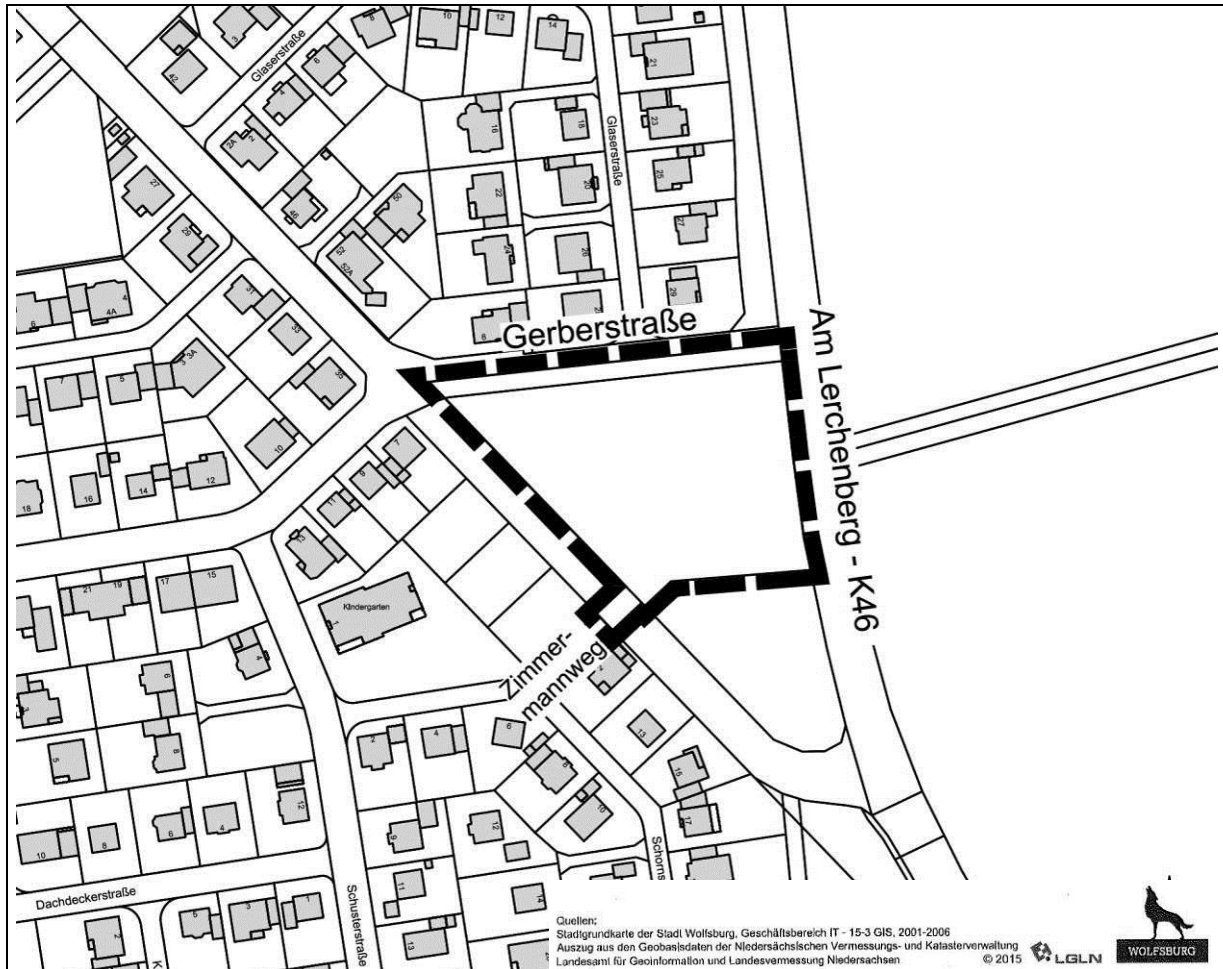


Begründung

zum Bebauungsplan

"Heidkamp, Plangebiet A", 2. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
18.11.2015	18.01.2016 – 22.01.2016	21.12.2015 – 22.01.2016	31.03.2016 – 04.05.2016	04.04.2016 – 04.05.2016	21.06.2017

