse:

Zur Vermeidung einer baubedingten Tötung oder Verletzung von Individuen sind jegliche Gehölzfällungen und -rückschnitte ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Arten auszuführen. Neben den rechtlichen Vorgaben nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind dabei auch

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

längere artenspezifische Brutzeiträume (z.B. von Amsel, Rabenkrähe und Ringeltaube) zu berücksichtigen.

Gehölze sind auch bei Fällung außerhalb der Brutzeit vorab durch einen Artenschutzsachverständigen zu kontrollieren und frei zu geben.

Für die im Plangebiet nachgewiesenen Nischen- und Höhlenbrüter ist das Anbringen von Nistkästen bzw. Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorzusehen. Unter Zugrundelegen eines Kompensationsfaktors von 1:3 sind insgesamt 24 Höhlenbrüterkästen (für Kohlmeisen und Ringeltauben) und 6 Halbhöhlenbrüterkästen (für Amsel, Bachstelze und Rotkehlchen) vorzusehen.

Die Niststätten sind im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen im funktionalen Zusammenhang anzuordnen. Die Anbringung sollte in mindestens 4 m Höhe und möglichst mit Süd-Ost-Ausrichtung (Witterungsschutz) erfolgen. Die Niststätten sind dauerhaft (mindestens 25 Jahre) zu erhalten, jährlich zu kontrollieren, bei Bedarf zu reinigen und bei Beschädigung zu reparieren oder zu ersetzen. In den ersten 3 Jahren ist ein Monitoring durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Der Baubeginn ist zur Vermeidung einer indirekten Tötung von nesthockenden Jungvögeln oder einer Zerstörung von Entwicklungsformen (Auskühlung von Eiern) durch baubedingte Vertreibung der Altvögel, außerhalb der Brutzeit zu legen und der Baubetrieb kontinuierlich ohne längere Unterbrechungen aufrechtzuerhalten (Ausbildung eines kontinuierlichen Störungsbandes).

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen angrenzender Flächen, insbesondere durch Beunruhigung und Staubbelastung, ist während der Baumaßnahmen der Bauzaun zu angrenzenden Grünflächen hin mit einem Sichtschutz zu versehen.

Bei der Konkretisierung der Hochbauplanungen und insbesondere bei der Fassadengestaltung sollen die vorliegenden Erkenntnisse zur Minimierung von Vogelschlag (Vermeidung von Durchsichten und Reflektionen bzw. Sichtbarmachung gefährdender Glasflächen durch hochwirksame Markierungen) berücksichtigt werden.

Ballfangschutzzäune und andere Schutznetze sind höhenmäßig auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und so zu gestalten, dass sie von Vögeln und Fledermäusen gut wahrnehmbar sind.

Nicht zuletzt sind auch beim Beleuchtungskonzept die aktuellen Erkenntnisse des Artenschutzes (Beschränkung von Lichtquellen, Wahl wenig anziehender Lichtfarben und einer möglichst geringen Lichtintensität) zu berücksichtigen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet (Baum- und Strauchpflanzungen, Schaffung von artenreichen Wiesenflächen und begrünten Dachflächen) fungieren als FCS-Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz, die der Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands dienen.

Für die Bepflanzungen sollen heimische, standortgerechte und insektenfreundliche Arten gewählt werden. Die abschnittsweise vorgesehenen Wiesenflächen sind mit standortgerechtes Regio-Saatgut herzustellen, welches einen hohen Blühaspekt aufweist und bei der Mahd der Wiesen ist auf eine angepasste Pflege zu achten.

Um Vögeln eine ungestörte Brut zu ermöglichen, sollten Hecken- und Gebüschstrukturen im Plangebiet möglichst breit angelegt werden und störungsärmere Rückzugsbereiche bieten.

Maßnahmen zum Bodenschutz und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs

Der Bebauungsplan vermeidet Eingriffe, indem er dem Gebot der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB folgt. Die geplanten Bauvorhaben werden überwiegend auf bereits baulich genutzten Grundstücken oder Flächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB durchgeführt und profitieren von der vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließung.

