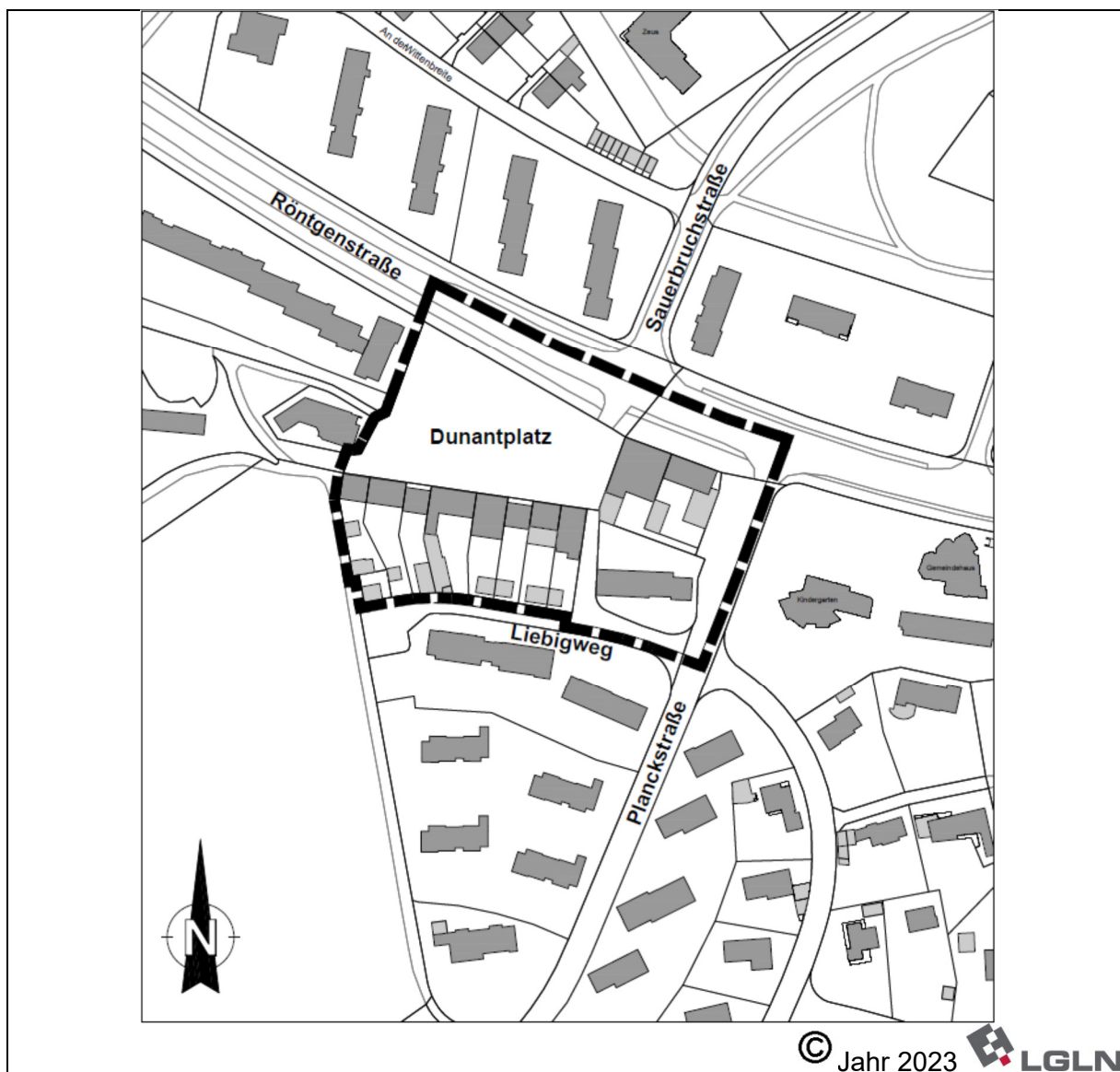


Begründung

zum Bebauungsplan

"Dunantplatz – östlicher Bereich"



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits-beteili- gung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Be- hörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Be- hörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeits-beteili- gung gem. § 3 (2) BauGB	erneute Öffentlichkeits-beteili- gung gem. § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
12.07.2022						

Stand vom 11.10.2023

Bearbeitet von FIRU mbH

in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich für Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg

 Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

Inhaltsverzeichnis:		Seite
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	6
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	6
2.5	Ver- und Entsorgung	6
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	6
3.	Planungsbindungen	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	9
3.3	Auswirkungsanalyse Einzelhandel	10
3.4	Flächennutzungsplanung	11
3.5	Vorhandenes Planungsrecht	12
3.6	Denkmalschutz	13
4.	Planungskonzept	13
4.1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens	13
4.2	Städtebauliches Konzept	14
4.3	Planungsalternativen	14
5.	Planinhalt	15
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	15
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	17
5.1.4	Abstandsflächen	19
5.1.5	Erschließung	19
5.1.6	Öffentliche Verkehrsanlagen	19
5.1.7	Ver- und Entsorgung	20
5.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.1.9	Lärmschutz	22
5.1.10	Naturschutz und Landschaftspflege/ geplante grünordnerische Festsetzungen	22
5.2	Örtliche Bauvorschriften	22
6.	Betrachtung zur Auswirkung der Schutzgüter	23
6.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	23
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	23
6.3	Schutzgut Fläche	23
6.4	Schutzgut Boden	23
6.5	Schutzgut Wasser	24
6.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	24
6.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und Erholung	24
6.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
7.	Städtebauliche Werte	25

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

Begründungsdatenblatt	25
zum Bebauungsplan " Dunantplatz – östlicher Bereich "	25
Anmerkung zum Verfahren	26

1. Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Dunantplatz – östlicher Bereich“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit darüber liegender Wohnbebauung geschaffen werden. Der Planbereich umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nr. 6/64/b-246/342/43 - 2. Änderung – Kliewersberg II“.

In den letzten Jahren hat der Dunantplatz einen Bedeutungsverlust erfahren. Das Einzelhandelsangebot ist aktuell sowohl quantitativ als auch qualitativ stark begrenzt und wird lediglich durch wenige Betriebe bestimmt.

Im Einzelhandel- und Zentrenkonzept ist der Dunantplatz als Entwicklungsstandort der Nahversorgung dargestellt und auf konzeptioneller Ebene bereits gesichert.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 – 950 Quadratmetern sollen neben der Sicherung der wohnortnahen Versorgung Entwicklungsperspektiven für die Gewerbetreibenden am Standort sowie auch für neue Nutzer geschaffen werden.

Im Ergebnis eines Interessensbekundungsverfahrens liegt ein Entwurf vor, der die Bestandsgebäude Röntgenstraße 83 und 85 durch eine Neubebauung mit einem Lebensmittelmarkt im EG und darüber liegenden Wohneinheiten ersetzt. Mit der Neubebauung ist eine Erweiterung der Bauflucht Richtung Röntgenstraße und Planckstraße vorgesehen, die eine Änderung des öffentlichen Straßenraumes erfordert. Stellplätze sollen in einer Tiefgarage und auf dem Dunantplatz angeordnet werden.

