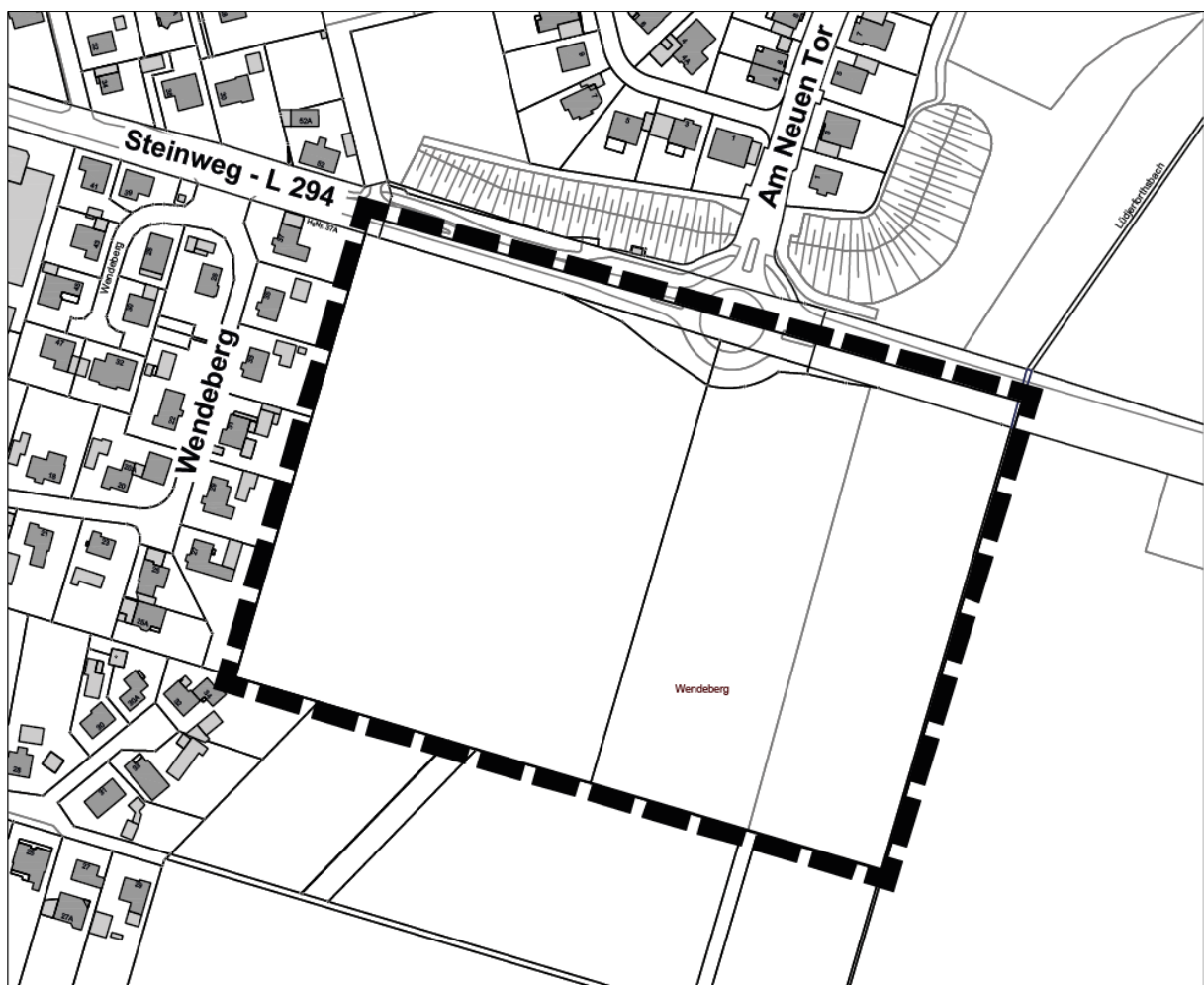


Begründung

zum

Bebauungsplan „Wendeburg II“ mit örtlicher Bauvorschrift



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	frühzeitige Öffentlich- keitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
28.06.2023	20.06.2024				

Stand vom 17.06.2024

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung	4
1 Einführung	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2 Ausgangssituation	5
2.1 Plangebiet	5
2.2 Stadträumliche Einbindung	5
2.3 Verkehrliche Erschließung	6
2.4 Natur, Landschaft, Umwelt	7
2.5 Eigentumsverhältnisse	12
3 Planungsbindungen	12
3.1 Landes- und Regionalplanung	12
3.2 Flächennutzungsplan	15
3.3 Vorhandenes Planungsrecht	16
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt	16
3.5 Denkmalschutz	17
3.6 Boden und Altlasten	17
4 Planungskonzept	17
4.1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens	17
4.2 Planungsalternativen	18
4.3 Städtebauliches Konzept	18
4.4 Verkehrskonzept	19
4.5 Technische Infrastruktur	20
5 Planinhalt	20
5.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung	22
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.4 Bauweise	24
5.5 Verkehrsflächen	24
5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
5.7 Stellplätze und Garagen	25
5.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser und Wasserabfluss	26
5.9 Grünflächen und Grünfestsetzungen	26
5.10 Immissionsschutz & Klimaschutz	28
5.11 Geländeanpassungen und Stützmauern	28
5.12 Sonstige Festsetzungen	29
5.13 Hinweise	29
6 Flächenbilanz	30
Teil II: Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	31
Teil III: Umweltbericht zum Bebauungsplan	32
Quellen	33

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

Anmerkung zum Verfahren **35**

Anlagen **36**

Anlage 1: Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt
Wolfsburg 36

Teil I: Begründung

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG-BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Stadt Wolfsburg besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum. Zu den circa 128.000 in Wolfsburg lebenden Menschen, kommen fast 77.000 Einpendler:innen hinzu. Der Wohnungsleerstand im Stadtgebiet liegt bei circa 1,7 % und damit unterhalb der sogenannten Fluktuationsreserve, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt bei 2 bis 3 % liegen sollte. Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, hat die Stadt 2014 den „Wohnen und Bauen Masterplan 2020“ als Wohnbauoffensive erarbeitet. Bis 2025 sollten mindestens 10.000 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Im Zwischenbericht von 2020 wurde festgestellt, dass bis zu diesem Zeitpunkt rund 2.500 Wohnungen geschaffen wurden. Neben einer Nachverdichtung innerstädtischer Wohngebiete ist die Ausweisung neuer Siedlungsflächen und die Schaffung von Baurecht für diese Flächen notwendig, um den hohen Wohnungsbedarf zu decken. Das Vorhaben „Wendeburg II“ im Ortsteil Heiligendorf in der Ortschaft Hattorf-Heiligendorf dient diesem Zweck. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers mit einem Einzelhandelsmarkt zur Nahversorgung. Damit soll ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in der Stadt Wolfsburg geleistet und zeitgleich die Nahversorgung in Heiligendorf und den angrenzenden Ortsteilen sichergestellt werden.

Als Teil des Oberzentrums Wolfsburg mit seinen infrastrukturellen Angeboten ist der Ortsteil Heiligendorf für die Entwicklung von Siedlungsflächen geeignet. Die an bestehenden Siedlungsflächen anschließende Planung wird dem planerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, soll der Bebauungsplan „Wendeburg II“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch Ratsbeschluss am 28.06.2023.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des bestehenden Siedlungsgebiets des Ortsteils Heiligendorf. Westlich an das Plangebiet schließt die Einfamilienhaussiedlung „Wendeburg“ an. Nördlich wird das Plangebiet von der Einfamilienhaus- und Doppelhaussiedlung „Hasenmorgen“ abgegrenzt. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Steinweg (L 294), im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wendeburg“ und im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Wendeburg“ abgegrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen abgegrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücke 79/101, 79/102, 79/103, 79/104 und 79/105 der Flur 5 sowie Teilflächen der Flurstücke 186/20, 186/21 und 186/22 der Flur 3 der Gemarkung Heiligendorf.

2 Ausgangssituation

2.1 Plangebiet

Die ca. 5,3 Hektar große Fläche des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans „Wendeburg II“ wurde bis zuletzt landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Plangebiets verläuft der Lüdjerforthsbachs. Bauliche Anlagen sind – bis auf einen landwirtschaftlichen Unterstand im Osten des Plangebiets – im Plangebiet nicht vorhanden. Im Westen des Plangebiets verläuft eine oberirdische Stromleitung parallel zur Geltungsbereichsgrenze innerhalb des Geltungsbereichs. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft entlang des Steinwegs (L 294) eine Gasleitung. Die Landesstraße 294 (Steinweg) inklusive des Kreisels ist bis zur Straßenmitte ebenfalls Teil des Geltungsbereichs.

Das Gelände des Plangebiets fällt von Nordwesten nach Südosten ab und weist Höhenlagen zwischen rund 89 und 101 Meter ü. NHN (DHHN 2016) auf.

2.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Wolfsburg, circa 8,5 Kilometer südlich des Stadtzentrums direkt an der L 294 im dörflich geprägten Ortsteil Heiligendorf. Hier leben aktuell circa 2.500 Einwohnende in etwa 1.000 Haushalten. Die drei nächstgelegenen Ortsteile sind das nordwestlich gelegene Hattorf, das südöstlich gelegene Neindorf und das nördlich gelegene Barnstorf.

Für die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gibt es einen Lebensmittel-discounter circa 1 Kilometer nordwestlich des Plangebiets. Im Ortsteil Hattorf befindet sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter sowie verschiedene Einzelhändler und Dienstleister in einer Entfernung von circa 3 Kilometer sowie ein Vollsortimenter in circa 5 Kilometer Entfernung.