Zusätzliche Versiegelungen werden – vor allem im Außenbereich – auf das absolut notwendige Maß begrenzt: Neue Verkehrsflächen erhalten abschnittsweise ein reduziertes Profil (z.B. Planstraße Ost Weiterführung nach Norden als Fuß- und Radweg) und es wird ein hoher Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken eingefordert; weitere Versiegelungen werden durch die planungsrechtliche Sicherung bestehender und neuer Grünflächen verhindert.

Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Mit den Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen sowie zur 50%igen Dachbegrünung der Neubauten trägt der Bebauungsplan auch zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen bei. Das dadurch entstehende Grünvolumen trägt außerdem zur CO₂-Bindung bei.

Festsetzungen zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden und der angestrebte Fernwärmeanschluss berücksichtigen ebenfalls Klimaschutzziele und durch die Schaffung zusätzlicher straßenunabhängiger Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer wird eine CO₂-unabhängige Mobilität gefördert.

3.1.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Im Ergebnis einer im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags durchgeführten rechnerischen Bilanz zwischen dem Flächenwert im Bestand und dem erreichbaren Flächenwert im Zuge der Planung (d.h. unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maß-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

nahmen) zeigt sich, dass auch unter Anrechnung der umfangreichen Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen der planbedingte Verlust des Flächenwertes nicht annähernd ausgeglichen werden kann.

Der GOF hat für den Außenbereich im Ist-Zustand einen Flächenwert von insgesamt **53.086** ermittelt. Der Wert setzt sich aus den vorgefundenen Biotoptypen einschließlich der zu erhaltenden Magerrasenfläche auf dem Bolzplatz und dem hinzuzurechnenden Wert für den vorhandenen Baumbestand zusammen. Im Planzustand steht dem ein Flächenwert von **35.848** gegenüber.

Die Differenz aus beiden Flächenwerten ergibt ein Kompensationsdefizit von **-17.238** Wertpunkten.

Zusätzlich vorgesehene Kompensationsmaßnahmen auf Flächen im planungsrechtlichen Innenbereich, können dieses Kompensationsdefizit weiter minimieren. Dafür wurde auch für die relevanten Innenbereichsflächen (Innenbereichsflächen der Promenade, Fläche mit Pflanzbindung im WA 1 und Grünanlage an der Halleschen Straße) der Flächenwert im Ist-Zustand dem künftigen Flächenwert nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen gegenübergestellt. Beim Ist-Zustand wird auch die gesetzlich geschützte Magerrasenfläche im WA 4, für die eine externe Kompensation erforderlich ist, in die Berechnung mit eingestellt.

Die rechnerische Bilanz aus **20.809** Wertpunkten im Ist-Zustand und **25.933** Wertpunkten im Planzustand ergibt eine Aufwertung in der Größenordnung von **5.124** Wertpunkten.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der mit der Verwirklichung der Planung einhergehende Verlust des Flächenwertes durch die avisierten Grünmaßnahmen nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Ausweislich der Ergebnisse des GOF verbleibt weiterhin eine Differenz in einer Größenordnung von **-12.114** Punkten.

Ein Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs einschließlich der geschützten Magerrasenflächen ist auf geeigneten externen Flächen vorgesehen. Dabei wird voraussichtlich eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht.

Der Verlust von Gehölz- und Offenlandbiotopen im Plangebiet soll auf dem Flurstück 8/81 in der Flur 3 der Gemarkung Fallersleben durch die Entwicklung von insgesamt rund 5.580 m² Strauchhecke (Biotoptyp HFS) und rund 1.960 m² Halbruderaler Gras- und Staudenflur (UHM) kompensiert werden. Insgesamt kann durch die Maßnahme eine Aufwertung um rund 10.180 Wertpunkte erzielt werden.