Bearbeitet vom Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR, Braunschweig

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

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Inhaltsverzeichnis:		Seite
Teil I: Begründung des Bebauungsplanes		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		7
2.1	Stadträumliche Einbindung	7
2.2	Bebauung und Nutzung	7
2.3	Erschließung	7
2.4.	Gemeinbedarfseinrichtungen / Infrastruktur	7
2.5	Ver- und Entsorgung	7
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	7
2.6	Eigentumsverhältnisse	8
3. Planungsbindungen		8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplanung	12
3.3	Landschaftsplanung	13
3.4	Vorhandenes Planungsrecht	13
3.5	Bodendenkmalschutz	14
4. Planungskonzept		14
4.1	Städtebauliches Konzept "Nahversorger in Brackstedt"	14
4.2	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens	15
4.3	Planungsalternativen	15
5. Planinhalt		16
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	16
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	18
5.1.4	Stellplatzanlagen	19
5.2	Erschließung	20
5.2.1	Verkehrsanlagen	20
5.2.2	Ver- und Entsorgung	21
5.3	Grünflächen	22
5.4	Naturschutz und Landschaftspflege/ Eingriffsregelung	23
5.5	Lärmschutz	25
5.6	Vorbeugender Brandschutz	27
5.7	Nachrichtliche Übernahmen	28
5.8	Hinweise	29
6. Umsetzung der Planung		30
6.1	Kostenschätzung und Finanzierung	30
6.2	Bodenordnende Maßnahmen	30
7. Städtebauliche Werte		30

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

8.	Örtliche Bauvorschrift	30
8.1	Geltungsbereich	30
8.2	Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen	31
8.3	Anforderungen an die Gestaltung der Werbeanlagen	31
8.4	Ordnungswidrigkeiten	31
	Teil II: Umweltbericht	32
1.	Einleitung	32
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	32
1.2	Ziele des Umweltschutzes	33
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	33
2.1	Bestand	33
2.2	Entwicklungsprognose	37
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	38
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	39
3.	Zusatzangaben	39
3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	39
3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	40
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
	Anmerkung zum Verfahren	42
	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauNVO	43
	Anhang 1: Wolfsburger Sortimentsliste	45
	Anhang 2: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme	46
	Anhang 3: Begründungsdatenblatt	47

Teil I: Begründung des Bebauungsplanes

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

Gegenwärtig verfügt der Ortsteil Brackstedt über kein Nahversorgungsangebot. Zur Deckung ihres täglichen Bedarfs sind die Bewohner Brackstedts gezwungen, auf Standorte in anderen Ortsteilen von Wolfsburg oder in den Nachbargemeinden Jembke und Weyhausen auszuweichen. Auch in den benachbarten Ortsteilen Velstove und Warmenau ist das Nahversorgungsangebot unzulänglich. Vor diesem Hintergrund soll die Planung die Ansiedlung eines Nahversorgers im Ortsteil Brackstedt bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungsplans für die Stadt Wolfsburg von 2009/2010 (EEP) ist die unzureichende Nahversorgungssituation im Ortsratsbereich Brackstedt/ Velstove/ Warmenau thematisiert. Dabei wurde der künftige Einwohnerzuwachs, insbesondere durch das Baugebiet "Heidkamp", als hilfreich dafür angesehen, die Chancen auf die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu erhöhen.

Als potenziellen Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers empfiehlt der EEP den vorliegenden Plangeltungsbereich. Neben der in das Wohngebiet integrierten Lage prädestiniert auch die verkehrsgünstige Anbindung an der Kreisstraße K46 den Standort. Inzwischen ist er auch durch die Bushaltestelle Gerberstraße direkt in das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV-Netz) eingebunden.