In Heiligendorf befinden sich verschiedene soziale Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte, ambulanter Krankenpflegedienst, Altenpflegeheim, Hospiz, ein Sportzentrum mit Lehrschwimmbecken sowie mehrere Spielplätze). Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in Neindorf und Flechtorf in circa 3 bzw. 5 Kilometern Entfernung. In Detmerode befindet sich in circa 6 Kilometern Entfernung eine Gesamtschule.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Hervorhebung des Geltungsbereichs (weiß) und der angrenzenden Umgebung. Quelle: Plan und Praxis GbR. Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2024. Ohne Maßstab.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die Landesstraße 294 (Steinweg) erfolgen, die im Norden des Plangebiets verläuft. Im Bereich der geplanten Erschließung des Quartiers befindet sich ein Kreisverkehr, über den bereits das nördlich angrenzende Wohnquartier „Hasenmorgen“ erschlossen wird. In Richtung Nordwesten sind über den Steinweg die Ortsteile Hattorf, Mörsen, Detmerode und Westhagen erreichbar. Im weiteren Verlauf schließt die L 294 an die Bundesautobahn 39 an, die zur Wolfsburger Innenstadt und dem Volkswagenwerk im Norden führt. Über die L 294 ist zudem der Ortsteil Neindorf im Osten angebunden. Richtung Süden sind Ortsteile von Königslutter am Elm sowie die Bundesautobahn 2 zu erreichen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich derzeit eine landwirtschaftliche Zufahrt an der L 294. Im weiteren Verlauf ist zu klären, ob diese Zufahrt zukünftig eine Funktion für die dort geplante Grünfläche haben kann. Möglich ist eine Kombination aus Fuß- und Unterhaltungsweg für die geplante Regenrückhalte- bzw. Maßnahmenfläche.

Mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet derzeit mit den Buslinien 211, 215 und 225 an die Wolfsburger Innenstadt angebunden. Die Haltestelle „Heiligendorf Hasenmorgen“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs am Steinweg.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des bestehenden Siedlungsgebiets des Orts- teils Heiligendorf der Stadt Wolfsburg. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, am östlichen Rand befindet sich darüber hinaus der Lüdjerforthsbach. Südlich und öst- lich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Westlich an das Plangebiet schließt die Einfamilienhaussiedlung „Wendeburg“ an, nördlich folgt die Einfamilienhaus- und Dop- pelhaussiedlung „Hasenmorgen“.

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Region Börden, Hügel- und Bergland und hier in der Unterregion Ostbraunschweigisches Hügelland (Naturregion 7.2). Die Hö- henzüge des Naturraums erreichen bis 200 m über NHN (NLWKN 2010).

2.4.1. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bewertungskriterien

- Erholungsfunktion
- akustischen und lufthygienischen Belastungssituation
- Erschütterungen und Geruchsbelästigungen
- bioklimatische Be- und Entlastungspotenziale
- Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Altlasten.

Vom nördlich gelegenen Steinweg (L 249) gehen verkehrsbedingt Lärm- und Schad- stoffemissionen aus und wirken in das Plangebiet hinein. Darüber hinaus ist aufgrund der umliegenden Nutzungen von sehr geringen akustischen und lufthygienischen Be- lastungen auszugehen. Südlich und östlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftli- che Flächen und westlich des Plangebiets grenzt das von Einzelhäusern geprägte Wohnquartier Wendeburg an.

Die bioklimatische Be- und Entlastungspotenziale sind anhand der vorhandenen Nut- zungen und Geländetopografie sowie unter Beachtung der Hauptwindrichtung aus Westen als gering zu bewerten. Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plange- biet wirkt durch unbebaute Fläche bioklimatisch vorteilhaft. Die lufthygienische Filter- wirkung ist entsprechend des weitgehend fehlenden Gehölzbestands als gering zu be- werten. Da der Hauptwindrichtung von Westen folgend, östlich des Plangebiets keine sensiblen Nutzungen angrenzen, ist die Entlastungsfunktion für umliegende Gebiete als gering zu bewerten.

Die Bedeutung des Plangebiets für die Erholung ist gering. Die Erlebniswirksamkeit ist überwiegend als mäßig zu bewertet, lediglich im Osten des Plangebiets am Lüd- jerforthsbach ist diese etwas höher und kann als mäßig bewertet werden (LRP 1998, Karte Landschaftserleben und REK 2020). Eine Erschließung des Lüdjerforthsbach durch einen Weg ist nicht gegeben.

Eine sehr hohe Erlebniswirksamkeit besteht einige hundert Meter südlich des Plange- biets entlang des Fließgewässers Schunter (LRP 1998, Karte Landschaftserleben). Das Plangebiet befindet sich nach dem Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig (FREK 2021) nicht in einem Vorbehalts- oder Vorranggebiet für die landschaftsbezogene Erholung. Für das Plangebiet sind auch keine Altlasten bekannt (Stadt Wolfsburg 2006). Das Baugrundgutachten vom 30.06.2023 bestätigt eine geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet.

2.4.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Bewertungskriterien

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit/Gefährdung
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Pflanzen
- Wiederherstellungsdauer der Biotoptypen

Das Plangebiet ist überwiegend durch Biotope mit einer hohen Hemerobie sowie geringen Seltenheit/Gefährdung gekennzeichnet. Östlich und zentral im Plangebiet befindet sich das Biotop eines basenarmen Lehmackers (Biotopcode AL). Östlich an den Acker angrenzend befindet sich überwiegend saumartig ausgeprägt das Biotop Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Biotopcode UHM) gefolgt von einer großflächigeren Ausprägung des Biotops einer sonstigen Weidefläche (Biotopcode GW). Randlich im Osten des Plangebiets befinden sich saumartig ausgeprägt neben einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte auch die Biotoptypen Strauch-Baumhecke (Biotopcode HFM) und kleinräumig an der Böschung zum Steinweg (Landesstraße 249) Mesophiles Weißdorn-/Schlehengebüsch (Biotopcode BMS (§)). Diese Biotoptypen haben naturschutzfachlich eine mittlere bis hohe Bedeutung. Der Biotyp Mesophiles Weißdorn-/Schlehengebüsch ist gesetzlich geschützt. Weiter befindet sich im Plangebiet eine Hütte als Sonderstruktur (Biotopcode OYH) im Bereich der Weidefläche. Der Lüdjerforthsbach als Biotop mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit verläuft östlich, an der Grenze des Geltungsbereichs. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob er ggfs. Teil des Geltungsbereichs wird. Die Landstraße L 249 mit straßenbegleitenden Biotopen ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Fauna wurde zuletzt mit einer Kartierung der Brutvögel und der Amphibien 2019 im Plangebiet sowie in den unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Bereichen untersucht (Planungsgemeinschaft LaReG 2019). Innerhalb des Plangebiets wurden im Rahmen der Kartierung 20 Brutvogelarten beobachtet. Es erfolgte ein Brutnachweis für den Haussperling. Für die Arten Ringeltaube, Singdrossel, Kuckuck und Zilpzalp wurde ein Brutverdacht festgestellt. Als räumlich unscharf ist die Erfassung der Arten zu bewerten, die lediglich mit einer Brutzeitfeststellung erfasst wurden (Bachstelze, Dorngrasmücke, Feldsperling, Gelbspötter, Goldammer, Grünfink, Hohltaube und Kolkrabe). Lediglich als Nahrungsgast wurden die Arten Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Turmfalke, Mäusebussard und Mauersegler im Plangebiet kartiert. Die Arten Schwarzkehlchen und Bergfink wurden mit einem Revierverdacht kartiert.

Das Ergebnis der vorliegenden Brutvogelkartierung zeigt, dass sich die vorhandenen Biotopstrukturen im Artenspektrum widerspiegeln. Das Habitatpotenzial des Plangebiets für Brutvögel wird geprägt durch schmale gehölzbestandene Saumstrukturen am östlichen Rand des Plangebiets (insbesondere entlang des Lüdjerforthsbachs, in Teilen auch randlich zur Straße L 249), durch Offenlandbereiche (Biotope des Ackers und der Weidefläche) sowie durch die Sonderstruktur einer Hütte im Bereich der Weidefläche. Aufgrund der grundsätzlich unverändert gegenüber dem Zeitpunkt der Brutvogelkartierung vorhandenen Habitatstrukturen ist davon auszugehen, dass die kartierten Arten weiterhin den Bestand und das Lebensraumpotenzial abbilden. Brutplätze von Bodenbrütern in den Offenlandbiotopen wurden bei der vorliegenden Kartierung nicht festgestellt, können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Amphibien ist für den Bereich unmittelbar südlich des Plangebiets für die beiden Fischteiche jeweils mit den Arten Erdkröte, Teichfrosch und Grünfrosch

dokumentiert, welche hier jeweils den Gewässern der beiden Fischteiche zugeordnet werden. Daten zum Vorkommen von Amphibien an Land liegen nicht vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass Teile des Plangebietes auch als Landlebensraum genutzt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet. Als nächstgelegenes Schutzgebiet befindet sich knapp 100 Metern südlich des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet Mittlere Schunter (Code: LSG WOB 00012). In der weiteren Umgebung befinden sich im Umkreis von drei Kilometern keine europäischen Schutzgebiete (FFH- oder SPA-Gebiete). Die Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.3. Schutzgut Fläche

Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig (FREK 2020) nicht in einem Vorbehalts- oder Vorranggebiet für die landschaftsbezogene Erholung. Die Naturnähe der Freiflächen ist voraussichtlich als gering bis mittel zu bewerten. Die Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.4. Schutzgut Boden

Bewertungskriterien

- Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation
- Puffer- und Filterfunktion
- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt
- Archivfunktion für die Naturgeschichte
- Vorbelastungen / Altlasten.

Der Boden im Plangebiet ist überwiegend dem Vernässungsgrad 3 (mittel vernässt) und den Bodentypen Braunerde und Pseudogley zuzuordnen. Ganz im Osten des Plangebiets befindet sich am Fließgewässer des Lüdjerforthsbachs ein Gley (LBEG 2017).

Als Bodenbeeinträchtigung und Belastungsfaktoren besteht grundsätzlich eine Winderosionsgefährdung für die Ackerflächen (LRP Wolfsburg, Karte Boden). Seltene Böden mit extremen Standorteigenschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden (LRP Wolfsburg 1998, Karte Boden; LBEG 2017).