Als Kompensation für die Inanspruchnahme der geschützten Magerrasenfläche im WA 4 ist die Schaffung eines neuen Magerrasenbiotops gleicher Wertigkeit und mindestens gleicher Größe erforderlich. Dafür werden derzeit zwei potentielle Standorte im Hinblick auf ihre Eignung für die Neuanlage dieses Biotoptyps geprüft.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die Maßnahme muss mindestens 1.935 Wertpunkte generieren, um einen vollständigen Ausgleich der bebauungsplanbedingten Eingriffe zu gewährleisten. Angesichts der erforderlichen Wertstufe 5 und der Flächengröße von mindestens 647 m² für das neue Magerrasenbiotop ist aber davon auszugehen, dass kein Kompensationsdefizit verbleibt.

Der konkrete Flächennachweis und die Umsetzungsmodalitäten der Maßnahme sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen und bilden die Grundlage für die erforderliche Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung des geschützten Biotops.

Die Zuordnung der benannten Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Vorfeld der Planungs- umsetzung unter Heranziehen der Flächengrößen und Nutzungskennzahlen für die einzelnen Baugebiete. Abschließende Regelungen werden in Abstimmung mit den Investoren zu gegebener Zeit in städtebaulichen Verträgen getroffen.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Angesichts anhaltender Einwohnerzuwächse und einer steigenden Wohnungsnachfrage wird im Rahmen der Wolfsburger Wohnbauoffensive weiterhin die Schaffung neuer attraktiver städtischer Wohnungen angestrebt.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung entsprechende Flächen identifiziert und stehen nach erfolgtem Gebäudeabriss kurzfristig für eine Neubebauung zur Verfügung.

Generell sind in Wolfsburg, in den städtischen Zusammenhang eingebundene, für den Geschosswohnungsbau geeignete Flächen kaum mehr vorhanden. Insofern ist die grundsätzliche Standortwahl für den Wohnungsbau aufgrund anderweitig fehlender Flächenverfügbarkeit ohne Alternative.

Planungsalternativen zur Ausgestaltung der Neubebauung liegen in Form der verschiedenen Wettbewerbsbeiträge zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb vor. Mit ihnen sind die Bebauungsmöglichkeiten des Planungsraums einschließlich der bestehenden Restriktionen bereits im Vorfeld des konkreten Planverfahrens sehr gründlich beleuchtet worden. Aufgrund des seinerzeit betriebenen Aufwands kann das städtebauliche, durch eine Fachjury begleitete Wettbewerbsverfahren als vorweggenommene Abwägung städtebaulicher Fragestellungen betrachtet werden, bei dem das Siegerkonzept von Hosoya Schaefer am meisten überzeugte. Die alternativen Entwürfe sind daraufhin aus guten Gründen nicht weiterverfolgt worden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Grundlage für die Umweltprüfung bildet der grünordnerische Fachbeitrag (GOF), der aufbauend auf einer schutzgutbezogenen Bestandsanalyse die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet, ein grünordnerisches Zielkonzept/Freiraumkonzept für das Plangebiet erarbeitet und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie zur naturschutzfachlichen Aufwertung vorschlägt. Wichtiger Bestandteil des GOF ist außerdem eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Form einer mathematischen Gegenüberstellung der Bestands- und Planungssituation hinsichtlich des Flächenwertes nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags.

Maßgeblich für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind die Ergebnisse einer flächendeckend durchgeführten Biotopypenkartierung unter Anwendung des Niedersächsischen Kartierschlüssels sowie die Resultate faunistischer Erfassungen. Die Brutvogelkartierung erfolgte im März, April, Mai und Juni 2019, im Rahmen von 4 Tagesbegehungen und 2 Nachbegehungen, bei geeigneten Wetterbedingungen, nach den methodischen Standards von SÜDBECK ET AL. (2005). Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte während fünf Begehungsterminen im Mai, Juni, September und Oktober 2019 mithilfe eines Fledermausdetektors (Pettersson D 240) und Sichtkontrollen. Die Bestimmung der Fledermausarten erfolgte nach SKIBA (2003).