Die geplanten baulichen Änderungen sind mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Nr. 6/64/b-246/342/43 - 2. Änderung – Kliewersberg II“ nicht mehr umsetzbar. Die Aufstellung des neuen Bebauungsplans hat zum Ziel, eine sich städtebaulich in die Umgebung eingliedernde Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung des Umfeldes zu gewährleisten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Klieversberg und Eichelkamp

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha. Die räumliche Abgrenzung ist Abbildung 1 zu entnehmen.

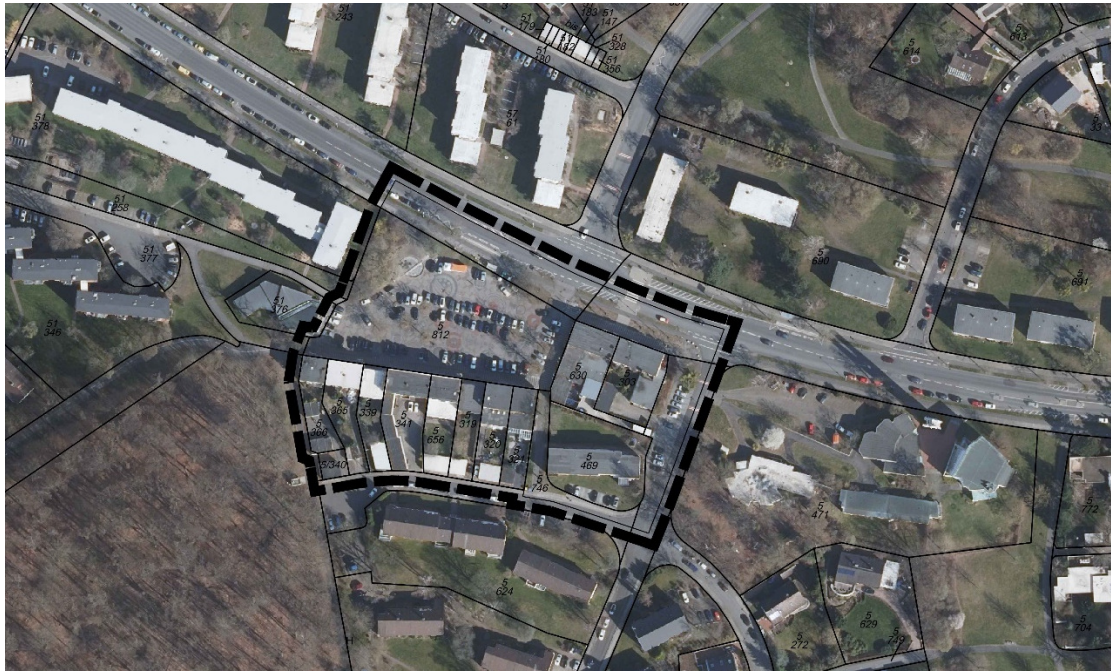


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 2023

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 5/812, 5/366, 5/340, 5/365, 5/339, 5/341, 5/656, 5/319, 5/320, 5/321, 5/746, 5/469, 5/630, 5/303, 5/816 (teilweise) und 5/747 (teilweise), Flur 9 und 51/332 (teilweise), Flur 7, Gemarkung Wolfsburg.

Es wird begrenzt durch die Straßen Hochring und Röntgenstraße im Norden, der Planckstraße mit der dahinterliegenden Heilig-Geist-Kirche im Osten, durch den Liebigweg und dahinterliegender Wohnbebauung im Süden und durch Wohnbebauung sowie Dienstleistungsgebäuden im Westen. Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Stadtwald Wolfsburg.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Planbereich liegt in den Stadtteilen Eichelkamp und Klieversberg, welche sich südwestlich der Innenstadt befinden und direkt an den Stadtwald grenzen. Die Wolfsburger Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 2 km.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Dunantplatz ist ein zentraler Quartiersplatz, der in den 1950er Jahren entstand und durch sein buntes Bodenmuster und einen Brunnen geprägt ist. An dem Platz sind nicht nur ein Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt ansässig, sondern auch Dienstleister wie ein Pflegedienst und Arztpraxen. Die umliegende Bestandsbebauung zeichnet sich durch Gebäude mit einer Höhe von 2 bis 3 Geschossen aus. Außerdem befinden sich auf dem Dunantplatz noch ein Alttextilien-Containerstandort und eine Altglas-Sammelstelle.

In der näheren Umgebung des Dunantplatzes finden sich Einfamilienhäuser und Reihenhäuser. Ein markanter Sonderkörper in der Umgebung ist die Heilig-Geist-Kirche, die durch ihren freistehenden, 32 Meter hohen Turm und ein Gemeindezentrum gekennzeichnet ist. Dieses vielfältige Umfeld macht den Dunantplatz zu einem lebendigen und wichtigen Zentrum für das Quartier.

2.3 Erschließung

Die öffentliche Erschließung ist über die Röntgenstraße bzw. Hochring im Norden, über die Planckstraße im Osten und über den Liebigweg im Süden gewährleistet. Im Norden des Platzes ist die Bushaltestelle Sauerbruchstraße gelegen.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Gemeinbedarfseinrichtung „Waldschule Eichelkamp“ befindet sich südwestlich vom Plangebiet.

2.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind Ver- und Versorgungsleitungen (Fernwärme, Wasser- und Stromversorgung, Schmutzwasserentsorgung) vorhanden.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der angrenzende Stadtwald. Diese Waldfläche ist auch Teil des Vogelschutzgebietes „VSG 048 Laubwälder zwischen BS und WOB“.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine FFH-Vorprüfung durch das Büro GEUM.tec GmbH durchgeführt. Die FFH-Vorprüfung bezieht mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ein.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

Die Untersuchung zeigt, dass der Mittelspecht und andere Brutvogelarten in der Umgebung störungstolerant sind und sich sogar in Siedlungsbereichen aufhalten. Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da keine Inanspruchnahme des Vogelschutzgebiets geplant ist und die Bebauungsplanänderung keine erkennbaren Beeinträchtigungen mit sich bringt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind laut des Gutachtens unwahrscheinlich, da der Mittelspecht sich den Siedlungsbereichen nähert und andere Vogelarten ebenfalls in der Nähe von Siedlungsstrukturen und Futterplätzen beobachtet wurden.

Es sind keine weiteren Pläne oder Projekte bekannt, die die Natura-2000-Gebiete erheblich beeinträchtigen könnten. Zusammengefasst ergibt die FFH-Vorprüfung, dass das geplante Vorhaben das EU-Vogelschutzgebiet voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigen wird und daher keine FFH-Verträglichkeitsprüfung oder Ausnahmeprüfung erforderlich ist.

Auf dem Dunantplatz und in den Vorgärten der Grundstücke im MU1.2 befinden sich mehrere Einzelbäume. Eine Beeinträchtigung der Bäume in diesen Bereichen ist nicht vorgesehen. Zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im MU3 ist ein Eingriff in den vorgelagerten Baumbestand an der Röntgenstraße und der Planckstraße erforderlich. Zusammenhängende Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Kontext der geplanten Neuerungen für den Dunantplatz in Wolfsburg ist es von besonderer Bedeutung, die landes- und regionalplanerischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Gemäß dem aktuellen Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen von 2017 ist Wolfsburg im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig als Oberzentrum festgelegt. Dies unterstreicht die wichtige Rolle, die Wolfsburg in der Region einnimmt, insbesondere im Hinblick auf Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten sowie die Gestaltung von Siedlungs- und Versorgungsstrukturen.