Das Plangebiet ist Teil einer größeren Flächenkulisse bei Heiligendorf von Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (hier Kategorie Wölbäcker, Flächen Nr. 3609, 3255, 3822) (LBEG 2018a). Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung oder Böden der Flächenkulisse der kohlenstoffreichen Böden in Niedersachsen befinden sich nicht im Plangebiet (LBEG 2018b und LBEG 2022). Das Denitrifikationspotenzial der Böden im Plangebiet wird von sehr gering (bis 5 kg N/ha*a im Süd-Osten) bis hoch (40-60 kg N/ha*a im Nord-Westen) und überwiegend mit gering (5-20 kg N/ha*a) bewertet (LBEG 2016).

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt (Stadt Wolfsburg 2006). Es liegt ein Baugrundgutachten vom 30.06.2023 vor, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan einfließen. Die Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.5. Schutzgut Wasser ---

Bewertungskriterien

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit
- Beschaffenheit von Oberflächengewässern.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Oker mesozoisches Festgestein rechts (EU-Code Grundwasser: DEGB_DENI_4_2107). Der mengenmäßige Zustand, des chemischen Zustands sowie die einzelnen Qualitätskomponenten des chemischen Zustands (Nitrat, Pflanzenschutzmittel und sonstige Stoffe) werden als gut bewertet (NLWKN 2016a).

Die mittlere jährliche Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebiets ist in der Größenordnung von 50-100 mm anzunehmen (BGR 2019; LBEG 1982; LRP Wolfsburg 1998, Karte Grundwasser). Aufgrund der Ausprägung als Feststeingebiet liegen für den Bereich des Plangebiets keine flächenhafte Darstellung zur Grundwasseroberfläche oder zur Grundwasserdruckfläche vor. Das Grundwasser bewegt sich im Festgestein in Kluft- und Störungssystemen und ist in Grundwassergleichen oft nicht sinnvoll darstellbar. Daten zum Grundwasserflurabstand werden im weiteren Verfahren voraussichtlich im Rahmen von Fachgutachten ermittelt.

Das Plangebiet liegt hinsichtlich möglicher Überschwemmungen nicht in einer Flächenkulisse, die bei einem HQ_{100} oder einem HQ_{extrem} überschwemmt wird (NLWKN 2019). Für die Ermittlung des HQ_{extrem} wird das HQ_{100} der Überschwemmungsgebiete in Niedersachsen i. d. R. mit dem Faktor 1,3 multipliziert (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz 2024a).

Im Osten des Plangebiets verläuft der Lüdjerforthsbachs. Der Bach entspringt nordöstlich von Heiligendorf und fließt nach Südwesten, wo er am südlichen Ortsrand von Heiligendorf in die Schunter mündet. Als kleiner Bach mit einem Einzugsgebiet von 7,1 km² ist der Lüdjerforthsbachs kein Gewässer, welches regelmäßig im Rahmen der Umsetzung der EU-WRRL untersucht und bewertet wird. Eine Zustandsbeschreibung des Lüdjerforthsbachs liegt jedoch mit dem Gewässergütebericht Oker aus dem Jahr 2002 vor (NLWKN 2002). Die Gewässergüteklasse wird für den gesamten Lüdjerforthsbachs mit der Güteklasse II bewertet, wobei im Oberlauf eine Tendenz zur Güteklasse I besteht. Die Lebensgemeinschaft setzt sich aus Süßwasserarten und Stillwasserorganismen zusammen. Die Gewässerstruktur im Unterlauf (und somit auch im Bereich des Plangebiets) ist geprägt durch einen begradigten Gewässerverlauf, wobei leichte Windungen und der Baumbestand die Naturnähe positiv beeinflussen. Die Gewässersohle des Lüdjerforthsbachs ist geprägt von einer sandigen Gewässersohle mit regelmäßig auftretenden Kiesbänken. Der ökologische Zustand der Schunter (in welche der Lüdjerforthsbachs mündet) wird mit der Bewertungskategorie mäßiges Potential (künstliches Gewässer) bewertet (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz 2024b, Karte Oberflächengewässer 2015-2021, Ökologischer Zustand/Potenzial Fließgewässer). Die Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.6. Schutzgut Luft / Klima

Bewertungskriterien

- Luftqualität
- Luftaustausch
- Kaltluftentstehung
- Bioklimatisches Be- und Entlastungspotenziale

Die Bedeutung des Plangebiets für die Funktionen des Luftaustauschs ist anhand der vorhandenen Landnutzung und der Hauptwindrichtung aus Westen sowie der umgebenden Nutzungen als gering zu bewerten. Hinsichtlich der Kaltluftentstehung ist im überwiegend landwirtschaftlich genutzten Plangebiet von einer abendlichen und nächtlichen Entstehung von Kaltluft auszugehen. Das Plangebiet und die nicht besiedelte Umgebung werden in der Klimaaanalysekarte des Regionalverbands der Kategorie „hohe Kaltluftproduktivität“ zugeordnet (Regionalverband Großraum Braunschweig 2019). Es ist anzunehmen, dass die im Plangebiet entstehenden Kaltluftmassen der Geländetopografie folgend nach Süden und somit in einen Bereich ohne sensible Nutzungen oder gegenüber einer Überwärmung empfindliche Siedlungsbereiche abfließen. Die Bedeutung des Plangebiets für die Entstehung und den Transport von Kaltluft ist somit auch unter Beachtung der hohen Funktionalität insgesamt als gering zu bewerten.

Die bioklimatische Be- und Entlastungspotenziale sind anhand der vorhandenen Nutzungen und Geländetopografie sowie unter Beachtung der Hauptwindrichtung aus Westen als gering zu bewerten. Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wirkt als offene, unbebaute Fläche bioklimatisch vorteilhaft. Die lufthygienische Filterwirkung ist entsprechend des weitgehend fehlenden Gehölzbestands als gering zu bewerten. Da der Hauptwindrichtung von Westen folgend, östlich des Plangebiets keine sensiblen Nutzungen angrenzen, ist die Entlastungsfunktion für umliegende Gebiete als gering zu bewerten.

Hinweise auf eine über allgemein übliche Hintergrundbelastungen hinausgehende Beeinträchtigungen der Luftqualität liegen nicht vor. Die Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.7. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bewertungskriterien

- Charakter/ Erkennbarkeit
- Vielfalt des Landschafts-/ Naturraumes
- Identitätsstiftende Sichtbeziehungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig (FREK 3.0) nicht in einem Vorbehalts- oder Vorranggebiet für die landschaftsbezogene Erholung (FREK 3.0 2021, Karte). Nach BImSchV genehmigungspflichtige Anlagen befinden sich nicht in Plangebiet oder im Umkreis von 4 km (ZUS LLGS 2017). Hinsichtlich der Erlebniswirksamkeit ist das Plangebiet mit den umliegenden Bereichen als Talniederung mit vorherrschender Ackernutzung und als Talniederung mit naturferner Nutzung mit einer geringen bis mäßigen Bedeutung für das Landschaftsbild zu charakterisieren (LRP Wolfsburg 1998, Karte Landschaftserleben). Die Empfindlichkeit des Landschaftsbilds ist, auch aufgrund der umliegend in Teilen bereits vorhandenen Bebauung durch Wohngebiete und eine Straße, insgesamt als

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

gering bis mittel zu bewerten. Als für das Landschaftsbild wertgebendes Element ist der Lüdjerforthsbach randlich im Osten des Plangebiets zu bewerten.

Die Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bewertungskriterien

- Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern

Das Plangebiet ist Teil einer größeren Flächenkulisse bei Heiligendorf von Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung aufgrund der historischen Nutzung als Wölbäcker (vgl. oben Ausführungen zum Schutzgut Boden). Der Acker im Plangebiet weist augenscheinlich keine Struktur eines Wölbackers auf. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus keine Denkmale (Denkmalatlas Niedersachsen) oder Sachgüter (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege 2024). Die Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.9. Quellenverzeichnis

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die südlich der L 294 gelegenen Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Die Flächen der L 294 befinden sich im Eigentum der Stadt Wolfsburg.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) wurde 2017 letztmals aktualisiert und neu bekanntgemacht. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) wurde 2007 beschlossen. Der Regionalverband arbeitet derzeit an der Neuaufstellung des RROP, die den Arbeitstitel RROP 3.0 trägt.

Die Stadt Wolfsburg wird als Oberzentrum ausgewiesen [Ziel 2.2 (6) des LROP]. Das RROP konkretisiert, dass das Oberzentrum durch das Hauptsiedlungsband nördlich und südlich des Mittellandkanals mit Ausnahme der Ortsteile Brackstedt, Velstove, Neuhaus, Barnstorf, Almke und Neindorf gebildet wird [Ziel 1.1.1 (4) des RROP]. Der Ortsteil Heiligendorf, in dem sich das Plangebiet befindet, ist dementsprechend innerhalb des Oberzentrums Wolfsburg.

In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln. In Zentralen Orten sollen vorrangig die Entwicklung von Wohnstätten konzentriert werden [Grundsatz 2.1 (5) des LROP].

Das RROP 2008 formuliert das Ziel, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen der Funktion des Zentralen Ortes zu entsprechen hat [Ziel 1.1 (2) des RROP]. Das Plangebiet ist als Teil des Oberzentrums dementsprechend geeignet für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP 2008 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft“. Hierbei handelt es sich um einen

Grundsatz der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 3 ROG. In der Begründung zum RROP 2008 wird erläuternd ausgeführt:

Grundsatz III 2.1 (6): Um entsprechend der rechtlichen Anforderungen nach § 2 Abs. 2 Nr. 10 ROG die Funktionen landwirtschaftlicher Flächen raumordnerisch zu sichern und zu entwickeln und sie vor einer weiteren Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen, insbesondere vor Bebauung und Versiegelung, zu schützen, werden im RROP „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials)“ festgelegt. Diese Gebiete bedürfen eines besonderen Schutzes, da sie insbesondere wegen ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit für eine nachhaltige Landbewirtschaftung langfristig von Bedeutung sind.

Grundsatz III 3 (3): u. a. Eine bedeutende Funktion für den regionalen Klimaschutz übernehmen die Festlegungen von Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“.