Im Hinblick auf die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser wurde ein vorliegendes Gutachten zur Baugrundbeurteilung einschließlich Schadstoffuntersuchungen ausgewertet.

Zur Beurteilung der planungsbedingten Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) werden zunächst die Ergebnisse eines ersten Vorgutachtens zum Lärmschutz und allgemein verfügbare Aussagen zur Lärmbelastung herangezogen; im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes und aktueller Verkehrsuntersuchungen und -prognosen erstellt.

Bei der Bestandsaufnahme und -bewertung der übrigen Schutzgüter wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen und städtebaulichen Planungen ausgewertet.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Die eingesetzten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Ziel des nach § 4c BauGB vorgeschriebenen Monitoring ist es, die Prognose des Umweltberichts einer Kontrolle zu unterziehen.

Die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Umweltüberwachung (z.B. Umsetzungskontrolle der mit dem Bebauungsplan vorgegebenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen) werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt.

Umweltrelevante Auflagen, die auf einer eigenständigen fachgesetzlichen Grundlage beruhen (Bodenschutz, besonderer Artenschutz) werden durch die zuständige Fachbehörde festgelegt und auf ihre Einhaltung hin überwacht.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende städtebauliche Neuordnung der Flächen im Zentrum von Westhagen geschaffen werden.

Anstelle der abgerissenen Hochhauszeile in der Dessauer Straße ist unter Einbeziehung des Mittelblocks des Einkaufszentrums (EKZ) sowie von Teilflächen des ehemaligen Freizeitparks Westhagen eine städtebaulich angepasste Neubebauung mit insgesamt 300 – 350 Wohneinheiten sowie Einzelhandelsnutzungen geplant. Die vorhandene Grundstruktur des Zentrums soll erhalten, die Qualität als Einkaufsstandort (u.a. ein großflächiger Betrieb der Nahversorgung) gestärkt und um fehlende Angebote ergänzt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist auch eine Weiterqualifizierung vorhandener Freiräume, vor allem der verbleibenden Flächen des Freizeitparks Westhagen und die Schaffung einer West-Ost gerichteten grünen Wegeverbindung (Promenade) vom Marktplatz in Richtung Frankfurter Straße.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung dient der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung über die mit dem Bebauungsplanentwurf verfolgte Planung. Dazu werden die gesetzlichen Grundlagen und planerischen Vorgaben zusammengestellt, die vorhandene Umweltsituation im Plangebiet beschrieben und die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet.

Die Aussagen im Umweltbericht basieren auf den Inhalten des grünordnerischen Fachbeitrags des beauftragten Büros Dr. Szematolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (Stand April 2022).

Die mit der Umsetzung der Planung verbundene bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen im planungsrechtlichen Außenbereich (Neubaugebiete WA 3 und teilweise WA 4 sowie Bau

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

von Verkehrsflächen) stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB in Natur und Landschaft dar.

Wesentliche Konfliktpotentiale sind:

- Bodenverbrauch und damit Verlust von Bodenfunktionen, Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes
- Beeinträchtigung bzw. Zerstörung des Lebensraums von Pflanzen und Tieren
- Beeinträchtigung der Funktionsbeziehungen zu angrenzenden Lebensräumen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung von Klima und Luft durch den Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten und Erhöhung der Wärmespeicherkapazität insbesondere durch Baukörper
- Belastungen durch Luftschadstoffe und Lärm

Für die im GOF enthaltene Eingriffsbilanzierung werden die Bewertungsansätze der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) verwendet. Dabei beschränkt sich die Pflicht zum Ausgleich auf jene Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Für den relevanten Außenbereich wird im Ist-Zustand ein Flächenwert von 53.086 Wertpunkten ermittelt. Dem steht bei Umsetzung der Planung – unter Einrechnung der im Bebauungsplanverfahren gesicherten Begrünungsmaßnahmen – nur ein Flächenwert von 35.848 Wertpunkten gegenüber.