Gemäß dem RROP von 2008, das im LROP von 2017 integriert ist, wird betont, dass die Nahversorgungsstruktur ein entscheidendes Element der kommunalen Grundversorgung darstellt. Diese Nahversorgungsstruktur soll bedarfsgerecht modernisiert, gesichert und weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für die zentralen Standorte, leistungsfähigen Ortsteile in den Gemeinden sowie die Stadtteilzentren der Städte, die als integrierte Versorgungsstandorte dienen.

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) enthält in Bezug auf den Einzelhandel verschiedene Festlegungen und Grundsätze, um die räumliche Entwicklung und Struktur des Einzelhandels im Land zu steuern und zu lenken. Diese Festlegungen sind im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und sollen eine nachhaltige Entwicklung fördern. In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

Integrationsgebot „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig

- a. wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b. wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 6)

Kongruenzgebot

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)“.

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Die nicht-raumbedeutsame Nahversorgung umfasst Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, welche entweder nicht großflächig sind oder der „wohnortbezogenen Nahversorgung“ dienen. In der Begründung (Teil C) zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP 2017 wird wie folgt ausgeführt:

„Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. [...]

Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich-funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Durch das Vorhaben werden die regionalen und landesplanerischen Vorgaben berücksichtigt, um sicherzustellen, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben sowohl den Bedarf an Nahversorgung abdeckt als auch die räumlichen Entwicklungsziele erfüllt.

3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg wurde im Juni 2023 fortgeschrieben.

In der aktuellen Fortschreibung wird der Standort Dunantplatz perspektivisch als „Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen, hierfür sind folgende Kriterien überprüft und überwiegend bestätigt worden:

- Städtebauliche Integration
- Einbindung in den ÖPNV
- Schutz zentraler Versorgungsbereiche
- Wesentlicher Beitrag zur Sicherung / Optimierung der Nahversorgung.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

In Bezug auf den Dunantplatz wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgeführt, dass die Angebotsstrukturen am Dunantplatz im Zusammenspiel mit dem NAHKAUF aufgrund fehlender Einkaufsalternativen eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere bzw. für den Stadtteil Kliewersberg wahrnehmen und ausgebaut werden sollten.

3.3 Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Die Stadt Wolfsburg plant die Neugestaltung des Dunantplatzes als Nahversorgungszentrum für die Stadtteile Eichelkamp und Kliewersberg. Bestehende Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren sollen abgerissen werden, um Platz für einen neuen Lebensmittelmarkt mit darüber liegender Wohnbebauung und einer Tiefgarage zu schaffen. Ein bisheriger Nahkauf-Markt in der Nähe wurde geschlossen. In einer Auswirkungsanalyse von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) wurde geprüft, ob die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bis zu einer Verkaufsflächengröße bis zu 950 qm die Kriterien für einen nicht raumbedeutsamen Lebensmittelmarkt erfüllt. Eine umfassende Analyse wurde durchgeführt, basierend auf Begehungen, Aktualisierung von Erhebungsdaten und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg beschreibt den Standort wie folgt: „Eine Besonderheit stellt der Dunantplatz dar, da hier derzeit noch kein größerer Lebensmittelmarkt bzw. lediglich ein kleiner Lebensmittelanbieter (NAHKAUF) im erweiterten Nahbereich etabliert ist. Aufgrund seiner für die beiden Stadtteile Eichelkamp und Kliewersberg gut erreichbaren Lage und der damit einhergehenden wichtigen Versorgungsfunktion soll dieser Standortbereich als Entwicklungsstandort der Nahversorgung mit dem Ziel ausgewiesen werden, hier kurz- bis mittelfristig einen entsprechenden Magnetbetrieb der Nahversorgung zu etablieren. Unter Berücksichtigung der weiteren Nutzungs- und Angebotsstrukturen sowie seiner besonderen städtebaulichen Funktion ist mittel- bis langfristig sogar eine Entwicklung als Nahversorgungszentrum denkbar.“¹

Das Vorhaben umfasst die städtebauliche Neuordnung des Dunantplatzes und die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes für die Stadtteile Eichelkamp und Kliewersberg. Die Auswirkungsanalyse erfolgt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, da eine Verkaufsfläche von über 800 qm vorgesehen ist.

Das Einzugsgebiet umfasst die Stadtteile Eichelkamp, Kliewersberg und Rabenberg mit insgesamt rund 5.330 Einwohnern. Die Kaufkraft im Einzugsgebiet beträgt etwa 41,8 Millionen Euro im periodischen Bedarf, davon ca. 12,0 Millionen Euro im fußläufigen Einzugsgebiet.

Der geplante Lebensmittelmarkt wird voraussichtlich einen Gesamtumsatz von ca. 4,7 Millionen Euro generieren, wovon ca. 4,5 Millionen Euro auf den periodischen Bedarf und ca. 0,2 Millionen Euro auf den aperiodischen Bedarf entfallen.

Die Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zeigt Umsatzrückgänge in verschiedenen Versorgungsbereichen, jedoch in begrenztem Umfang. Zusammenfassend ergibt sich, dass wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können, und es somit keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015/2016 für die Stadt Wolfsburg, BBE 2016

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Klieversberg und Eichelkamp

Hinsichtlich der Landesplanung ist der geplante Lebensmittelmarkt am Dunantplatz trotz einer geplanten Verkaufsfläche über 800 qm als nicht raumbedeutsam einzustufen. Er richtet sich vorwiegend auf die wohnortbezogene Nahversorgung der Bewohner der Stadtteile Klieversberg und Eichelkamp aus, da über 70 % des Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich stammen. Die Verkaufsfläche für aperiodische Sortimente entspricht den Vorgaben. Insgesamt ist das Vorhaben unter diesen Bedingungen nicht als großflächiges Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zu bewerten.