Die grundsätzliche Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum in der Stadt Wolfsburg wird in Kapitel 1.2 dieser Begründung dargelegt. Aufgrund des geringen Wohnungsleerstands und der hohen Zahl täglicher Pendler besteht ein großer Bedarf an Wohnungen. Dieser Bedarf kann nur zum Teil durch Nachverdichtung in innerstädtischen Flächen gedeckt werden. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist notwendig, um den Bedarf an Wohnraum zu bedienen. Als Oberzentrum ist die Schaffung von Wohnraum eine wichtige Funktion der Stadt Wolfsburg. Die Stadt Wolfsburg hat im Rahmen informeller Planwerke (Masterplan Wohnen) das Plangebiet Wendeburg II als geeigneten Standort für Wohnraumentwicklung ausgemacht. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Aus diesem von den übergeordneten Planungsbehörden genehmigten Planwerk wird der vorliegende Bebauungsplan entwickelt.

Angesichts der Nähe zur Kernstadt und der Lage zwischen vorhandenen Siedlungsgebieten mit vorhandenen und nutzbaren infrastrukturellen Angeboten, ist das Plangebiet gut für die Entwicklung einer Siedlungsfläche geeignet. Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, indem die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

Der öffentliche Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), der ferner Voraussetzung für die Förderung der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) am Standort Wolfsburg ist, hat ein erhebliches Gewicht bei der gerechten Abwägung aller Interessen. Der Stadt Wolfsburg ist bewusst, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten innerhalb der Stadt Wolfsburg räumt die Stadt den oben genannten Belangen Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ein.

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP 2008 befindet sich der östliche Teil des Plangebiets sowohl innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft“ als auch innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets Natur und Landschaft“. Bei einem „Vorbehaltsgebiets Natur und Landschaft“ handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 3 ROG. In der Begründung zum RROP 2008 wird erläuternd ausgeführt:

Grundsatz III 1.4 (9): Um das Grundgerüst der regionalen Freiräume zu ergänzen und zu verbinden und die Umsetzung der großräumigen ökologischen Vernetzung zu unterstützen, werden im RROP „Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft“ festgelegt. Bei

den „Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft“ handelt es sich um Gebiete, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, ihres Landschaftsbildes sowie ihrer Funktion als Pufferzone zu empfindlichen Kerngebieten und regionaler Vernetzungsbereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt sowie die Erholung haben. Im Gegensatz zu den empfindlichen Kerngebieten haben sie i.d.R. eine geringere naturschutzfachliche Bedeutung.

Um die „Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft“ in ihrer Funktion zu sichern und zu entwickeln, sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Um den mit dem Vorbehalt Natur und Landschaft verbundenen Belangen Nachdruck zu verleihen, ist ihnen bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 ROG ein besonderes Gewicht beizumessen.

Durch die Überlagerung der „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ mit „Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft“ wird aus raumordnerischer Sicht insbesondere zum Ausdruck gebracht, dass die landschaftlichen Nutzflächen nicht nur alleine wegen ihrer ökonomischen Funktionen, z. B. gegenüber Siedlungen zu sichern sind, sondern auch insbesondere wegen ihres besonderen Beitrages zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Kulturlandschaft. Innerhalb der „Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft“ ist eine ordnungsgemäße nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung weiterhin zu erhalten und zu fördern.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans wird im Osten des Plangebiets die Fläche, die als „Vorbehaltsgebiets Natur und Landschaft“ ausgewiesen ist, als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Maßnahmenfläche / Regenwasserrückhalt“ festgesetzt, die von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert wird. In diesem Bereich ist zudem die Errichtung einer Anlage zum Regenwasserrückhalt vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen damit nicht den Grundsätzen der Raumordnung.

Großflächiger Einzelhandel

Landesplanerischen Vorgaben zur Versorgungsstruktur werden im LROP durch Grundsätze und Ziele formuliert, wobei insbesondere die Regelungen des Abschnitts 2.3 des LROP planungsrelevant sind. Für die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten macht das LROP wesentliche Vorgaben im Rahmen des Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations- und Beeinträchtigungsgebotes.

Gemäß 2.3 Ziffer 03 des LROP ist das Kongruenzgebot einzuhalten. Das Planvorhaben ist laut Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Wolfsburg-Heiligendorf gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Entwurfssfassung, Stadt+Handel, 04/2024 aus fachgutachterlicher Sicht konform zum Kongruenzgebot.

Gemäß 2.3 Ziffer 04 des LROP sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zum Konzentrationsgebot.

Abschnitt 2.3 Ziffer 05 des LROP führt aus, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind (Integrationsgebot). Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht unter Anwendung der Ausnahmeregelung kongruent zum Integrationsgebot.

Gemäß 2.3 Ziffer 08 des LROP dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zum Beeinträchtungsverbot.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Großteil des Plangebiets wird im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2020+ der Stadt Wolfsburg von 2011 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese Wohnbaufläche setzt sich in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung fort.

Im Osten des Plangebiets befindet sich eine Fläche für Landwirtschaft die von einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert wird. Der Steinweg (L 294) wird als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Südlich des Steinwegs wird eine unterirdisch verlaufende Gasleitung dargestellt. Östlich des Plangebiets wird eine Grünverbindung entlang des Lüdjerforthsbachs dargestellt.

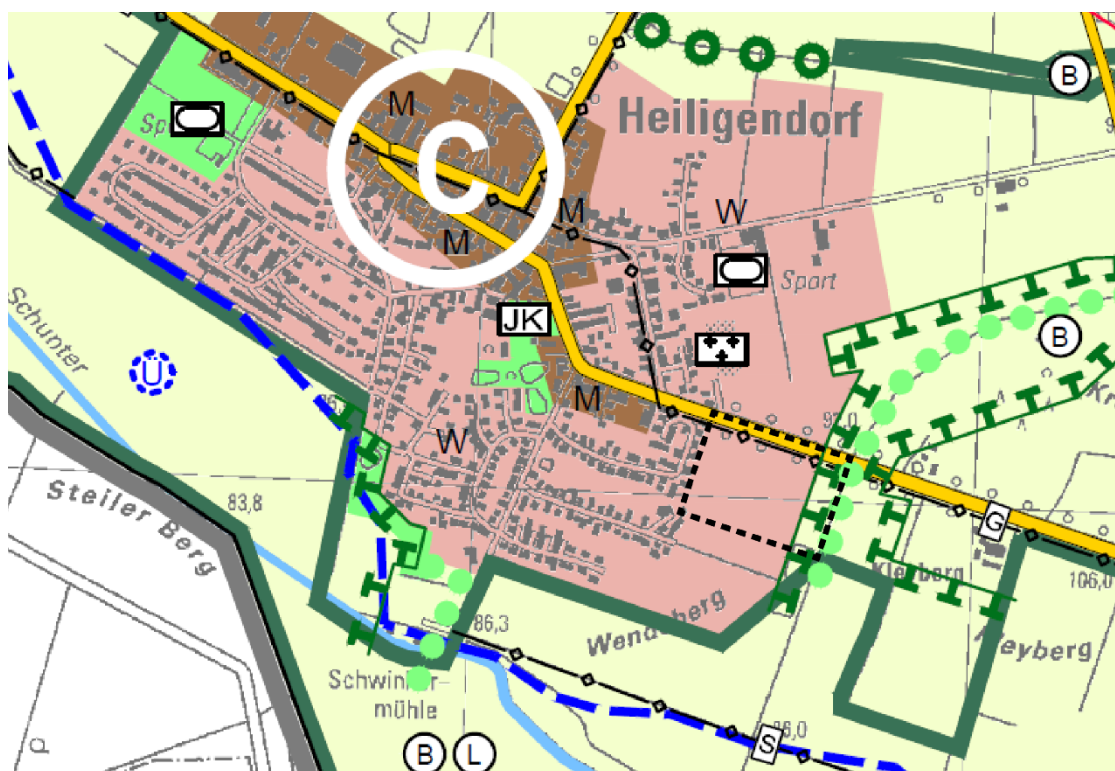


Abbildung 2: Ausschnitt des FNP 2020+ mit Hervorhebung des Geltungsbereichs (schwarz). Plangeber: Stadt Wolfsburg. Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2005. Ohne Maßstab.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich der als C-Zentrum dargestellte Ortskern von Heiligendorf (Lokales Zentrum, Deckung täglicher Bedarf). Südlich des Plangebiets wird ein Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich dargestellt, das auch als Biotop markiert ist.

Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Das ebenfalls geplante Sonstige Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der

in diesem Bereich eine Wohnbaufläche darstellt. Folglich ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll zudem die Darstellung der südlich des Geltungsbereichs gelegene Fläche von einer Wohnbaufläche in eine Landwirtschaftsfläche geändert.

3.3 Vorhandenes Planungsrecht

Für den als Baufläche vorgesehenen Teil des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich dementsprechend nach § 35 BauGB, wonach die beabsichtigte bauliche Entwicklung der nicht-privilegierten Vorhaben (Wohnungen und Einzelhandelsmarkt) nicht zulässig wäre. Folglich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Steinweg (L 294) wird durch den Bebauungsplan „Hasenmorgen“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

Wohnen & Bauen Masterplan

Die Wolfsburger Wohnbauoffensive von 2012 hatte das Ziel, bis zum Jahr 2020 6.000 neue Wohneinheiten auf den Weg zu bringen. 2018 wurde das Ziel dahingehend angepasst, dass bis 2025 10.000 neue Wohneinheiten geschaffen werden sollen. In diesem Masterplan wird das Wohnbauprojekt „Wendeberg II“ als Potenzialstandort für die Schaffung von Eigenheimen genannt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg und Verträglichkeitsuntersuchungen

Im Jahr 2023 wurde das 2016 erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg fortgeschrieben und am 28.06.2023 vom Rat der Stadt Wolfsburg einstimmig beschlossen.

Dabei wurde u. a. die bestehende Nahversorgungsstruktur analysiert und unter Berücksichtigung der besonderen Siedlungsstruktur Wolfsburgs mit seinen zahlreichen siedlungsräumlich voneinander abgetrennten Stadt- und Ortsteilen Empfehlungen zur Erhaltung, Verbesserung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur ausgesprochen.