Die Bevölkerung in Brackstedt ist im Vergleich zu 2009 mit rd. 1.041 Einwohner auf rd. 1.778 Einwohnern (Stand 31.03.2015) deutlich gestiegen. Sie wird gemäß städtischer Prognose bis 2020 weiter anwachsen. Damit geht auch ein Anstieg der Kaufkraftpotenziale einher. Durch die verbesserten Standortbedingungen ist nun ein Investor be-

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

reit, einen Nahversorger im Planbereich anzusiedeln. Zur Realisierung wurde das Baugrundstück dem Investor des Nahversorgermarktes anhand gegeben.

Als Teil des damaligen Wohnentwicklungsgebiets setzt der Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A" mit örtlicher Bauvorschrift auch für den betroffenen Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Mit einer inzwischen marktüblichen Größe von etwas mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche überschreitet der künftige Nahversorger die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) dieser Ausdehnung zulässige Größe eines sog. Nachbarschaftsladens von bis zu 800 m² Verkaufsfläche deutlich mit der Folge, dass hier der Bebauungsplan geändert werden soll. Ziel der Änderung ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO), das die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Voraussetzung für die Ansiedlung solcher Märkte vorsieht. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets (SO) kann zudem der notwendigen Verdichtung innerhalb eines Marktgeländes besser Rechnung getragen werden, da die BauNVO für solche Gebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 regelmäßig zulässt.

Entsprechend hat der Rat der Stadt Wolfsburg am 18.11.2015 die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

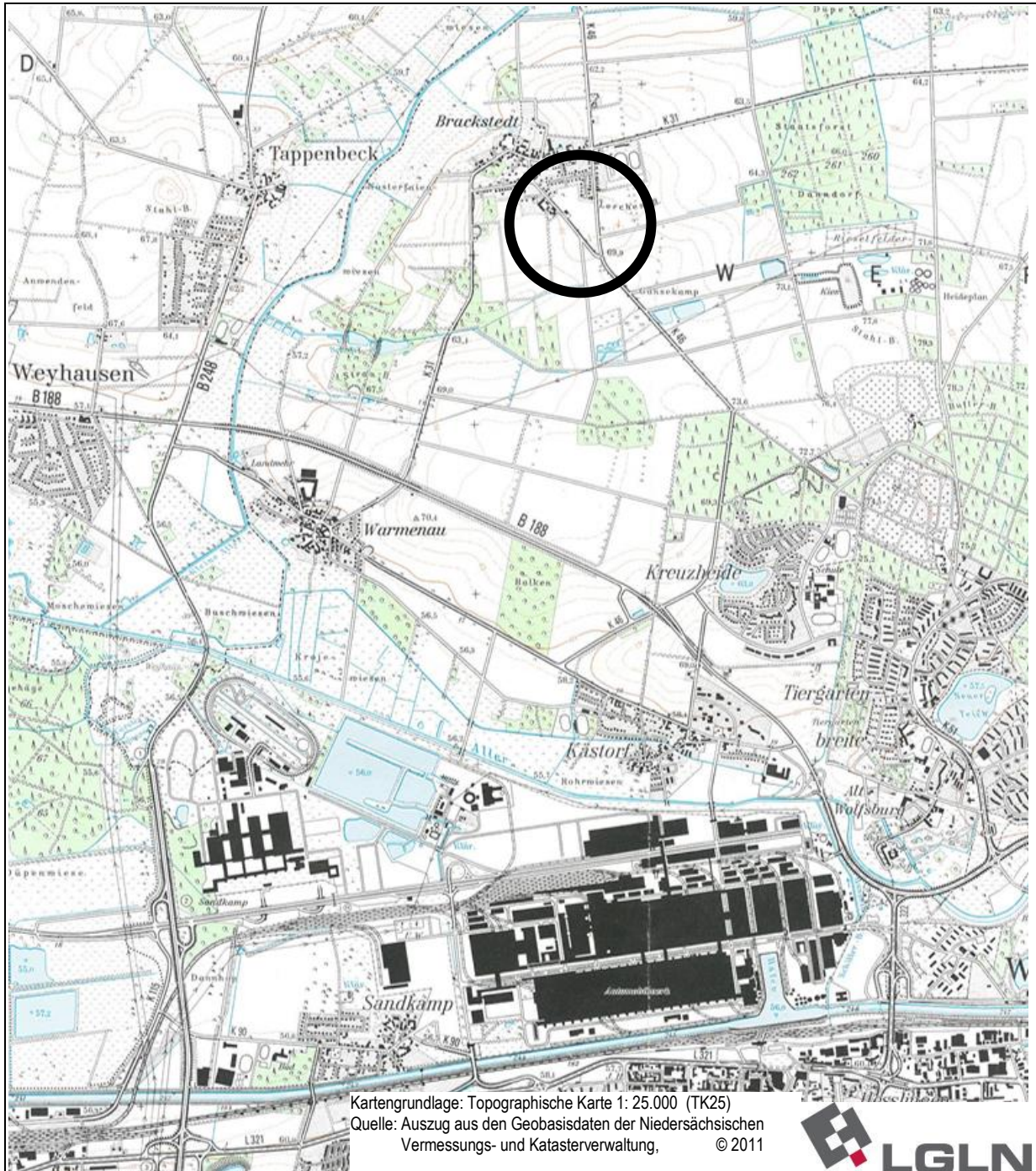
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Brackstedt an der Gerberstraße. Der Planbereich selber ist unbebaut und wird begrenzt durch die Gerberstraße im Norden, die Kreisstraße K46 (Am Lerchenberg) im Osten und die Verlängerung der Kästorfer Straße im Westen. In der Verlängerung der Kästorfer Straße bezieht der Planbereich ein Teilstück des Weges mit ein.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu dieser Begründung. Der nachfolgende Übersichtsplan kennzeichnet die Lage des Planungsraums im Stadtbereich.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Stadt Wolfsburg Plangebiet "Heidkamp", 2. Änderung