Auch unter Berücksichtigung weiterer planungsrechtlich gesicherter Aufwertungsmaßnahmen auf Innenbereichsflächen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 12.114 Wertpunkten, das im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann.

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf, d.h. für den Verlust von Gehölz- und Offenlandbiotopen sowie für die Beseitigung eines 650 m² großen geschützten Magerrasenbiotops, sind weitere Maßnahmen auf geeigneten externen Flächen vorgesehen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Durchführung externer A+E-Maßnahmen im Süden von Fallersleben im Umfang von 10.179 Wertpunkten abgesichert.

Der Ausgleich für die Beseitigung der geschützten Magerrasenfläche wird über die erforderliche Ausnahmegenehmigung gesichert. Voraussetzung für deren Erteilung ist die Neuanlage eines gleichwertigen Magerrasenbiotops in mindestens gleicher Größe.

Mit Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet und auf externen Ausgleichsflächen zzgl. der Ausgleichsmaßnahme für das zu beseitigende Magerrasenbiotop ist davon auszugehen, dass der bebauungsplanbedingte Eingriff vollständig kompensiert werden kann.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5.4 Referenzlisten/Quellenangaben

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig
- Stadt Wolfsburg: Flächennutzungsplan 2020plus
- Stadt Wolfsburg: Landschaftsrahmenplan 1999
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BIm-SchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIm-SchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005 und DIN 4109
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Boden-material (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

Anmerkungen zum Verfahren

Die Begründung wurde vom Rat in seiner Sitzung am im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan beschlossen.

Wolfsburg, den

Stadt Wolfsburg

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

 Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Begründungsdatenblatt

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

Rechtskraft:
Art des B-Plans:	Qualifizierter Bebauungsplan (incl. Umweltprüfung und -bericht)
Nutzungsart/en:	Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Flächen für den Gemeinbedarf
Bauweise/	überwiegend Baukörperausweisung (im WA 3 Baufenster + abweichende Bauweise)
Geschossigkeit:	IV bis V Vollgeschosse in den Neubaubereichen, II – VIII im Bestand
Wohneinheiten:	ca. 300-350 <u>neue</u> Wohneinheiten
GRZ:	0,3 – 0,4 im WA und 0,9 im SO mit Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO max. 0,6 im WA und 1,0 im SO (GR wird überwiegend durch überbaubare Grundstücksfläche bestimmt)
GFZ:	0,9 – 2,1 im WA und 3,0 im SO

Bruttofläche:	11,38 ha	100 %
WA:	5,73 ha	50,4 %
SO Nahversorgung + Wohnen:	0,51 ha	4,5 %
Gemeinbedarf:	0,80 ha	7,0 %
Grünflächen:	2,12 ha	18,6 %
Straßenverkehrsfläche:	1,21 ha	10,6 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.:	1,01 ha	8,9 %

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Eingriffsbilanzierung:

Ist Zustand im Plangebiet Außenbereich (Flächenwert/qm)	53.086 Wertpunkte*
Soll-Zustand im Plangebiet Außenbereich (Flächenwert/qm)	35.848 Wertpunkte*
(Differenz Ist- und Sollzustand	-17.238 Wertpunkte*)

Interne Ausgleichsmaßnahmen **5.124 Wertpunkte***
(Wertpunkte und Größe)

Externe Ausgleichsmaßnahmen **10.179 Wertpunkte* – 7.540 m²**
(Wertpunkte und Flächengröße) (Gehölz- und Offenlandbiotope)

zzgl. **> 1.935 Wertpunkte* – > 647 m²**
(Magerrasenbiotop)

Lage der externen Ausgleichsflächen: Gemarkung Fallersleben, Flur 3, Flurstück 8/81
Lage des neuen Magerrasenbiotops noch offen

* Wertpunkteermittlung nach Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetags –
mathematische Berechnung (Niedersächsischer Städtetag 2013)