Dabei wurde auch der Potenzialstandort „Heiligendorf Steinweg“ untersucht und im Ergebnis als einer von zwei perspektivischen Nahversorgungsstandorten ausgewiesen. Eine Entwicklung eines Lebensmittelmarktes entsprechend der Versorgungsfunktion wird als Entwicklungsempfehlung formuliert. Der Standort erfüllt die Anforderungen an Nahversorgungsstandorte und wird als solcher ausgewiesen. Es ist vorgesehen, einen Lebensmittelvollsortimenter am Standort zu realisieren.

In Heiligendorf an der „Neue Straße“ befindet sich lediglich ein strukturprägender Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei. Der nächstgelegene Vollsortimenter befindet sich in einer Entfernung von circa 5,5 Kilometer in Hattorf (Sonderstandort Heinenkamp) und ist für die ältere und eingeschränkt mobile Bevölkerung Heiligendorfs nur bedingt erreichbar.

Die fußläufige Nahversorgungssituation würde sich mit der Realisierung eines Vollsortimenters an diesem Standort verbessern. Damit einhergehen würde eine deutliche Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

Für den Standort wurde eine Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² erstellt.

Im Zuge der vorliegenden Analyse wurde festgestellt:

Bereits im Einzelhandelskonzept Wolfsburg 2016 stand eine Entwicklung am Vorhabenstandort in Rede. Entsprechend dieser Entwicklungszielstellung ist der Vorhabenstandort im Zuge der Realisierung des Planvorhabens im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 als potenzieller Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Das Vorhaben entspricht den Entwicklungszielstellungen und Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2023.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist konform zum Kongruenzgebot, dem Konzentrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot. Es erfüllt zudem aus fachgutachterlicher Sicht die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes. Das Vorhaben ist – unter der Voraussetzung einer Erfüllung der Ausnahmeregelung – konform zu den landesplanerischen Zielstellungen und Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023) sowie zu normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LROP-VO Niedersachsen 2017).

3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale im Sinne des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt.

3.6 Boden und Altlasten

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster gemäß § 6 NBodSchG keine Verdachtsflächen vermerkt.

Es liegt ein Baugrundgutachten vom 30.06.2023 vor, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan einfließen.

4 Planungskonzept

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

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohnquartiers und eines Einzelhandelsmarkts. Damit soll ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in der Stadt Wolfsburg geleistet und der hohen Nachfrage nach Flächen für den individuellen Wohnungsbau Rechnung getragen werden. Zudem soll durch den geplanten Einzelhandelsmarkt eine zeitgemäße Nahversorgung für den Ortsteil Heiligendorf und die angrenzenden Ortsteile sichergestellt werden.

In dem neu entstehenden Wohnquartier soll das Prinzip der Schwammstadt berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen dazu im Bebauungsplan getroffen werden. Grundlage hierfür ist das vom Rat der Stadt Wolfsburg am 14.07.2021 beschlossene

Klimapaket. So soll u. a. ein Regenwasserrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets festgesetzt werden. Die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen so weit wie möglich innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Maßnahmen sollen auf den Privatgrundstücken, auf der Fläche des Einzelhandelsmarkts, im öffentlichen Straßenraum und in einer Grünfläche im Osten des Plangebiets festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft innerhalb und im Umfeld des Planungsgebietes werden im weiteren Verfahren in einem zu erstellenden Umweltbericht untersucht und beschrieben. Hier wird auch die für die Belange von Natur und der Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Biotoptypen ermittelt und Fachgutachten zum Artenschutz mit faunistischen Untersuchungen, zur Entwässerung und zum Immissionsschutz erstellt.

Die geplante bauliche Entwicklung des Plangebiets wäre ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 35 BauGB zu beurteilen, wonach die geplanten Nutzungen nicht zulässig wären. Zum Bebauungsplan werden voraussichtlich im weiteren Verfahren gestalterische Anforderungen nach der Landesbauordnung als Örtliche Bauvorschrift erlassen.

4.2 Planungsalternativen

Die Schaffung neuer Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen wurde in informellen Planwerken geprüft und anschließend im Flächennutzungsplan formell als von der Stadt beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dargestellt. Der östliche Randbereich Heiligendorfs inklusive dem Plangebiet wurde als Baustein bei der Schaffung neuer Wohnbauflächen ausgemacht. Dabei wurde eine Vielzahl von Planungsalternativen geprüft.

4.3 Städtebauliches Konzept

Grundlage der Planung ist ein zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadtverwaltung abgestimmtes städtebauliches Konzept der Planungsgemeinschaft Nord GmbH aus Rotenburg (Wümme), das parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans weiterentwickelt und -qualifiziert wird. Das Konzept sieht im Westteil des Plangebiets Wohnungsbau mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Am Eingang des Quartiers am Kreisverkehr sieht das Konzept die Errichtung eines Gesundheitszentrums vor. Im Ostteil des Plangebiets ist die Errichtung eines Einzelhandelsmarkts mit einer Richtung Süden ausgerichteten Stellplatzanlage vorgesehen.

Zwischen den bebauten Flächen und der östlich angrenzenden offenen Landschaft wird eine Grünfläche geplant, deren Funktion im weiteren Verfahren konkretisiert werden soll. Vorgesehen ist hier u. a. ein Regenwasserrückhaltebecken und Flächen für Kompensationsmaßnahmen für planbedingte Eingriffe.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Arbeitsstand April 2024. Quelle: Planungsgemeinschaft Nord GmbH. Ohne Maßstab.

4.4 Verkehrskonzept

Verkehrerschließung Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet soll für den Motorisierten Individualverkehr über eine zentrale Straße erschlossen werden, die an den Kreisverkehr L 294/Am Neuen Teich anbinden soll. Von dieser in einer Breite von 12 Meter vorgesehenen zentralen Erschließungsstraße erfolgt die Zufahrt zum Einzelhandelsmarkt für die Besucher:innen und den Anlieferverkehr. Westlich an der Straße sind Zufahrten zu Wohnhäusern vorgesehen.

Von der zentralen Erschließungsstraße soll eine Ringstraße mit einem Querschnitt von 8,5 Meter abgehen, die einen Großteil des Wohngebiets erschließt. Die Ringstraße und die zentrale Erschließungsstraße werden durch einen weiteren Wohnweg in einer Breite von 7 Meter verbunden.

Die Straßenbreiten werden im weiteren Verfahren geprüft und ggfs. angepasst.

Ruhender Verkehr

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb der Baufelder unterschiedliche Varianten zur Unterbringung von Pkw-Stellplätzen vor: Im individuellen Wohnungsbau ist die Anordnung der Stellplätze oberirdisch auf den Baugrundstücken vorgesehen. Wenn

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

Hausgruppen realisiert werden, ist die Anordnung der Stellplätze auf Sammelstellplatzanlagen denkbar. Auf dem Grundstück des Einzelhandelsmarkts ist eine oberirdische Stellplatzanlage vorgesehen, auf der im städtebaulichen Konzept circa 130 Einstellplätze vorgesehen sind.

In der weiteren Konkretisierung der Erschließungsplanung ist zu prüfen, wie im öffentlichen Straßenraum Parkplätze und Straßenbäume angeordnet werden können. Die Lage von Parkflächen und Bäumen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Bushaltestelle „Heiligendorf Hasenmorgen“ am Steinweg (L 294) ist das Plangebiet mit den Buslinien 211 (verkehrt in den Hauptverkehrszeiten stündlich zwischen Heiligendorf und Hauptbahnhof), 215 und 225 (verkehren in den Hauptverkehrszeiten stündlich zwischen Neindorf und Hauptbahnhof) an die Innenstadt Wolfsburgs angebunden.

Rad- und Fußverkehr

Richtung Osten verläuft ein separater Radweg entlang der L 294, der das Plangebiet für den Radverkehr erschließt. Richtung offener Landschaft im Süden des Plangebiets ist eine Rad- und Fußwegverbindung geplant, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren ist und Teil eines Rundwegs rund um Heiligendorf werden soll. Zudem ist ein Rad- und Fußweganbindung an die L 294 im Norden des Plangebiets vorgesehen.

4.5 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Verkehrsfläche des Steinwegs (L 294). Das Plangebiet kann demnach als erschlossen betrachtet werden.

Niederschlagswasser

Im weiteren Verfahren ist zu klären, wie mit dem auf den Baugrundstücken und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser umzugehen ist. Die Prinzipien der Schwammstadt sollen im Plangebiet berücksichtigt werden. Das Wasser ist so weit wie möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Da jedoch der Boden nur begrenzt versickerungsfähig ist, ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Osten des Plangebiets vorgesehen, dessen Planung im weiteren Verfahren konkretisiert wird.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der geplanten Nutzungsstruktur (vorrangig Wohnen, ein Gesundheitszentrum und ein Einzelhandelsmarkt) sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Die Zielsetzung – die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen – lässt sich über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO sichern. Die Festsetzung dient der Sicherung von Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt Wolfsburg. Die allgemeine Zweckbestimmung

des WA ist es, vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Der Nutzungskatalog des WA sieht neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Im WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Das vorgesehene Gesundheitszentrum ist dementsprechend als Anlage für gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, um den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu stärken. Gartenbaubetriebe mit ihrem Charakter als flächenextensive Nutzung und Tankstellen entsprechen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotentials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) nicht den Zielen zur Entwicklung eines ruhigen Wohnstandortes und sind daher nicht zulässig. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich in circa sieben Minuten Fahrtzeit östlich und nordwestlich des Plangebiets, wodurch eine ausreichende Versorgung in der Umgebung gewährleistet ist. E-Ladesäulen sind in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig, so dass auch der Entwicklung im Elektromotorenantrieb Rechnung getragen wird. Beherbergungsbetriebe sind dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zu dienen. Hierdurch kann es zu Konflikten mit den Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohngebieten kommen, die ein Interesse an einer ruhigen und stabilen Wohnumgebung haben.