Lage des Plangebietes

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Planbereich befindet sich im Südwesten des bebauten Ortsteils von Brackstedt innerhalb des Wohngebiets Heidkamp. Brackstedt besitzt eine ausgeprägte Funktion als Wohnstandort. Dabei sind in den letzten Jahrzehnten mehrere Einfamilienhausgebiete südlich des historischen, mit landwirtschaftlicher Bausubstanz geprägten Ortskern entstanden

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Plangeltungsbereich ist unbebaut. Nach Norden und Westen grenzt die durch eine Einfamilienhausbebauung charakterisierte Nutzung des Baugebiets "Heidkamp" an. Mittelbar westlich befindet sich eine Kindertagesstätte.

2.3 Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gerberstraße, die nach Osten an die Kreisstraße K46 (Am Lerchenberg) anschließt. Die Gerberstraße sowie die anschließenden Wohngebietsstraßen im "Heidkamp" sollen im Frühjahr 2016 endausgebaut werden. Die Straßen werden begleitend mit Fußwegen ausgebaut.

In Höhe des Planbereichs befindet sich in der Gerberstraße eine Bushaltestelle als Anbindung an das öffentliche Busliniennetz.

2.4. Gemeinbedarfseinrichtungen / Infrastruktur

Mittelbar westlich befindet sich eine Kindertagesstätte. Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für die Brackstedter Bevölkerung befinden sich im städtischen Bereich von Wolfsburg, bspw. der Nordstadt.

2.5 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist über die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden städtischen und privaten Ver- und Entsorgungssysteme für Trinkwasser, elektrische Energie, Fernwärme, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. eingebunden. Für Nutzungen bestehen entsprechende Hausanschlussleitungen.

Der Planbereich wird von einer Regenwasser- und eine Schmutzwasserleitung durchquert.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Planbereich ist Teil des nahezu vollständig mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Wohngebiets "Heidkamp". Innerhalb des erst in den vergangenen Jahren

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

entstandenen Wohngebiets bestehen die Wohngärten zumeist als Ziergärten mit noch sehr jungem und wenig ausgeprägten Gehölzbewuchs.