3.4 Flächennutzungsplanung

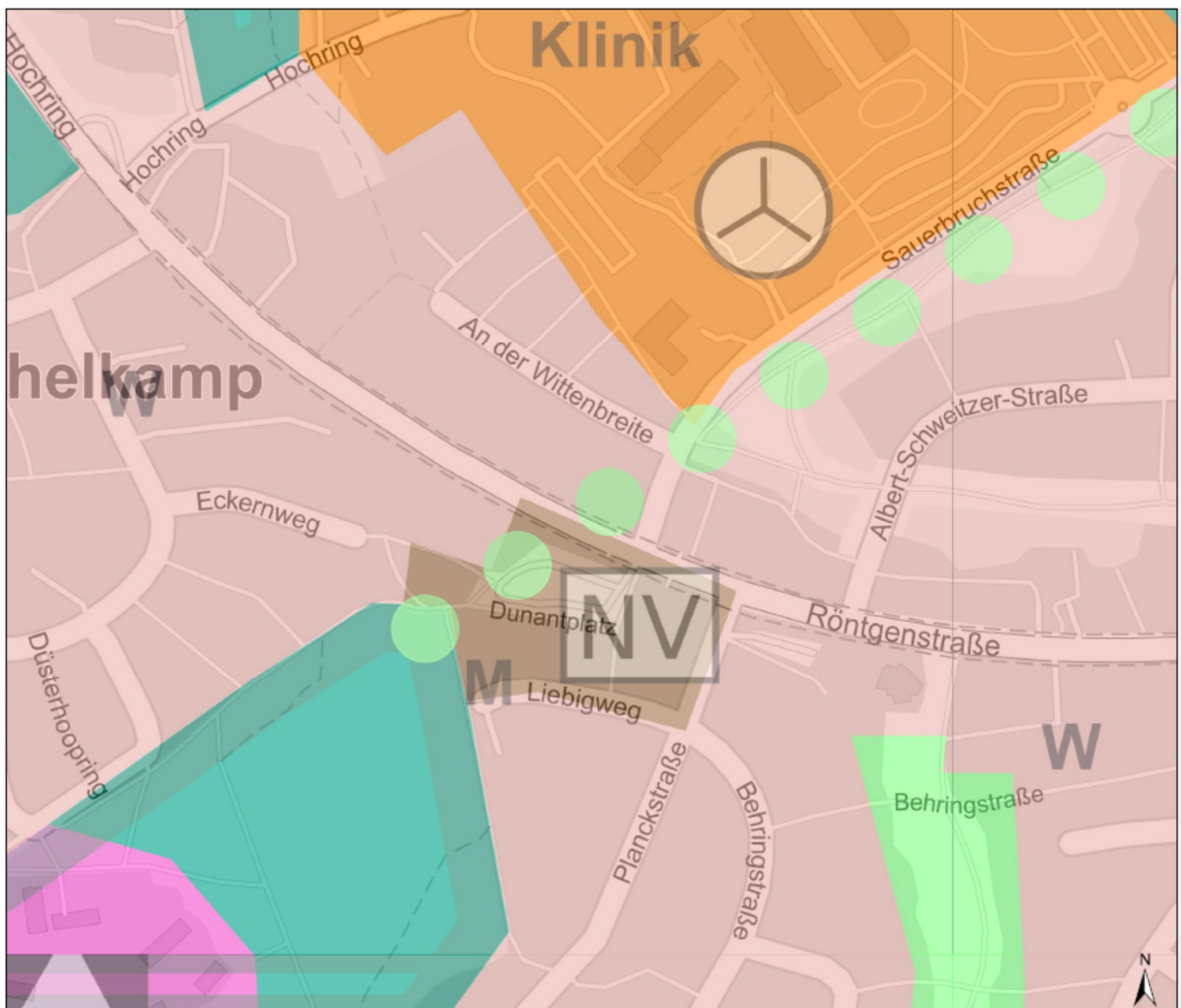


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020plus (ohne Maßstab, Stadt Wolfsburg 2023)

Im Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg erfährt der Dunantplatz eine spezifische landnutzungstechnische Zuweisung. Dieses Gebiet wird als "Gemischte Baufläche" dargestellt und hat die Zweckbestimmung "NV" (Nahversorgung). Diese Ausweisung stellt sicher, dass der Dunantplatz primär für Einrichtungen und Angebote im Bereich der Nahversorgung vorgesehen ist.

Eine markante Grünverbindung zieht sich durch das Plangebiet, was eine Verbindung zur Natur und Freiflächen schafft.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Klieversberg und Eichelkamp

Die unmittelbare Umgebung des Dunantplatzes zeichnet sich durch verschiedene Nutzungskategorien aus. Hierzu gehören Wohnbauflächen, die die Basis für die Wohnbevölkerung bilden, sowie Waldflächen, die zur Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts beitragen. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch eine Sonderbaufläche für eine Klinik, die eine wichtige gesundheitliche Einrichtung darstellt, und Flächen für den Gemeinbedarf, die unter anderem für schulische Einrichtungen genutzt werden können.

3.5 Vorhandenes Planungsrecht

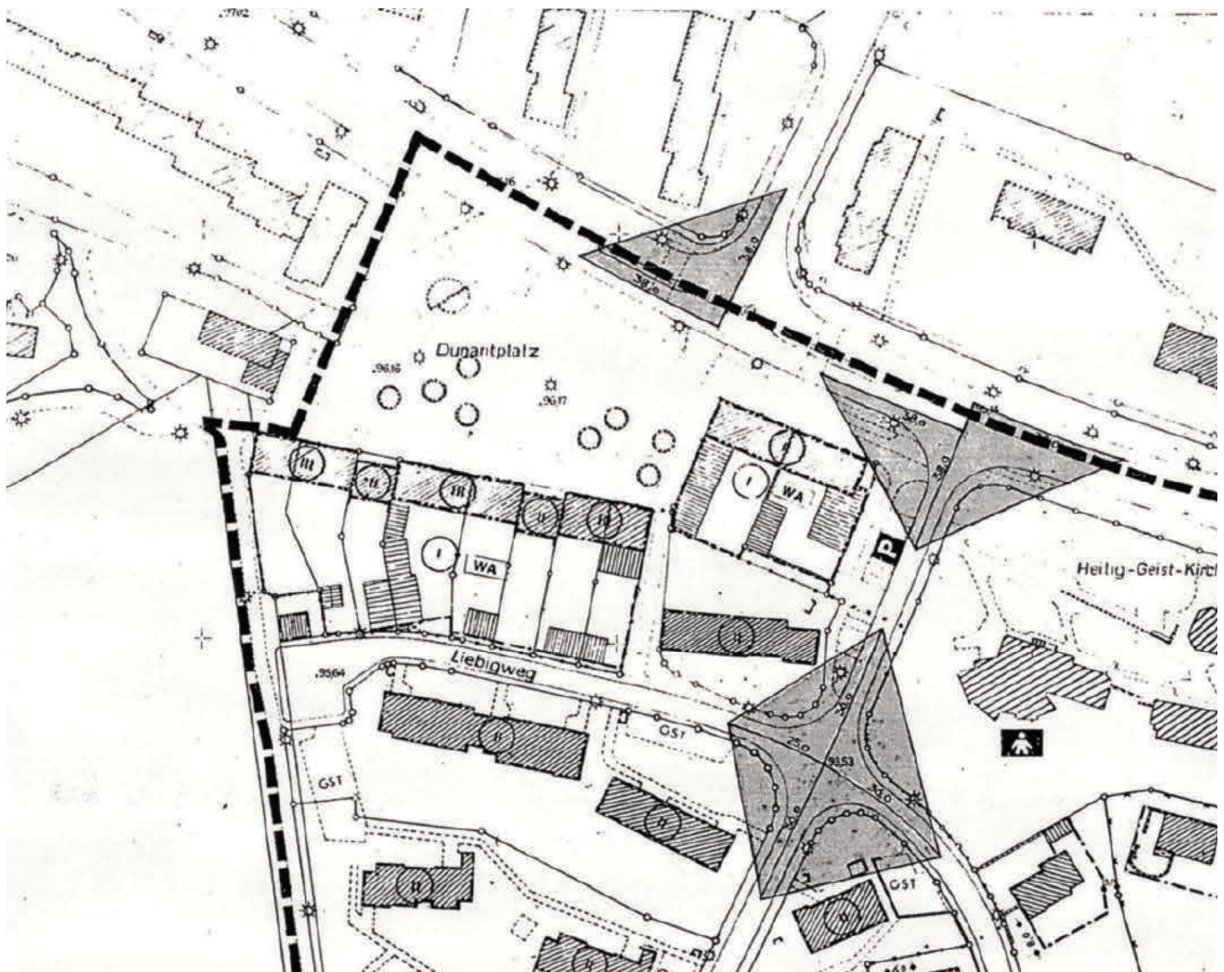


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 6/64 b – 246/342/43 – für das Gebiet "Klieversberg II" (2. Änderung)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6/64 b – 246/342/43 – für das Gebiet "Klieversberg II" (2. Änderung) weist für den Änderungsbereich Allgemeine Wohngebiete aus.