Der im Geltungsbereich geplante Einzelhandelsmarkt stellt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar. Derartige Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da die Festsetzung eines Kerngebiets in der Ortsrandlage des dörflich geprägten Ortsteils Heiligendorf nicht geeignet ist, ist ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen. Das Sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsmarkt“ festgesetzt und dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einem überwiegend nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wolfsburg, die als Anlage 1 dieser Begründung angehängt ist. Die Verträglichkeit des Lebensmittelmarkts wird in einer Auswirkungsanalyse untersucht.¹ Dabei wurde festgestellt, dass durch einen Einzelhandelsmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Dementsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Verkaufsfläche maximal 1.500 m² betragen darf.

Zusätzlich zum periodischen (nahversorgungsrelevanten) Kernsortiment dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche auch aperiodische (nicht-nahversorgungsrelevante) Sortimente angeboten werden. Dies entspricht in der Regel dem Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten von Lebensmittelmärkten und wurde in der Auswirkungsanalyse entsprechend berücksichtigt.

¹ Die „Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Wolfsburg-Heiligendorf gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ von Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH liegt aktuell im Entwurf (Stand 04/2024) vor und wird im weiteren Verfahren finalisiert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der geplanten Bebauungsdichte, einer ausreichenden Versorgung mit Freiflächen innerhalb des Quartiers sowie zur Minimierung der Versiegelung von Flächen sind Festsetzungen zum maximal zulässigen Maß der baulichen Dichte (Grundflächenzahl, Grundfläche und Geschossflächenzahl) vorgesehen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept und ermöglicht im Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche die Realisierung eines gebäudetypologisch durchmischten Quartiers, bestehend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie im Bereich des Quartierseingangs eines mehrgeschossigen Gebäudes.

Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)

Für die Allgemeinen Wohngebiete, in denen eine offene Bauweise festgesetzt wird, und in den Allgemeinen Wohngebieten, in denen keine Bauweise festgesetzt wird, wird als Höchstmaß eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung dient einer ausreichenden Versorgung mit Freiflächen auf den Baugrundstücken sowie zur Minimierung der Versiegelung von Flächen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird als Höchstmaß eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung dient einer noch größeren Minimierung der Versiegelung von Flächen und gleichzeitig der ausreichenden Versorgung mit Freiflächen in diesen Bereichen.

Für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“ wird eine Grundfläche von 2.300 m² festgesetzt. Durch diese Festsetzung können die zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m² (siehe oben) und die ergänzenden Flächenbedarfe des Einzelhandelsmarkts realisiert werden.

Der Bebauungsplan trifft für die Allgemeinen Wohngebiete keine Festsetzungen, inwieweit die festgesetzten Grundflächenzahlen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden dürfen. Auf allen Flächen kommt § 19 Abs. 4 BauNVO zum Tragen, so dass die festgesetzte GRZ bis zu 50 % überschritten werden darf. Im Sonstigen Sondergebiet ist eine Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 2.300 m² erforderlich, um die für den Einzelhandelsmarkt erforderliche Stellplatzanlage zu errichten. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird als Höchstmaß eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete mit offener Bauweise und ohne Festsetzung einer Bauweise wird als Höchstmaß eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen dienen zur Sicherung einer überwiegend offenen, verdichteten Bebauungsstruktur sowie zum flächensparenden Bauen.

Für den Einzelhandelsmarkt wird keine GFZ und keine Geschossfläche festgesetzt. Hier wird die zulässige Geschossfläche durch die festgesetzte Grundfläche und die Geschossigkeit (ein Vollgeschoss) abschließend geregelt.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Regelungen zur Höhenstaffelung der baulichen Anlagen im Quartier erfolgen durch die Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sowie in den Allgemeinen Wohngebieten, in denen das städtebauliche Konzept individuellen Wohnungsbau vorsieht, wird eine Höchstzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Bereich des Quartierseingangs wird ein Höchstmaß von drei Vollgeschossen festgesetzt, um eine städtebauliche Dominante zu ermöglichen.

Für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“ wird ein Vollgeschoss und zusätzlich eine Gebäudehöhe (maximale Oberkante) von 100,0 Meter ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht im südöstlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche einer Gebäudehöhe von circa 10,5 Meter über Gelände und im nordwestlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche von circa 8,0 Meter über Gelände. Mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante soll sichergestellt werden, dass der Einzelhandelsmarkt in der erforderlichen Höhe errichtet werden kann und gleichzeitig soll ein bestmögliches Einpassen in seine Umgebung erreicht werden.

Im weiteren Verfahren werden voraussichtlich auch Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten ergänzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Grundstruktur sowie zur städtebaulichen Gliederung der einzelnen Baufelder und des Quartiers werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen haben in den Allgemeinen Wohngebieten überwiegend eine einheitliche Tiefe von 15,0 Meter. Es entstehen eindeutig definierte räumliche Kanten, die dennoch ausreichend Platz für Rücksprünge der Gebäude oder von Gebäudeteilen bieten. Zudem wird durch die Tiefe von überwiegend 15,0 Meter sichergestellt, dass die gebäuderückseitigen Flächen von Bebauung freigehalten werden. Eine Tiefe von 15,0 Metern wird dort festgesetzt, wo im städtebaulichen Konzept eine Bebauung mit individuellem Wohnungsbau vorgesehen ist. Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen haben i.d.R. eine Tiefe von ca. 10-12 Meter. Durch die Festsetzung von 15,0 Meter tiefen überbaubaren Grundstücksflächen wird zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung der Planung eingeräumt und die Errichtung von Anbauten, Vorsprüngen, Balkonen, Erkern etc. ermöglicht. Eine etwas größere Tiefe von 16,5 Metern wird in den Allgemeinen Wohngebieten zwischen Planstraße B.1 und Steinweg festgesetzt. Hierdurch wird die Anordnung der Gebäude an den nördlichen Rand der Baufelder und der Außenwohnbereiche im südlichen Bereich der Baufelder ermöglicht. Damit kann die Bebauung in Bezug auf Lärmimmissionen ausgehend vom Steinweg eine abschirmende Wirkung haben.

Um straßenseitig die Vorgärten von baulichen Anlagen freizuhalten werden die Baugrenzen in einer Tiefe von überwiegend 3 Meter ab Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen erzeugen mit ihrer Tiefe von 15,0 bzw. 16,5 Meter klare räumliche Kanten mit einer gewissen Flexibilität hinsichtlich der Positionierung der geplanten Gebäude.

In den beiden Allgemeinen Wohngebieten nördlich und südlich der Planstraße C werden in den beiden östlichen Teilbereichen überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 15,0 Meter festgesetzt, um eine Orientierung der Gebäude entlang der Plan-

straße A zu sichern. In den westlichen Teilbereichen werden großzügigere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um hier eine größere Flexibilität für die Umsetzung der Planung zu gewähren. So sind hier auch Hausgruppen in nordsüdlicher Ausrichtung denkbar, wie sie aktuell im städtebaulichen Konzept vorgesehen sind.

Im Bereich des Quartierseingangs wird das Allgemeine Wohngebiet, in dem eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig sein soll, mit einer großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung der Planung zu ermöglichen.

Für den Einzelhandelsmarkt wird eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 56 mal 82 Meter im Norden der Baufläche festgesetzt, die bei der Umsetzung des Markts eine große Flexibilität ermöglicht. Mit der Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Baufelds soll sichergestellt werden, dass der Einzelhandelsmarkt möglichst nah an der L 294 angeordnet wird, um einen größtmöglichen Abstand zur offenen Landschaft zu erreichen.

5.4 Bauweise

Planerische Zielstellung ist die Schaffung eines Wohnquartiers mit überwiegend kleinteiliger Bebauung. Diese soll durch die Festsetzung einer offenen Bauweise in der Mehrzahl der Allgemeinen Wohngebieten gesichert werden. Die offene Bauweise wird in dem Allgemeinen Wohngebiet westlich der Planstraße B.2 und südlich der Planstraße B.3 dahingehend konkretisiert, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Damit wird ein Übergang hin zum benachbarten und von Einzelhäusern geprägten Wohnquartier Wendeburg sowie zur offenen Landschaft südlich des Plangebiets geschaffen. In den zentral im Geltungsbereich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten sollen – u. a. gegenüber dem sonstigen Sondergebiet – auch Hausgruppen zulässig sein. In den Allgemeinen Wohngebieten zwischen Planstraße B.1 und Steinweg, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen, wird keine Bauweise festgesetzt. Hier ist im Sinne des Immissionsschutzes auch eine geschlossene Bebauung durch z. B. Kettenhäuser denkbar und zulässig.

Um den Einzelhandelsmarkt in der erforderlichen Größe umzusetzen sind ggfs. Gebäudelängen von über 50,0 Meter erforderlich. Dementsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die ebendies zulässt.

5.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt. Die Straßenbreiten variieren dabei je nach Funktion der Straßen und der Menge der erwarteten Verkehrsbelastung. Die zentrale Erschließungsstraße ist im Vorentwurf mit einer Breite von 12,0 Meter enthalten. Die Planstraßen B.1, B.2 und B.3 werden mit einer Breite von 8,5 Meter festgesetzt, die Planstraße C wird im aktuellen Stand der Erschließungsplanung als Einbahnstraße mit einer Breite von 7,0 Meter vorgesehen. Im weiteren Verfahren werden die Straßenquerschnitte geprüft und ggfs. angepasst. Eine Aufteilung der Straßenverkehrsflächen erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

Zur besseren Durchwegung des Quartiers und Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs für Fußgänger und Radfahrer werden Wege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt, die das Plangebiet mit seiner Umgebung verbinden. Im Süden des Plangebiets wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt,

der eine Verbindung in die offene Landschaft und in die westlich angrenzenden Wohngebiete darstellt. Eine Fortführung des Wegs außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Rundweg um Heiligendorf ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Norden des Plangebiets wird eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr Richtung Steinweg festgesetzt. Der nördliche Weg wird mit einer Breite von 3,5 Meter festgesetzt. Der südliche Weg dient Unternehmensträgern als Zufahrt zur östlich gelegenen Grünfläche sowie zur Versorgungsanlage „Abwasserpumpwerk“ und wird mit einer Breite von 4,0 Meter festgesetzt.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ---

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine oberirdische Stromleitung, die mit einem Leitungsrecht sowie einem Gehrecht zugunsten der Unternehmensträger in einer Breite von 1,5 Metern gesichert werden soll. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Stromleitung als oberirdische Leitung erhalten wird.