Der Planbereich selber ist unbebaut und stellt sich überwiegend als Baulandbrache mit Rasenflächen und Offenbodenanteil dar. Auf der Ostseite verläuft eine Erdwall-Wand-Anlage, die beidseitig, auf dem Grundstück und zur Kreisstraße hin, mit Laubgehölzen jüngeren Alters bepflanzt ist.

Östlich der Kreisstraße schließt die freie Ackerflur an. Südlich, zwischen Kreisstraße und dem Baugebiet Heidkamp, findet sich der Beginn einer mit Gehölzen und Rasenflächen parkartig gestalteten Grünzäsur, die sich durch das Baugebiet zieht.

Bodenbelastungen bestehen aufgrund der früheren Vornutzung als Acker nicht.

Lärmeinflüsse durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße werden durch die oben beschriebene Wall-Wand-Konstruktion gemindert.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Baugebiete befinden sich aktuell im Eigentum der Stadt Wolfsburg, wobei für den nördlichen Bereich eine Anhandgabe des Grundstücks an einen Investor erfolgt ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wolfsburg und sind öffentlich gewidmet.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 ist Wolfsburg Oberzentrum. In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Als Mitglied des Zweckverbands Großraum Braunschweig gilt für die Stadt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Die Stadt Wolfsburg ist hier – abgeleitet aus dem LROP – ebenfalls als Oberzentrum festgelegt. Neben den besonderen Entwicklungsaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, die alle zentralen Orte im Verbandsgebiet besitzen, weist die zeichnerische Darstellung des RROP der Stadt Wolfsburg die besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus zu.

Der Bebauungsplanbereich ist im RROP nachrichtlich als Siedlungsbereich übernommen worden. Besondere Festlegungen bestehen dabei nicht. Mittelbar östlich der Kreisstraße befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Abwasserverwertungsfläche. Die Vorbehaltsfunktion wird durch die Planung innerhalb des Siedlungsbereichs nicht berührt.

Der Planungsintention des Bebauungsplans zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) "Nahversorgung" gem. § 11 BauGB folgend, sind bei Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere die raumordnerischen Ziele gem. Abschnitt 2 zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen zu beachten. So ist nach den raumordnerischen Zielen

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

die Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der Zentren von Stadt- und Ortsteilen durch eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen und der Nahversorgungsstrukturen interkommunal zu sichern bzw. zu entwickeln (LROP 2.3 01 und RROP 2.1 01). Gemäß dem Entwurf zum LROP 2014 sind zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität zu sichern bzw. zu entwickeln.

Zur Steuerung gleicher Lebensverhältnisse im Stadtgebiet und zur Hierarchisierung der Zentren innerhalb des Stadtgebiets sowie unter Beachtung der vorgenannten raumordnerischen Ziele besteht für Wolfsburg ein durch den Rat beschlossener Einzelhandelsentwicklungsplan¹⁾. Gemäß dem Einzelhandelsentwicklungsplan (EEP) der Stadt fehlt für den Ortsratsbereich Brackstedt/ Velstove/ Warmenau eine eigene Nahversorgung völlig. Sie wird aktuell durch Standorte in Nachbarkommunen und anderen Orts- und Stadtteilen von Wolfsburg mit abgedeckt.

