



Amt für regionale Landesentwicklung
Braunschweig

ArL Braunschweig
Friedrich-Wilhelm-Straße 3, 38100 Braunschweig

Spath + Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Frau Becker
Neue Kantstraße 4
14057 Berlin

Dezernat 2

Bearbeitet von
Martin Lamers

NEUE Adresse:
Friedrich-Wilhelm-Straße 3
38100 Braunschweig

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

17.07.2020

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

21120

Durchwahl (0531) 484 -

1045

Braunschweig

18.09.2020

E-Mail Martin.Lamers@arl-bs.niedersachsen.de

Bebauungsplan „Dessauer Straße Süd und EKZ Westhagen“ der Stadt Wolfsburg; hier: Beteiligung der Planungsträger gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Gelegenheit, zu Ihrer Planung Stellung nehmen zu können und teile Ihnen Folgendes mit:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhagen“ beabsichtigt die Stadt Wolfsburg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende städtebauliche Neuordnung der Flächen im Zentrum des Stadtteils Westhagen zu schaffen. Der Rückbau der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 wird zum Anlass genommen, das gesamte Stadtteilzentrum städtebaulich und nutzungsstrukturell neu zu gestalten.

Geplant ist eine Neubebauung mit insgesamt 300-400 Wohneinheiten und Einzelhandelsnutzungen (u. a. ein großflächiger Betrieb der Nahversorgung) unter Einbeziehung des Mittelblocks des bestehenden Einkaufszentrums (EKZ). Das EKZ in Westhagen wird im Wolfsburger Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) als eines von neun Nahversorgungszentren in Wolfsburg (3. Ebene der Zentrenhierarchie) eingestuft, das nicht die Stufe eines Stadtteilzentrums (2. Ebene der Zentrenhierarchie) wie in Fallersleben oder Vorsfelde erreicht. Entsprechend seiner Funktion als Nahversorgungszentrum soll im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ und einen darauf abgestimmten standortspezifischen Nutzungskatalog u. a. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich ermöglicht werden. Dessen Warensortiment soll zu 80 % auf nahversorgungsrelevante Angebote beschränkt werden.

Im Erdgeschoss des Marktgebäudes sind neue und v. a. größere Verkaufsflächen für den bestehenden Supermarkt (REWE, derzeit 1.000 m² Verkaufsfläche) sowie ergänzende kleinteilige Einzelhandelsflächen vorgesehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Auch das Hofgebäude bietet an seiner Südseite erdgeschossige Ladenflächen.

Dienstgebäude
Friedrich-Wilhelm-Straße
3
38100 Braunschweig

Öffnungszeiten
Mo.-Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon
(0531) 484 - 1002
Telefax
(0531) 484 - 1099

E-Mail
poststelle@arl-bs.niedersachsen.de
Internet
www.arl-bs.niedersachsen.de

Bankverbindung

IBAN: DE 94 2505 0000 0106 0371 53
SWIFT-BIC: NOLADE2HXXX

Die Bebauungsplanunterlagen gehen über die zuvor genannten Angaben zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben bzw. Erweiterungen nicht hinaus und sind somit lückenhaft bzw. unvollständig. Daher kann das Vorhaben derzeit nicht raumordnerisch beurteilt werden.

Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (2017) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur dann zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.

Auch als Einzelhandelsgroßprojekte gelten mehrere selbstständige, gegebenenfalls für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen). Folglich ist von Ihnen abzu prüfen und hinreichend darzulegen, ob der zu erweiternde REWE-Markt (derzeit 1.000 m² Verkaufsfläche) und die weiteren geplanten Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration bilden. Zudem ist zu prüfen, ob Teile der ergänzenden Einzelhandelsbetriebe untereinander eine Agglomeration bilden.

Keine Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne der Raumordnung sind unter anderem Betriebe der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung, deren Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten wie z. B. Lebensmitteln und Drogeriewaren besteht und deren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird (siehe Arbeitshilfe des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP Frage 2.7.1 auf Seite 17 der Arbeitshilfe).

Laut Begründung gehen Sie davon aus, dass es sich bei der Umstrukturierung des Einkaufszentrums um ein Vorhaben zur Nahversorgung handelt. Dies belegt die Begründung allerdings nicht. Gemäß LROP und unter Zuhilfenahme der Arbeitshilfe ist abzu prüfen und nachvollziehbar darzulegen, ob es sich bei dem hier vorliegenden Vorhaben unter Beachtung der Agglomerationsregel um einen Betrieb der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung handelt. Bislang ist diese Prüfung nicht nach den Kriterien des LROP durchgeführt und dargelegt worden.