Im Plangebiet verläuft zudem ein unterirdischer Regenwasserkanal, der das Niederschlagswasser aus der westlich angrenzenden Siedlung Wendeburg Richtung Lüdjerforthsbach leitet. Der Anschluss im Bereich des Grundstücks Wendeburg 29 wird in dem Allgemeinen Wohngebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 Meter zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt. Der Regenwasserkanal kann im weiteren Verlauf in die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße B.3 verlegt werden.

Der Anschluss Richtung Lüdjerforthsbach erfolgt über ein festgesetztes Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger im südlichen Bereich des Sonstigen Sondergebiets. Über den in diesem Bereich geplante Unterhaltungsweg soll zudem eine Begehrbarkeit der östlich angrenzenden Grünfläche durch die Allgemeinheit erfolgen und es wird ein entsprechendes Gehrecht festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in einer Breite von 4,0 Meter festgesetzt. Im weiteren Verlauf der Planung ist die Entwässerungsplanung und die Planung des Wasserablaufs unter dem Sonstigen Sondergebiet zu konkretisieren.

Für die im Süden des Plangebiets gelegene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“ wird ein Fahrrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt. Über diese Fläche wird zum einen der geplante Unterhaltungsweg im Süden des Sonstigen Sondergebiets erschlossen und zum anderen kann die an dem Weg gelegene Versorgungsanlage „Abwasserpumpwerk“ angefahren werden.

5.7 Stellplätze und Garagen ---

Um eine geordnete Anordnung von überdachten Stellplätzen und Garagen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig sind. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Bereiche von Stellplätzen, Garagen und Carports frei bleiben.

Das städtebauliche Konzept sieht in Bereichen mit Reihenhäusern und in Bereichen mit Geschosswohnungsbau die Errichtung von Stellplatzanlagen vor. Deren Zulässigkeit wird durch die Ergänzung gesichert, dass Sammelstellplatzanlagen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Voraussetzung

(Ausnahmetatbestand) dafür ist, dass eine geordnete Anlage der Sammelstellplatzanlage gewährleistet ist und, dass auf der Anlage mindestens sechs Einstellplätze angelegt werden, die den einzelnen Gebäuden einer Hausgruppe oder einem Mehrfamilienhaus zugeordnet werden.

Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“ wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt mit einer Größe von 81,0 mal 56,0 Meter festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass eine ausreichend große Stellplatzanlage für den Lebensmittelmarkt errichtet werden kann. Darüber hinaus sind Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

5.8 Rückhaltung von Niederschlagswasser und Wasserabfluss

Im weiteren Verfahren ist die Planung zum Umgang mit Niederschlagswasser zu konkretisieren und es sind Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Im Sinne der Schwammstadt sind Festsetzungen geboten. Eine Regenwasserrückhaltemaßnahme soll auf der Grünfläche im Osten des Plangebiets verortet werden.

5.9 Grünflächen und Grünfestsetzungen

Grünfläche innerhalb des Quartiers

Im Vorentwurf des Bebauungsplans wird im Osten des Plangebiets eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Maßnahmenfläche / Regenwasserrückhalt“ festgesetzt, die von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert wird. Im weiteren Verfahren ist die Funktion dieser Fläche weiter zu definieren und die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf anzupassen. In diesem Bereich ist zudem die Errichtung einer Anlage zum Regenwasserrückhalt vorgesehen.

Ortsrandeingrünung und Eingrünung Einzelhandelsmarkt

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine 5,0 Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche soll als mehrschichtiger Gehölzstreifen mit gebietseigenen Gehölzen ausgestaltet werden. Auch das Sonstige Sondergebiet soll eingegrünt werden. Richtung Ortsrand wird eine ca. 16,0 Meter breite Pflanzfläche festgesetzt und darüber hinaus soll die Stellplatzanlage gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet in einer Breite von 5,0 Meter und das Grundstück Richtung Osten in einer Breite von 3,0 Meter eingegrünt werden. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.

Die Festsetzungen zu den Anpflanzungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen, zu konkretisieren und aufgrund ihrer unterschiedlichen Breiten ggfs. zu differenzieren.

Baumpflanzungen auf Baufeldern

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Freiraumgestaltung und zur Minderung bzw. soweit städtebaulich erforderlich zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen. In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ein

standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.

Zur Gliederung von Stellplatzanlagen ist je 4 Einstellplätze ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Die Baumscheiben und Stellplatzköpfe sind zu mindestens 50 % mit standortgerechten Sträuchern zu begrünen, auf der restlichen Fläche ist Rasen anzulegen. Die Gehölze und der Rasen sind zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Die Festsetzung gilt sowohl für die Allgemeinen Wohngebiete – auch wenn hier keine Flächen für Stellplätze festgesetzt werden – als auch für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“.

Als Beitrag zur Durchgrünung der Quartiere sowie zur Gestaltung des Ortsbildes wird eine textliche Festsetzung getroffen, dass Sammelstellplatzanlagen an ihren Außenkanten mit Strauchpflanzungen einzugrünen sind. Die Bereiche der Zufahrten und Zuwege sind hiervon ausgenommen. Die Strauchpflanzungen sollen dem Charakter einer dichten Heckenstruktur entsprechen und dürfen eine Höhe von 1,0 Meter sowie eine Breite von 1,0 Meter nicht überschreiten. Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Im weiteren Verfahren ist die Aufnahme von Pflanzlisten prüfen.

Gärtnerisch anzulegende Flächen

Zur Sicherung des Naturhaushalts und der Stadtgestalt wird eine textliche Festsetzung getroffen, nach der die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Rasenflächen gelten hierbei als gärtnerisch angelegte Flächen. Flächen mit Rindenmulch gelten dann als gärtnerisch angelegt, wenn es sich um Flächen auf Beeten zwischen Pflanzen handelt. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO. Das Anpflanzgebot gilt somit nicht für Wege, Terrassen und Zufahrten.

Des Weiteren sind aus gleichem Grund Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen nicht zulässig. Die Festsetzung erfolgt, um zusätzliche Versiegelungen im Quartier zu vermeiden und im Hochsommer keine zusätzlichen Hitzeinseln durch Aufheizen zu schaffen. Zudem sind ebenerdige Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu versehen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Zur Sicherung des Naturhaushalts wird festgesetzt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig sind.

Dachbegrünung

Zur Aufnahme und ersten Verdunstung von Niederschlagswasser, Durchgrünung des Quartiers und zur Sicherung des Naturhaushalts wird zudem eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen. So sind in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“ Dachflächen von Hauptbaukörpern mit einer Neigung von bis zu 10° zu mindestens 70 % flächenhaft zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind als einfache Gründächer mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm herzustellen.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung und Kompensation

Im Rahmen der Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bearbeitet. Aus dieser werden sich Vermeidungs- und Kompensationsanforderungen ergeben, die im Umweltbericht zu benennen sind. Die für den Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden zunächst innerhalb des Geltungsbereichs verortet und fließen in die Eingriffsbilanzierung ein. Die Grünfläche im Osten des Plangebiets ist für den Ausgleich vorgesehen. Darüber hinaus können die o. g. Dachbegrünung, Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie die Eingrünung mit Gehölzen Kompensationsmaßnahmen sein. Durch den Bebauungsplan wird auf einer vollkommen unbebauten und freien Fläche ein verhältnismäßig starker Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der 1:1 auszugleichen ist. Falls der angestrebte Ausgleich nicht vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen kann, muss der verbleibende Kompensationsbedarf durch externe Ausgleichsmaßnahmen gedeckt werden.

5.10 Immissionsschutz & Klimaschutz ---

Schallschutz

Für den Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die im weiteren Verfahren konkretisiert wird. Dabei werden die Verkehrslärmimmissionen der L 294 und des Verkehrs innerhalb des Quartiers sowie der Gewerbelärm des Einzelhandelsmarkts untersucht. Es ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber (6–22 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22–6 Uhr) 45 dB(A) in einigen Bereichen überschritten werden und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Teilbereichen des Gebiets passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und planungsrechtlich zu sichern sind.

Ausschluss Heizmaterialien

Zur Verminderung der klimatischen Auswirkungen der Planung strebt die Stadt Wolfsburg die Einhaltung hoher energetischer Standards und die Nutzung regenerativer Energiequellen an. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Minderung der Luftbelastung. Um der Zunahme von Einzelfeuerungsstätten und der dadurch zu erwartenden Luftverschmutzung entgegenzutreten, wird festgesetzt, dass feste Heizmaterialien und Heizöle im Geltungsbereich nicht verwendet werden dürfen. Feste Heizmaterialien sind u. a. Holz, Pellets, Kohle und Koks. Nicht von dieser Festsetzung betroffen sind zusätzliche Kaminfeuerstellen, wenn diese nicht primär der Heizung des Gebäudes dienen. Durch Kaminfeuerstellen kann zwar auch eine Luftverschmutzung entstehen, jedoch ist davon auszugehen, dass diese nur gelegentlich genutzt werden und deswegen mit unzumutbaren Belastungen nicht zu rechnen ist.

5.11 Geländeanpassungen und Stützmauern ---

Die Geländeform des Plangebiets ist wellig und weist Höhenlagen zwischen 89 und 101 Meter ü. NHN (DHHN 2016) auf. Um eine zu massive Überformung des Plangebiets zu verhindern, wird eine Festsetzung zur Höhe von Stützmauern getroffen.