Im Zuge des Fortschreibungsprozesses des EEP im Jahr 2009/2010 erfolgte eine vertiefende ortsteilbezogene Standortprüfung für die Ansiedlung eines LM-Discounters im den gesamten Ortsratsbereich Brackstedt/Warmenau/Velstove. Aufgrund der geringen bzw. stagnierenden Bevölkerungszahlen wurde die Ansiedlung eines LM-Discounters in den Ortsteilen Warmenau (490 Einwohner/2009) und Velstove (987 Einwohner/2009) als unrealistisch eingestuft und folgerichtig die Standortprüfung für den bevölkerungsstärksten und wachsenden Ortsteil Brackstedt (1.041 Einwohner) vertieft. Begründet in der geringen Mantelbevölkerung war zum damaligen Zeitpunkt die Ansiedlung eines LM-Discounters in Brackstedt zwar unwahrscheinlich, jedoch infolge des starken Bevölkerungswachstums davon auszugehen, dass der Ortsteil an Attraktivität für Expansionsvorhaben von LM-Discountern gewinnen werde. Mit Ausweisung des großräumigen Neubaugebietes „Heidkamp“ inkl. weiterer Bauabschnitte, hat der Gutachter im Ergebnis der Standortprüfung, diesen Standort für einen Nahversorger ausdrücklich empfohlen, um eine Grundsicherung des Ortsratsbereiches sicherzustellen. Dieser liegt inmitten des Wohnsiedlungsbereiches und ist nahezu aus dem ganzen Ortsteil Brackstedt fußläufig zu erreichen. Der geplante Markt versorgt darüber hinaus die Ortsteile Velstove und Warmenau in günstiger Entfernung. Diese Standortempfehlung aus dem EEP wird durch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung im Ortsratsbereich bestätigt (Warmenau 493 Einwohner (31.12.2015); Velstove 1.032 Einwohner (31.12.2015); Brackstedt 1.801 Einwohner (31.12.2015)).

Da sich mit Umsetzung des Wohngebiets "Heidkamp" auch die Einwohnerzahl von ursprünglich 1.041 (2009) auf aktuell 1.778 (31.03.2015) mit weiter zunehmender Tendenz (u.a. mit Entwicklung des Baugebietes am Hagen II) erhöht hat, konnte nun auch ein Investor gefunden, der einen Nahversorger mit einer Größe von rd. 1.020 m² Verkaufsfläche errichten will.

Das Vorhaben weist mehr als 800 m² Verkaufsfläche auf. Es ist daher als großflächig anzusehen. Es überschreitet auch die Grenze von 1.200 qm Geschossfläche für die in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO normierte Regelvermutung raumordnerischer oder städtebaulicher Negativauswirkungen. Diese Regelvermutung kann aber hier gemäß Satz 4 des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden, weil das Vorhaben als städtebaulich integrierter Nahversorger der Siedlungsstruktur der Stadt entspricht, der Markt dominant Lebensmittel und andere nahversorgungsrelevante Sortimente führt und damit der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung dient. Damit liegen genügend Anhaltspunkte für die Widerlegung der Regelvermutung vor, so dass der Weg für eine

¹⁾ CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelsentwicklungsplan für die Stadt Wolfsburg – Fortschreibung 2009/2010, Endbericht für den Auftraggeber, Lübeck, 18.08.2010

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

konkrete Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens frei ist. Diesbezüglich belegt das Verträglichkeitsgutachten²⁾ der CIMA, dass das Vorhaben aufgrund seiner Zweckbestimmung und städtebaulichen Integration, seines Einzugsbereichs und seines nahversorgungsrelevanten Angebots die wohnungsnahe Versorgung in Brackstedt und die wohnortnahe Versorgung in Velstove und Warmenau sichert, ohne dass zentrale Versorgungsbereiche oder andere integrierte Nahversorgungsstandorte gefährdet werden. Vom Standort und vom Sortiment her ist dieser zukünftige Lebensmitteldiscounter somit als ein echter integrierter Nahversorger zu bewerten. Es entspricht damit auch allen einschlägigen Leitlinien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes von 2010 für den Großraum Braunschweig (siehe CIMA-Gutachten S. 33 u. 34).

Da auch keine negativen Auswirkungen auf die anderen in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aufgeführten Belange erkennbar sind, ist das Vorhaben trotz seiner Großflächigkeit kein sonder- oder kerngebietspflichtiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Es unterliegt damit nicht der raumordnerischen Steuerung des LROP und des RROP. Für diesen Betrieb wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Unabhängig von der Einstufung des Vorhabens als Einzelhandelsbetrieb im i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO oder § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nach Auswertung des Verträglichkeitsgutachtens³⁾ und der Bebauungsplanfestsetzungen entgegenstehende raumordnerische Ziele aus dem LROP und aus dem RROP nicht erkennbar.