Im südlich an den Dunantplatz angrenzenden Baufeld sind abwechselnd 2 und 3 Vollgeschosse (zwingend) festgesetzt. Für das Wohngebäude im südöstlichen Teil des aktuellen Geltungsbereichs sind zwei Vollgeschosse (zwingend) zulässig. Für das WA im östlichen Bereich ist ein Vollgeschoss (zwingend) zulässig.

Die geplanten städtebaulichen Anpassungen mit der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes lassen sich durch die die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6/64 b – 246/342/43 – für das Gebiet "Klieversberg II" (2. Änderung) planungsrechtlich nicht

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Klieversberg und Eichelkamp

mehr realisieren, weswegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Dunantplatz – östlicher Bereich“ erforderlich ist.

3.6 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befindet sich die Heilig-Geist-Kirche. Die Heilig-Geist-Kirche, ein im Jahr 1960 erbautes sakralarchitektonisches Gebäude des Architekten Alva Aalto, besitzt einen besonderen Status als Denkmal und ist Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die Zuerkennung dieses Denkmalstatus basiert auf verschiedenen Aspekten, die die Kirche zu einem bedeutsamen Kulturerbe machen.

Ihre geschichtliche Relevanz erstreckt sich über die Jahre hinweg und spiegelt wichtige Momente in der Geschichte der Region wider. Die Heilig-Geist-Kirche hat eine künstlerische Bedeutung durch ihre Architektur und Gestaltung, die nicht nur religiöse, sondern auch ästhetische Werte verkörpert.

In städtebaulicher Hinsicht nimmt die Kirche eine wichtige Position ein, da sie das Ortsbild maßgeblich prägt und einen wichtigen Bezugspunkt für die Gemeinschaft darstellt. Aufgrund all dieser Faktoren besteht ein starkes öffentliches Interesse an der Erhaltung dieses Denkmals, um die geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Werte zu bewahren.

4. Planungskonzept

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die unter Punkt 4.2 begründeten baulichen und strukturellen Veränderungen für den Entwicklungsstandort am Dunantplatz bauplanungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Die grundsätzliche Diskussion zur Beibehaltung und Entwicklung des Versorgungsstandorts bestätigt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg. Die planerische Absicherung ist bereits durch eine Darstellung im Flächennutzungsplan, der hier symbolhaft ein Nahversorgungsbereich darstellt, gesichert.

Die Verfahrensaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Rahmen einer Innenentwicklung.

Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB) gegeben.

Durch die vorhandenen festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung sichergestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan hat vorrangig das Ziel, die Nahversorgung für die Stadtteile Eichelkamp und Klieversberg sicherzustellen und somit eine wohnortnahe Versorgungsstruktur zu gewährleisten. Diese wichtigen Planungsziele entsprechen den Bedürfnissen und Anforderungen der örtlichen Bevölkerung sowie den strategischen Zielen der Stadt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

Im Bereich der südlich an den Dunantplatz anschließenden vorhandenen Bebauung soll die Einschränkung der zwingenden Zweigeschossigkeit zu Gunsten einer allgemeinen Festsetzung mit 3 Vollgeschossen aufgehoben werden. Dies ermöglicht eine flexible Entwicklungschance für die gewerbliche und wohnbauliche Nutzung am Dunantplatz.

Im Bereich des MU2 wird durch die Erweiterung der Baugrenzen um das Bestandsgebäude herum eine wohnbauliche Entwicklungschance gegeben.

4.2 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet ist die Zielsetzung auch zukünftig eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen zu schaffen. Unterstützt wird diese Zielsetzung durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten im gesamten Plangebiet. Im MU3 ist ein Baukörper geplant, der zur Röntgenstraße hin abgestaffelt ist und maximal ein bis vier Vollgeschosse aufweist. Im Erdgeschoss des Gebäudes soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 bis 950 Quadratmetern ermöglicht werden. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Bäcker mit Innen- und Außensitzplätzen. Zusätzlich gibt es Lagerbereiche für den Lebensmittelmarkt sowie separate Müllräume sowohl für die Wohnungen als auch für den Markt.

In den Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen, die über Laubengänge im Bereich der Straßenseite des Baukörpers erschlossen werden.

Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage geplant, die Stellplätze für die Bewohner der Wohneinheiten bietet. Zusätzlich sind hier dienende Räume und Abstellräume vorgesehen, möglicherweise auch Mitarbeiterstellplätze für den Lebensmittelmarkt.

Im Bereich des MU1.1, MU1.2 und MU2 soll der Bestand grundsätzlich planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung neuer Baugrenzen und Bauhöhen auch ein baulicher Entwicklungsspielraum ermöglicht.

4.3 Planungsalternativen

Die vorliegende Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung. Planungsalternativen liegen nicht vor.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO

„Im Urbanen Gebiet mit den Teilflächen MU1.1, MU 1.2, MU2 und MU3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Nicht zulässig sind:

- *Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros,*
- *Tankstellen.“*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

Begründung:

Die städtebauliche Gemengelage des Gebiets zeichnet sich im Bestand durch eine Kombination aus Einzelhandel, Wohnnutzungen und Dienstleistungen aus. Gleichzeitig weist der bebaute Teil des Plangebiets eine hohe städtebauliche Dichte auf.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Nutzungsmischung grundsätzlich erhalten werden soll. Allerdings sollen auch zusätzliche Wohnnutzungen ermöglicht werden. Die Nutzungsmischung soll daher nicht gleichgewichtig sein, um diese Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu ermöglichen.

Die Zweckbestimmung des geplanten Baugebiets entspricht dem "Urbanen Gebiet", gem. § 6a BauNVO. Darüber hinaus ist anzumerken, dass auch die vergleichsweise hohe Bebauungsdichte im Bestand den Orientierungswerte des § 17 der BauNVO in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung eher entspricht als andere Baugebietstypen.

Im urbanen Gebiet ist grundsätzlich der Betrieb von nicht großflächigem Einzelhandel zulässig. Dies wird auch durch die Ausweisung des Standorts als Entwicklungsstandort der Nahversorgung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg unterstrichen. Daher sind Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort grundsätzlich vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept des Gebiets ist auf einen Lebensmittelmarkt in Kombination mit einer Wohnnutzung ausgerichtet, und es ist nicht vorgesehen, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu etablieren. Daher erübrigt sich die Festsetzung eines Sondergebiets für diesen Zweck.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

Die Auswirkungsanalyse für die Einzelhandelsnutzung hat ergeben, dass der Standort Dunantplatz in Bezug auf die Landesplanung als nicht raumbedeutsam einzustufen ist. Angesichts des Standorts und seiner Funktion als Nahversorgungsbereich kann eine geringfügige Überschreitung der 800 m² Verkaufsfläche als verträglich angesehen werden. Eine Sondergebietsfestsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettbüros die in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und Geselligkeitstriebes ein bestimmtes gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten, sowie von Spielhallen erfolgt, da regelmäßig mit der zunehmenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen im Sinne der §§ 33c Abs. 1 Satz 1 und 33d Abs. 1 Satz 1 Gewerbeordnung, Sex-Shops und Peep-Shows, ein Imageverlust einher geht, der die Entwicklung städtebaulich und sozial ausgewogener Nutzungsgemeinde negativ beeinflusst. Vergnügungsstätten wie Bordelle, Sex-Shops oder Spielhallen würden den im Gewerbegebiet geplanten Nutzungen und städtebaulichen Zielsetzung nicht entsprechen. Sie tragen in der Regel zu einem sogenannten Trading-Down-Effekt in dem betreffenden Quartier bei, können diesen auslösen bzw. verstärken. Der Trading-Down-Effekt kann zu Verzerrungen des Boden-/Mietpreisgefüges und/oder zu Verdrängungsprozessen am Dunantplatz entgegen den gewünschten Nutzungen führen, wodurch der Gebietscharakter des städtebaulichen Umfeldes gefährdet werden kann. Es kann zu Störungen des Ortsbildes durch eine negativ prägende Außengestaltung und Werbeanlagen bei den in Rede stehenden Vergnügungsstätten sowie zu Lärmemissionen kommen, da Vergnügungsstätten häufig einen erhöhten An- und Abfahrtsverkehr zu Öffnungszeiten, die innerhalb der sonst üblichen Ruhezeiten liegen, haben.

Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen "Tankstellen" werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. In angemessener Entfernung zum Plangebiet liegt bereits eine Tankstelle (Braunschweiger Str.). Insofern ist die Einschränkung hinnehmbar und ermöglicht so, die Bauflächen für die geplante urbane Nutzung vorzuhalten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB)

Im MU1 (MU1.1 und MU1.2) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird die Bebauung im Bestand berücksichtigt und gesichert.

Im MU2 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dabei wird die Bebauung im Bestand berücksichtigt und gesichert.

Im MU3 wird eine GRZ von 1 festgesetzt. Der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO von 0,8 wird dabei überschritten. Die potenzielle Vollversiegelung im MU3 ist notwendig, um einen Lebensmittelmarkt und die dazugehörige Wohnnutzung in den Obergeschossen unterzubringen und somit die Nahversorgungsfunktion des Standorts zu sichern.

Die Fläche ist im Bestand bereits vollversiegelt. Durch eine Überplanung wird einer Neuversiegelung an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgebeugt. Die Auswirkungen der Vollversiegelung auf den Naturhaushalt werden durch die Festsetzung einer Dachbegrünung darüber hinaus minimiert.

Höhe baulicher Anlagen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB)

Für die Baugebiete MU1.1, MU1.2 und MU2 wird in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen der Bestand berücksichtigt und festgesetzt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

Im MU3 erfolgt eine gestaffelte Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, welche durch die Baugrenzen getrennt werden. Die Geschosshöhen der Wohnbebauung im MU3 über dem Lebensmittelmarkt mit einer Höhe bis zu 14 m über dem Bezugspunkt (BZP) entsprechen den typischen Höhen für diesen Nutzungsmix und integrieren sich harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild. Auf die Sichtachsen zur denkmalgeschützten Heilig-Geist-Kirche wird durch die Staffelung der Gebäudehöhen Bezug genommen.

Der Bezugspunkt A liegt bei 96,2 m über NHN und befindet sich im öffentlichen Straßenraum der Röntgenstraße.

Geschossigkeit (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB)

Im MU1.1 sind wie im Großteil des Bestands drei Vollgeschosse zulässig. In Teilen wird durch die Festsetzung für den Bestand auch eine Erhöhung von zwei auf drei Vollgeschosse ermöglicht. Im Hofbereich (MU1.2) ist wie im Bestand ein Vollgeschoss zulässig. Für das MU2 sind ebenfalls bestandsorientiert zwei Vollgeschosse zulässig.

Für das MU3 orientiert sich die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse an dem Konzept des Lebensmittelmarktes mit der darüber liegenden Wohnbebauung.

Überschreitung der Gebäudehöhe

„Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch haustechnisch notwendige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 Meter überschritten werden. Schornsteine können die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten. Nicht erforderliche technische Aufbauten sind auf Dachflächen unzulässig.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Begründung:

Haustechnisch notwendige Dachaufbauten können beispielsweise Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Satellitenschüsseln, Lüftungsanlagen und Aufzüge sein. Schornsteine können die festgesetzten Gebäudehöhen ohne Beschränkung überschreiten, damit diese gemäß aktuellen Gesetzen und Vorschriften sowie dem jeweiligen Stand der Technik errichtet werden können.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

In der Planzeichnung werden Baugrenzen und Baulinien als zeichnerische Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise getroffen:

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche, das sogenannte Baufenster, definiert. Die Abmessungen eines jeden Baufensters gewährleistet den für die Positionierung der Hauptgebäude notwendigen Spielraum. Es ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, die genaue Lage der einzelnen Wohngebäude im Baugebiet festzusetzen.

Die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen im MU3 trennt die einzelnen möglichen Bauteile in Bezug auf die Zulässigkeit der baulichen Höhe und Geschossigkeit.

Die Festsetzung der Baugrenze aus der Nebenzeichnung 1 ermöglicht einen Überhang des Gebäudes im dritten und vierten Vollgeschoss in den öffentlichen Straßenraum. Hiermit soll eine Arkade über den zukünftigen Fußweg ermöglicht werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

In der Planzeichnung erfolgt die zeichnerische Festsetzung von Baulinien. Die baulichen Anlagen dürfen weder hinter der Baulinie zurückbleiben noch über diese Linie hinausgehen. Die Festsetzung der Baulinie an der Nordostfassade des MU1.1 und der Südwestfassaden des MU3 erzwingt eine Bebauung auf der Baulinie. Hierdurch wird in diesem Bereich die städtebaulich gewünschte Form forciert.

Die Festsetzung der Baulinie an der Südfassade des MU3 erzwingt eine Grenzbebauung zum südlichen Nachbargrundstück und entspricht damit einer abweichenden Bauweise.