Stützmauern sind zur Höhenanpassung baulicher Anlagen ebenfalls zulässig, dürfen jedoch die Höhe von max. 1,0 Meter nicht überschreiten. Für den Fall, dass die Errichtung von freistehenden Stützmauern für die Modellierung des Geländes erforderlich ist,

soll sichergestellt werden, dass diese sich nicht direkt an den Grundstücksgrenzen befinden. Sie sind deshalb in einer Tiefe bis 2,0 Meter, gemessen ab der Grundstücksgrenze, unzulässig. Höhenanschlüsse von privaten an öffentliche Grundstücke sind gemäß der Festsetzung ohne Versprung der Geländehöhe auszuführen. Sockel von baulichen Nebenanlagen sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen zählen nicht als Stützmauer im Sinne der Festsetzung und sind in einer Tiefe bis 2,0 Meter, gemessen ab der Grundstücksgrenze, zulässig. Sockel von Terrassen zählen als Stützmauer im Sinne der Festsetzung und sind dementsprechend in einer Tiefe bis 2,0 Meter, gemessen ab der Grundstücksgrenze, unzulässig. Die Örtliche Bauvorschrift ergänzt die Festsetzungen zu Stützmauern um Regelungen zur Gestaltung dieser.

5.12 Sonstige Festsetzungen

Abwasserpumpwerk

Im Süden des Plangebiets ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerks erforderlich, das als Versorgungsanlage festgesetzt wird.

Grundstückszufahrten

Um den Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und den Privatgrundstücken zu ordnen, setzt der Bebauungsplan fest, dass je Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3,5 Meter zulässig ist. Die Lage der Ein- und Zufahrt ist jeweils durch den Bauherrn im Benehmen mit dem Straßenbaulastträger festzulegen. Für Stellplatzanlagen gilt diese Festsetzung nicht, um eine hohe Flexibilität für die Planung dieser Anlagen zu gewähren.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der L 294 werden für die Baugebiete „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Quartiersstraßen für die Erschließung der Baugrundstücke genutzt werden.

5.13 Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale schließen lassen (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen), so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg anzuzeigen und vor Beschädigung zu schützen.

Sortimentsliste

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 genannte Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wolfsburg ist als Anlage 1 der Begründung einsehbar.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf**6 Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	22.103 m ²	41,7 %
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“	11.372 m ²	21,5 %
Grünfläche	9.326 m ²	17,6 %
Straßenverkehrsflächen	10.164 m ²	19,2 %
- davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	9.949 m ²	
- davon öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“	215 m ²	
Fläche für Versorgungsanlage „Abwasserpumpwerk“	35 m ²	<0,1 %
Gesamt	53.000 m²	100,0 %

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

Teil II: Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift und ihre Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

Teil III: Umweltbericht zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Eine Bestandsaufnahme von Natur, Landschaft und Umwelt ist in Kapitel 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Quellen

- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) (2019): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung von Deutschland 1:1.000.000 (GWN1000), , bereitgestellt über NUMIS, Das niedersächsische Umweltportal, <https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuid=91DB02B4-48A2-4BE3-81E8-99F400108491&q=grundwasserneubildung&f=> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Freiraumsicherungs- und Entwicklungskonzept (FREK) (2020): Regionales Freiraumsicherungs- und Entwicklungskonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionalverband Braunschweig [Hrsg.], <https://www.regionalverband-braunschweig.de/frek/> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Landesamt für Bergbau Energie und Geologie (LBEG) (1982): Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 - Lage der Grundwasseroberfläche, bereitgestellt über NUMIS, Das niedersächsische Umweltportal, <https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuid=cf995928-0548-4d92-bb25-bc269db3d2f5&q=Lage+der+Grundwasseroberfl%C3%A4che> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Landesamt für Bergbau Energie und Geologie (LBEG) (2016): Denitrifikationspotenzial des Bodens (WMS Dienst), bereitgestellt über NUMIS, Das niedersächsische Umweltportal, <https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuid=ba0a2b9c-23f1-4086-86a6-73465c7eaf6e> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Landesamt für Bergbau Energie und Geologie (LBEG) (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000, bereitgestellt über NUMIS, Das niedersächsische Umweltportal, <https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuid=611135b8-7168-4960-ad9d-3103ee96dcc6&q=bodenkarte+50> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Landesamt für Bergbau Energie und Geologie (LBEG) (2018a): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000 - Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (WFS Dienst), bereitgestellt über NUMIS, Das niedersächsische Umweltportal, <https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuid=413c2a86-1080-4103-b1c6-3b401dde0085> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Landesamt für Bergbau Energie und Geologie (LBEG) (2018b): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000 - Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung, bereitgestellt über NUMIS, Das niedersächsische Umweltportal, https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuid=443cf841-82ae-4c32-b563-110eed27e30e&q=boden&f=type%3Ametadate%3Bmetadate_group%3Ageoset%3B (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Landesamt für Bergbau Energie und Geologie (LBEG) (2022): Kohlenstoffreiche Böden in Niedersachsen 1: 50 000 - Torfmächtigkeit, bereitgestellt über NUMIS, Das niedersächsische Umweltportal, https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuid=b3831737-6eba-49a3-9261-122f6f9a1da4&q=boden&rstart=10¤tSelectorPage=1&f=type%3Ametadate%3Bmetadate_group%3Ageoset%3B (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- LRP Wolfsburg (1998): Landschaftsrahmenplan, Stadt Wolfsburg, untere Naturschutzbehörde [Hrsg.].
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (2024): Denkmalatlas Niedersachsen, <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (2002): Gewässergütebericht Oker 2002, https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/22391/Band_4_Gewaesserguetebericht_Oker_2002.pdf&ved=2ahUKEwjo1lrj0NaGAXW4h_0HHVJRA7oQFnoECBYQAQ&usq=AOVvaw3UQ6zQo3pD949q2G9vDPDS (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
-

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (2010): Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens, von Olaf von Drachenfels, <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/54126&ved=2ahUKEwj8xtm12daGAxUGVvEDHYPmCnAQFnoECBYQAQ&usg=AOvVaw15kj0roFhZO4JnRuqRm7Ue> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (2016a): Monitoring Grundwasser (WRRL) Niedersachsen und Bremen, bereitgestellt über NUMIS, Das niedersächsische Umweltportal, https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuid=5425A3A4-4B91-4531-A20A-73EE8842D55E&q=grundwasser&f=type%3Ametadaten%3Bmetadaten_group%3Ageoset%3B (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (2016a): Monitoring Oberflächengewässer (WRRL), bereitgestellt über NUMIS, Das niedersächsische Umweltportal, <https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuid=70CEA259-4100-4A73-9ED8-A8D664A8C685&q=+oberfl%C3%A4chengew%C3%A4sser+wrml+> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (2019): Downloadlinks Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie 2. Zyklus, Gefahren- und Risikogebiete HQ100 und HQextrem, https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/203871/Linkliste_der_Hochwasser_Gefahren-und_Risikokarten_Niedersachsen.pdf7 (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2021):): Naturräumliche Regionen in Niedersachsen, https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/service/umweltkarten/natur_amp_landschaft/naturraumliche_regionen/naturraeumliche-regionen-in-niedersachsen-8639.html (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2024a): Hochwassermanagement-Richtlinie, Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten, https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/wasser/hochwasser_amp_kustenschutz/hochwasserrisikomanagement_richtlinie/hochwassergefahren_und_hochwasserrisikokarten/hochwasserkarten-121920.html (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2024b): WMS-Dienst Hydrologie, https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Hydro_wms/MapServer/WMSServer?VERSION=1.3.0.&SERVICE=WMS&REQUEST=GetCapabilities, bereitgestellt über, https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/service/umweltkarten/wms_dienste/url-liste-fuer-wms-dienste-des-kartenservers-des-mu-173717.html (beide zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Planungsgemeinschaft LaReG (2019): Geodatenätze zur Kartierung von Brutvögeln, Amphibien und Biotopen (unveröffentlicht)
- Regionalverband Großraum Braunschweig (2019): Regionale Klimaanalyse für den Großraum Braunschweig, <https://www.regionalverband-braunschweig.de/reklibs/> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Stadt Wolfsburg (2006): Altlasten in der Stadt Wolfsburg, Geodatenatz, letzte Änderung des Datensatzes: 01.12.2006, bereitgestellt über NUMIS, Das niedersächsische Umweltportal, <https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuid=67f3f5bb-939d-4714-bcd5-d3a8ce04d501&q=altlasten> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).
- Zentrale Unterstützungsstelle Luftreinhaltung, Lärm, Gefahrstoffe und Störfallvorsorge (ZUS LLGS) (2017): Genehmigungsbedürftige Anlagen, bereitgestellt über NUMIS, Das niedersächsische Umweltportal, <https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige?docuuid=16BC707F-F9B0-4BD1-B716-4638BA821FDE> (zuletzt abgerufen am 11.06.2024).

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

Anmerkung zum Verfahren

Die Begründung wurde vom Rat in seiner Sitzung am im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan beschlossen.

Wolfsburg, den

Stadt Wolfsburg

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

Anlagen

Anlage 1: Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wolfsburg

Zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Bezeichnung nach WZ 2008*
Augenoptik	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandels mit Sportbekleidung)
Bücher	Einzelhandel mit Büchern
	Antiquariate
Elektrokleingeräte	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B.
	Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Parfümerieartikel und Kosmetika	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe, Lederwaren	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, ohne Sportgroßgeräte und Reitsportartikel)	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Sportgroßgeräte und Reitsportartikel)
Uhren/Schmuck	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Bezeichnung nach WZ 2008*
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege-mitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwa-ren	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroarti-keln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apo-theke)	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

Kurzbezeichnung Sortiment	Bezeichnung nach WZ 2008*
Baumarktsortiment i. e. S.***	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht ge-nannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werk-zeugen für den Garten)
	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwer-kerbedarf
	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußboden-belägen)
	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht ge-nannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Campingartikel (ohne Cam-pingmöbel)	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Camping-möbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Einrichtungsbedarf (ohne Mö-bel), Bilder/ Poster/Bilderrah-men/Kunstgegenstände	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (dar-aus NICHT: Möbel)
	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht ge-nannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroarti-keln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrogroßgeräte	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Ein-zelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Ge-schirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Gardinen und Sicht-/Sonnenschutz)
	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u.Ä.)
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reisportartikel	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reisportartikel)
Sportgroßgeräte	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche (ohne Teppichböden)	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Tiernahrung	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; **Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wolfsburg als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; ***umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.