1. Kongruenzgebot

Nach den Zielen der Raumordnung müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 4 Satz 1 RROP). Nach dem Entwurf des LROP ist eine Verletzung des Kongruenzgebotes anzunehmen, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches erzielt würde.

Nach dem Verträglichkeitsgutachten ist anzunehmen, dass – je nach Anteil der Sortimente an der Verkaufsfläche – ein Nahversorger rd. 38 – 40 % der Kaufkraft aus dem Ortsteil Brackstedt und zusätzlich rd. 38 – 39 % der Kaufkraft aus den angrenzenden Wolfsburger Stadt- und Ortsteilen erzielen würden. Bei allen durchgespielten Varianten begrenzt sich die Kaufkraftherkunft aus Wolfsburger Nachbargemeinden auf maximal rd. 22 %. Sie liegt damit deutlich unter dem im Entwurf des LROP genannten Wert von 30 %.

2. Konzentrationsgebot

Das raumordnerische Konzentrationsgebot besagt: "Neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig" (Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP; Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 05 LROP).

Die zentralen Siedlungsgebiete sind weder im RROP noch im LROP zeichnerisch dargestellt oder durch textliche Beschreibung abschließend definiert. In der beschreiben-

²⁾ CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in Wolfsburg-Brackstedt, Untersuchungsbericht, Lübeck, 06/2015; Gutachterliche Stellungnahme zu aktualisierten Rahmenbedingungen, Lübeck, 11.12.2015

³⁾ CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in Wolfsburg-Brackstedt, Untersuchungsbericht, Lübeck, 06/2015; Gutachterliche Stellungnahme zu aktualisierten Rahmenbedingungen, Lübeck, 11.12.2015

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

den Darstellung zum Zentrale-Orte-Konzept des RROP 2008 wird lediglich ausgeführt, dass das Oberzentrum Wolfsburg "durch das Hauptsiedlungsband nördlich und südlich des Mittellandkanals mit Ausnahme der Ortsteile Brackstedt, Velstove, Neuhaus, Barnstorf, Almke und Neindorf gebildet" wird (Abschnitt 1.1.1 Ziffer 04 RROP). Diese Festlegung bezieht sich aber offenbar nur auf die oberzentrale Versorgungsfunktion Wolfsburgs, nicht aber auf grundzentrale Versorgungsfunktionen. Konkrete Festlegungen von zentralen Siedlungsgebieten für die grundzentrale Versorgungsfunktion sind im RROP nicht enthalten.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines integrierten Nahversorgers entsprechend den Vorgaben des EEP für die Stadt Wolfsburg. Für diese Versorgungsfunktion bildet der Siedlungsbereich in Brackstedt ein zentrales Siedlungsgebiet i. S. d. Konzentrationsgebotes. So sind im Ortsteil Brackstedt neben den geplanten Vorhaben bereits andere Infrastruktureinrichtungen für die Grundversorgung vorhanden, die eine Einordnung als zentrales Siedlungsgebiet bedingen. Zu nennen sind hier der direkt zum Vorhabenstandort benachbarte Kindergarten mit Krippe, ein Dorfgemeinschaftshaus, eine freiwillige Feuerwehr, eine Seniorenwohnanlage sowie ein Fußballplatz.

Darüber hinaus stellt der Wortlaut des Konzentrationsgebotes im RROP im Abschnitt 2.1 unter Ziff. 6 nicht nur auf das Siedlungsgebiet des jeweiligen Zentralen Ortes, sondern auch auf die Gebiete der "integrierten Versorgungsstandorte" ab. Da der Vorhabenstandort auf jeden Fall ein solcher integrierter Versorgungsstandort ist, ist insofern das Konzentrationsgebot gewahrt.