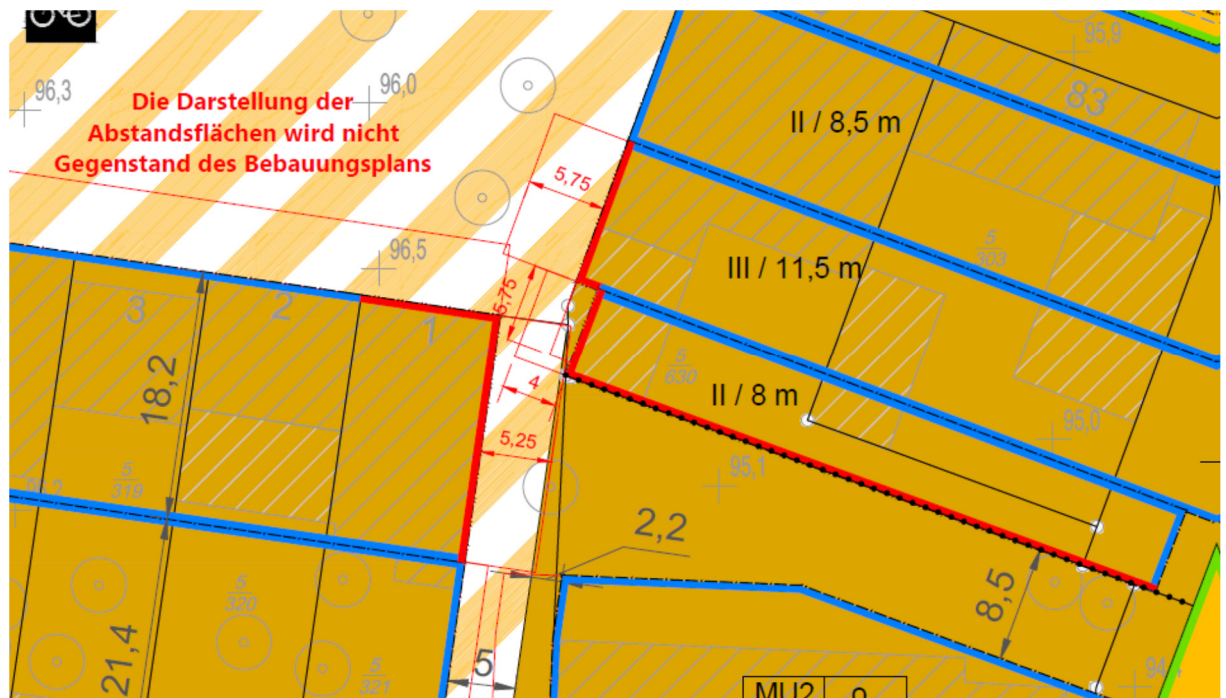


Abbildung 4: Darstellung der Abstandsflächen unter Berücksichtigung von 0,5 h, eigene Darstellung

Bauweise (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Im MU1.1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dabei wird die geschlossene Bauweise, welche im Bestand bereits vorhanden ist, durch die Festsetzung gesichert.

Im MU2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei wird die offene Bauweise, welche im Bestand bereits vorhanden ist, durch die Festsetzung gesichert.

Abweichende Bauweise:

„Für das MU1.2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind jeweils mit einer Gebäudeseite auf die Grundstücksgrenze zu bauen und mit der anderen Gebäudeseite mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht eine einseitige (einhüftige) Grenzbebauung der einzelnen Grundstücke. Diese ist im Bestand bereits teilweise vorhanden, den Grundstückseigentümern soll hierdurch allerdings auch eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden.

5.1.4 Abstandsflächen

„Im Urbanen Gebiet beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen entlang der Baulinien 2,70 m.“

(Rechtsgrundlage: § 2a BauGB)

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen abweichend von § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) im Bereich der Baulinien mit 2,70 m zu berechnen. Dabei dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Abstandsflächen, wie in Abbildung 4 aufgezeigt, nicht überlappen. Die gegenüberstehenden Gebäude können hierdurch in diesem Bereich so zueinander stehen, dass der Fuß- und Radweg in einer ausreichenden Breite bestehen kann und so das städtebaulich gewünschte Bild entsteht.

Mit der Festsetzung der Abstandsflächen werden die Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt und gewahrt. Eine vertiefende Prüfung erfolgt zur Entwurfsfassung.

5.1.5 Erschließung

Die Erschließung ist über öffentliche Verkehrsflächen über die Röntgenstraße bzw. Hochring im Norden, über die Planckstraße im Osten und über den Liebigweg im Süden gewährleistet.

5.1.6 Öffentliche Verkehrsanlagen

Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches (Hochring/Röntgenstraße und Planckstraße) werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsfläche kommt es zu einer Eingrenzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche im Bereich der Planckstraße zu Gunsten des MU3. Diesen Rückgang des Straßenraums gibt es auch im Bereich der Röntgenstraße zugunsten des Baugrundstücks MU3 und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Dunantplatz). Die Eingrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist notwendig, um ein ausreichend dimensioniertes Baufeld zu schaffen.

Der Bereich des Dunantplatzes und die Verbindung vom Platz zum Liebigweg sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt weist dieser Bereich die Zweckbestimmungen „öffentliche Parkfläche“, „Fußgängerbereich“ sowie „Radwege“ auf.

Die aktuelle Verkehrssituation in Bezug auf die Stellplätze am Dunantplatz zeigt, dass bereits funktionsfähige Stellplätze auf dem Platz existieren. Durch das geplante Vorhaben werden keine zusätzlichen Stellplätze entstehen. Dies bedeutet, dass die Umsetzung des Vorhabens keine Verschärfung der Verkehrssituation vor Ort zur Folge haben wird.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

Kundenparkplätze für die angrenzende gewerbliche Nutzung werden zukünftig nach wie vor vorhanden sein. Die Anzahl dieser Parkplätze wird durch die Planung nicht erhöht. Somit wird die bestehende Verkehrssituation in Bezug auf die Stellplätze am Dunantplatz weitgehend unverändert bleiben und keine zusätzlichen Verkehrsprobleme verursachen.

5.1.7 Ver- und Entsorgung

Separate Festsetzungen erfolgen nicht. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die im öffentlichen Straßenraum gelegenen Verbundnetze für Trinkwasser, elektrische Energie, Fernwärme, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. gegeben. Öffentliche Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes werden daher nicht erforderlich.

Veränderungen von Hausanschlüssen sind privatrechtlich mit den Grundeigentümern und den Ver- und Entsorgungsgesellschaften außerhalb des Bebauungsplanverfahrens abzustimmen. Die Träger sind für eine reibungslose Bauabwicklung hierüber durch den Bauherrn frühzeitig zu informieren.

5.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verbot von Schotterschüttungen

„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. 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. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Begründung:

Zur Sicherung des Naturhaushalts und der Stadtgestalt wird eine textliche Festsetzung getroffen, nach der die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Das gilt auch, wenn unter diesen Flächen Tiefgaragen hergestellt werden. 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. Zur Sicherung des Naturhaushalts wird festgesetzt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig sind.

Baumfestsetzung je Grundstücksfläche im Geschosswohnungsbau

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

"In MU1.1, MU1.2 und MU2 ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein groß- oder mittelkroniger Baum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Die Fertigstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen."

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Begründung:

Baumpflanzungen haben vielfältige gestalterische und naturschutzfachliche Funktionen. Mit den Baumpflanzungen wird durchwurzelbare Bodenfläche geschaffen bzw. erhalten. Bäume dienen der Filterung von Staub und reichern die Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff an. Dies wirkt sich positiv auf die Lufthygiene und das Bioklima aus. Zusätzlich wird die Aufheizung der Flächen durch eine zusätzliche Beschattung verringert. 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.

Die Pflanzliste wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

Dachbegrünung und Substrataufbau

"Die Dachflächen von Hauptbaukörpern mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu mindestens 70 % flächenhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Dachbegrünungen sind als einfache Gründächer mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm herzustellen."

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Begründung:

Zur Aufnahme und ersten Verdunstung von Niederschlagswasser, Durchgrünung des Quartiers und zur Sicherung des Naturhaushalts wird zudem eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen. Ausgenommen von der Festsetzung sind technische Einrichtungen wie z.B. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Lüftungsanlagen sowie Belichtungsflächen.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Heizmaterialien

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen feste Heizmaterialien und Heizöle nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminstellen, wenn diese nicht primär der Heizung des Gebäudes dienen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

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 Hei-

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

zung 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.

5.1.9 Lärmschutz

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5.1.10 Naturschutz und Landschaftspflege/ geplante grünordnerische Festsetzungen

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Anforderungen an die Gestaltung der Außenwandflächen - Festsetzung von RAL-Nummern

"Als Material für die Außenwände sind Glatt- und Rauputz sowie Klinker und Mauerziegel zulässig.