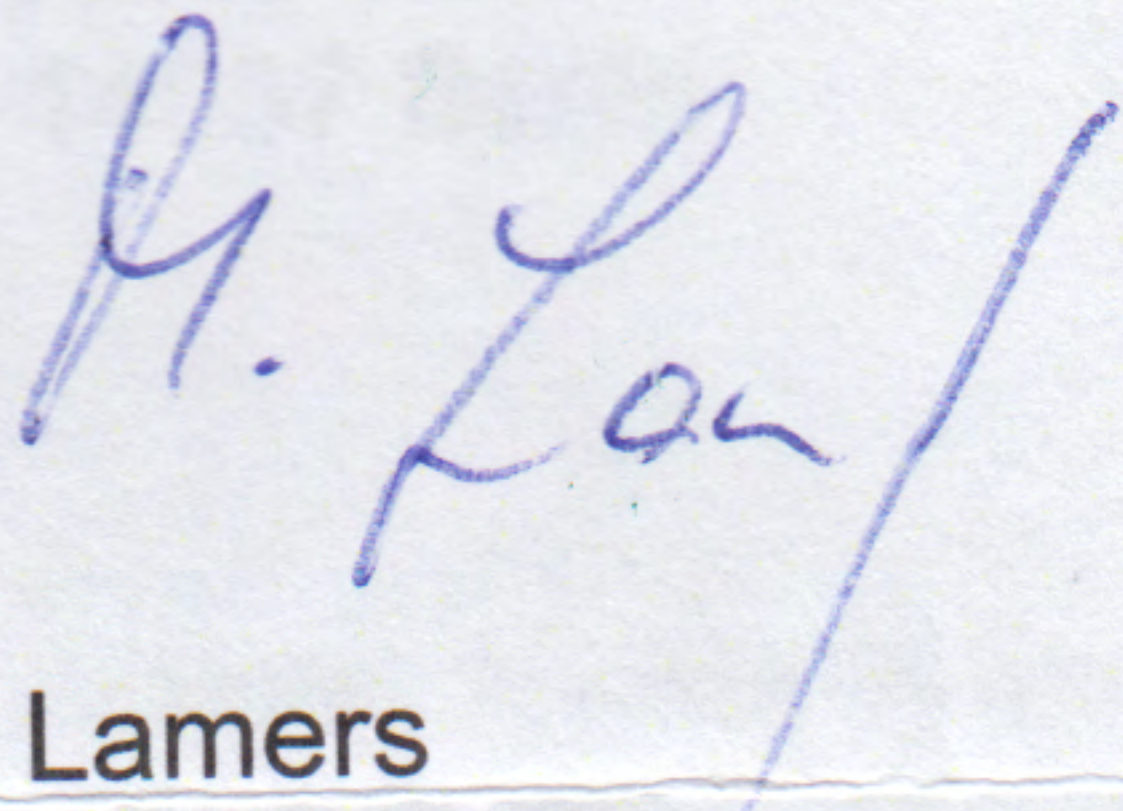
Sollten Sie zu dem Ergebnis kommen, dass es sich um ein Vorhaben der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung handelt, unterliegt dieses nicht den Vorgaben des LROP. Folglich ist dann eine Prüfung bzw. Abhandlung der Vorgaben (Ziele und Grundsätze) des Abschnittes 2.3 LROP in der Begründung zu unterlassen.

Sollte Ihre Prüfung jedoch ergeben, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung vorliegt, sind die Ziele des Abschnittes 2.3 LROP zu beachten und entsprechend abzu prüfen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei Einzelhandelsbetrieben, die der nicht-raumbedeutsamen wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, mindestens 90 % des Sortiments aus periodischen Sortimenten bestehen müssen (s. Frage 2.7.1 auf Seite 17 der Arbeitshilfe). In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan führen Sie aus, dass im großflächigen Einzelhandelsbetrieb „die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß EHK 80 % seiner Verkaufsfläche nicht unterschreiten darf.“ Eine solche Regelung steht somit im Widerspruch zum LROP und ist zu berichtigen. Sollte das EHK der Stadt Wolfsburg generell von der Annahme ausgehen, dass in Nahversorgungszentren 80 % statt der geforderten 90 % der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehen werden müssen, ist dies ebenfalls entsprechend der Vorgaben des LROP zu berichtigen.

Abschließend weise ich nochmals darauf hin, dass eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens derzeit aufgrund der fehlenden Angaben nicht möglich ist, da die Begründung u. a. keine Angaben zu geplanten Verkaufsflächengrößen bzw. Umsatzprognosen enthält. Zudem fehlt eine Auseinandersetzung mit den Aspekten „Agglomeration“ und „wohnotbezogene Nahversorgung“ (s. o.) sowie ggf. eine Abarbeitung der Vorgaben des Abschnitts 2.3 LRÖP. Die Begründung ist dahingehend zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



Lamers

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Wolfsburg
über die Beteiligung der Planungsgewerkschaft an der Raumordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Gelegenheit, zu Ihrer Planung Stellung nehmen zu können und bitte Ihnen Folgendes mitzuteilen:

Mit der Aufstellung des Denkmalschutzgebietes Westhofen III, Quartier / Daxauer Straße Süd und Einkaufszentrum Westhofen beauftragt die Stadt Wolfsburg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende städtebauliche Neuordnung der Flächen im Zentrum des Stadtteils Westhofen zu schaffen. Der Rückbau der Wohnanlage Daxauer Straße 14-24 wird zum Anlass genommen, das gesamte Stadtzentrum städtebaulich und nutzungsstrukturell neu zu gestalten.

Im Zuge der Neuordnung (einschließlich der Nahversorgung) wird die Erhebung des Mittelhohe des bestehenden Einkaufszentrums (EKZ) im Westhofen in die Wolfsburgische Einkaufszentrum- und Zentrumskonzepte (EKZ) als eines von neun Nahversorgungszentren in Wolfsburg (9. Ebene der Zentrumshierarchie) eingestuft, das nicht die Stufe eines Stadtteilzentrums (2. Ebene der Zentrumshierarchie) wie in Pullenteich oder Vorfeld erreicht. Entsprechend seiner Funktion als Nahversorgungszentrum soll im Bereichsgesamplan durch die Festsetzung eines Standortzieles mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ und einer damit abzustimmenden Standortwahl zwischen Kern und Rand v. a. ein großflächiger Einzelhandelsbereich planungsrechtlich ermöglicht werden können. Dessen Warenangebot soll zu 50 % auf nahversorgungsnaher Angebots beschränkt werden.

Im Erdgeschoss des Marktgebäudes sind heute und v. a. größere Verkaufsflächen für den bestehenden Supermarkt (REWE, derzeit 1.000 m² Verkaufsfläche) sowie ergänzende kleinere Einzelhandelsflächen vorgesehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Auch das Hofgebäude bietet an seiner Südseite erdgeschossige Ladenflächen.