Für die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen sind Fachwerkimitationen, Baustoffimitate aus Kunststoff oder bituminierte Pappen sowie die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien ausgeschlossen. Der Ausschluss von glasierten und glänzenden Materialien gilt nicht für Glasfassaden von Wintergärten und für die Installation von Solartechnik an Gebäudeflächen.

"Die Farben für die Fassaden von Hauptbaukörpern, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind aus den Farbspektren Weiß und Beige zu wählen.

Die zulässigen RAL-Nummern werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Andere Töne, welche numerisch im RAL-Verzeichnis zwischen den zulässigen Farben liegen, sind unzulässig. Produktionsbedingte Abweichungen sind zulässig."

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Begründung:

Durch eine Festsetzung der zulässigen Materialien soll ein geordnetes und einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbilds und einer qualitätsvollen Architektur werden bestimmte Materialien von der Verwendung im Plangebiet ausgeschlossen. Durch diese Ausschlussregelung sollen Maßnahmen zur CO₂- und Energieeinsparung ausdrücklich ermöglicht werden. Zur Schaffung eines stimmigen Ortsbilds und eines Wiedererkennungswerts der neuen Wohnsiedlung setzt die Örtliche Bauvorschrift die Farbspektren fest, die bei der Gestaltung der Fassaden einzuhalten sind. Diese werden für die Fassaden von Hauptbaukörpern, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die untenstehenden RAL-Töne und deren jeweilige Mischöne. Produktionsbedingte Abweichungen (beispielsweise bei der Herstellung von Ziegeln und Klinker) sind zulässig.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Klieversberg und Eichelkamp

Die Festsetzung zielt auch darauf ab, den Umgebungsschutz der Heilig-Geist-Kirche sicherzustellen. Durch die Auswahl eines bestimmten Farbspektrums wird sichergestellt, dass die Umgebungsbauten farblich nicht zu stark von dem geschützten Denkmal abweichen.

Dachform

*„Im MU1.1 und MU3 sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer mit Dachneigungen von maximal 15 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.“
(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)*

Begründung:

Im MU1.1 und MU3 sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer auszuführen. Damit soll auf dem Dunantplatz und der Umgebung ein einheitliches Erscheinungsbild gewahrt werden. Außerdem wird damit den denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz der Heilig-Geist-Kirche Sorge getragen, indem die Sichtbeziehungen über die festgesetzte Höhe hinaus in Form von Satteldächern o. Ä. nicht eingeschränkt werden.

6. Betrachtung zur Auswirkung der Schutzgüter

6.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes Stadtviertel Klieversberg hat eine positive Aufwertung für die Anwohner zur Folge, da eine verbesserte Nahversorgung vorhanden ist. Darüber hinaus trägt die Schaffung von Wohnraum zur Aufwertung des Stadtviertels bei. Durch die Planung kommt es zudem zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes auf den Dunantplatz.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Wird im Verfahren geprüft. Insbesondere die Neugestaltung des Außenraumes hat Einfluss auf den aktuellen Baumbestand.

6.3 Schutzgut Fläche

Durch die Planung sind keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Fläche zu erwarten. Die Aufwertung des öffentlichen Platzes sowie die durch die Planung erzeugten Entwicklungschancen für den Bestand sind als positiv in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu bewerten.

6.4 Schutzgut Boden

Die gegenwärtige Fläche ist nahezu vollversiegelt, und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bedeutenden Veränderungen zu erwarten.

Eine positive Entwicklung ist die Entsiegelung der Hofflächen im Bereich MU1.2. Die festgesetzte GRZ von 0,6 wird zukünftig verhindern, dass die Fläche komplett versiegelt wird, was dem Schutzgut Boden zugutekommt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

6.5 Schutzgut Wasser

Durch die vorliegende Planung sind positive Effekte für das Schutzgut Wasser durch die festgesetzte Dachbegrünung zu erwarten. Darüber hinaus bewirkt die Festsetzung der GRZ im MU1 und MU2 eine potenzielle Entsiegelung, welche sich wiederum positiv auf die Verdunstung und Versickerung von Oberflächenwasser und damit den Wasserkreislauf auswirkt.

6.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die Festsetzung von Gründächern ist eine Aufwertung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten. Sie verbessern die Luftqualität, indem sie Schadstoffe und Feinstaub aus der Luft filtern und tragen zur Reduzierung des städtischen Wärmeinsel-Effekts bei. Dies führt zu einer Senkung der Oberflächentemperaturen und einer Reduzierung der Hitzebelastung für die Bewohner. Gründächer fördern die Retention von Regenwasser, verringern das Überflutungsrisiko und schützen das Dachmaterial. Darüber hinaus bieten sie Lebensraum für Pflanzen und Tiere, was die Artenvielfalt erhöht. Nicht zuletzt tragen sie zur ästhetischen Verschönerung der Umgebung bei und steigern das Wohlbefinden der Bewohner. Insgesamt tragen Gründächer dazu bei, die Lebensqualität in städtischen Gebieten zu steigern und die Auswirkungen des Klimawandels zu mildern.

6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und Erholung

Durch die Planung erfährt der Dunantplatz eine architektonische und städtebauliche Aufwertung. Die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen betont die Präsenz des Platzes im städtebaulichen Kontext und sorgt somit für eine stärkere Integration in das umgebende Stadtviertel. Die bauliche Fassung und die Betonung des Platzes tragen dazu bei, die städtebauliche Identität zu stärken und den Dunantplatz als ein lebendiges Zentrum in der Nachbarschaft hervorzuheben.

6.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die vorliegende Planung kommt es zu Auswirkungen auf die Heilig-Geist-Kirche. Die Sichtbeziehungen vom Dunantplatz auf das denkmalgeschützte Objekt werden in der Planung berücksichtigt. Zusätzlich ist geplant, eine zurückhaltende Wirkung der Bebauung im Plangebiet gegenüber dem Baudenkmal sicherzustellen. Dies soll durch Maßnahmen wie die einheitliche Farbgestaltung der Fassaden und die Verwendung einheitlicher Dachformen erreicht werden. Diese gestalterischen Elemente sind darauf ausgerichtet, die visuelle Integration der neuen Bebauung in die historische Umgebung zu fördern und die Bedeutung des Baudenkmals hervorzuheben. Somit wird nicht nur auf die Sichtbeziehungen, sondern auch auf die harmonische Einbindung der neuen Bebauung in das Umfeld des denkmalgeschützten Objekts geachtet.

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

7. Städtebauliche Werte

Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan " Dunantplatz – östlicher Bereich "

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Rechtskraft:

Art des B-Plans: Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Nutzungsart/en: Urbanes Gebiet

Bauweise/: abweisend / offen / geschlossen

Geschossigkeit: I-geschossig bis IV-geschossig (14 m maximale Höhe über BZP)

Wohneinheiten: Bestand und Neuplanung

GRZ: 0,5 - 1

GRZ mit Überschreitung:
(§ 19, Abs. 4, BauNVO)

GFZ: ---

Bruttofläche:	1,48 ha	=	100 %
MU:	0,74 ha	=	50 %
Verkehrsfläche besonderer Zw.:	0,48 ha	=	32 %
Straßenverkehrsfl.:	0,26 ha	=	18 %

Stadt Wolfsburg, Stadtteile Kliewersberg und Eichelkamp

Anmerkung zum Verfahren

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

Wolfsburg, den

Stadt Wolfsburg

.....
Oberbürgermeister