Das RROP beschränkt das Konzentrationsgebot auf Einzelhandelsgroßprojekte von "überörtlicher Bedeutung". Selbst wenn eine überörtliche Bedeutung des Vorhabens angenommen würde, wäre insofern die Voraussetzung der Lage im zentralen Siedlungsgebiet bzw. der Lage an einem "integrierten Versorgungsstandorte" erfüllt. Demzufolge verstößt das Vorhaben nicht gegen das Konzentrationsgebot.

3. Integrationsgebot

Der Vorhabenstandort ist nördlich, westlich und südlich von Wohnbebauung umgeben und ist Teil des bestehenden Baugebietes Heidkamp. Ein weiteres Wohngebiet "Am Hagen II" ist im Anschluss daran geplant. Der Standort des Planvorhabens ist als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort anzusehen, da er wohnsiedlungsräumlich integriert ist, der Betrieb überwiegend der Nahversorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche und schützenswerte Nahversorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der Standort verfügt nicht nur auf Grund seiner Lage an der Hauptverkehrsachse der K 46 über eine gute PKW-Erreichbarkeit, er ist auch wegen des innerörtlichen Erschließungssystems aus nahezu dem ganzen Ortsteil Brackstedt fußläufig erreichbar. Das Vorhaben dient dort der wohnungsnahen Versorgung, die derzeit nicht gewährleistet ist. Er ist zudem in das ÖPNV-Netz eingebunden. Darüber hinaus dient der Markt den Einwohnern der benachbarten Ortsteile Velstove und Warmenau der wohnortnahen Versorgung. Vom Sortiment und vom Standort her kann hiermit weitestgehend die Nahversorgung im Ortsratsbereich Brackstedt/Velstove/Warmenau sichergestellt werden.

Da das Planvorhaben die Nahversorgungssituation insbesondere in Brackstedt verbessert, entspricht es auch den Empfehlungen des 2010 fortgeschriebenen EEP der Stadt Wolfsburg (siehe auch CIMA-Gutachten S. 31-32). Das Planvorhaben erfüllt zudem die Anforderungen des RROP 2008 an "integrierte Versorgungsstandorte" (Begründung S. 54) und "städtebaulich integrierte Lagen", die auf S. 57 der RROP-

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Begründung als "Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegender Wohnanteilen als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen" definiert werden. Da der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegender Wohnanteilen liegt und neben diesem anteiligen fußläufigen Einzugsbereich außerdem über eine Anbindung an den ÖPNV verfügt, sind alle Voraussetzungen an eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne der Begründung des RROP (S.57) erfüllt. Das Integrationsgebot ist somit beachtet.

4. Abstimmungsgebot

Neue Einzelhandelsgroßvorhaben sind interkommunal abzustimmen.

Die Sicherung des Vorhabens erfolgt über diesen Bebauungsplan an dem die Nachbarkommunen und der Zweckverband Großraum Braunschweig beteiligt werden. Eine Abstimmung findet insofern statt.

5. Beeinträchtungsverbot

Nach der im Verträglichkeitsgutachten durchgeführten ökonomischen Wirkungsprognose wird das Vorhaben natürlich auch Umsatzumverteilungseffekte in Bezug auf die Nachbarkommunen erzeugen. Die ökonomische Wirkungsprognose der CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben zwar messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, dass diese aber den Abwägungsschwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung nicht überschreiten. Der höchste Kaufkraftabfluss ist dabei für die Nachbarkommune Jembke mit rd. 10 % (Weyhausen rd. 5,4 %) prognostiziert. Diesbezüglich bestätigt die gutachterliche Einzelbetrachtung sehr ausführlich, dass die Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Jembke nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Die Umverteilungseffekte bewegen sich damit insgesamt im nicht wesentlichen Bereich und gefährden die vorhandenen Standorte nicht. Eine Beeinträchtigung findet demzufolge nicht statt.

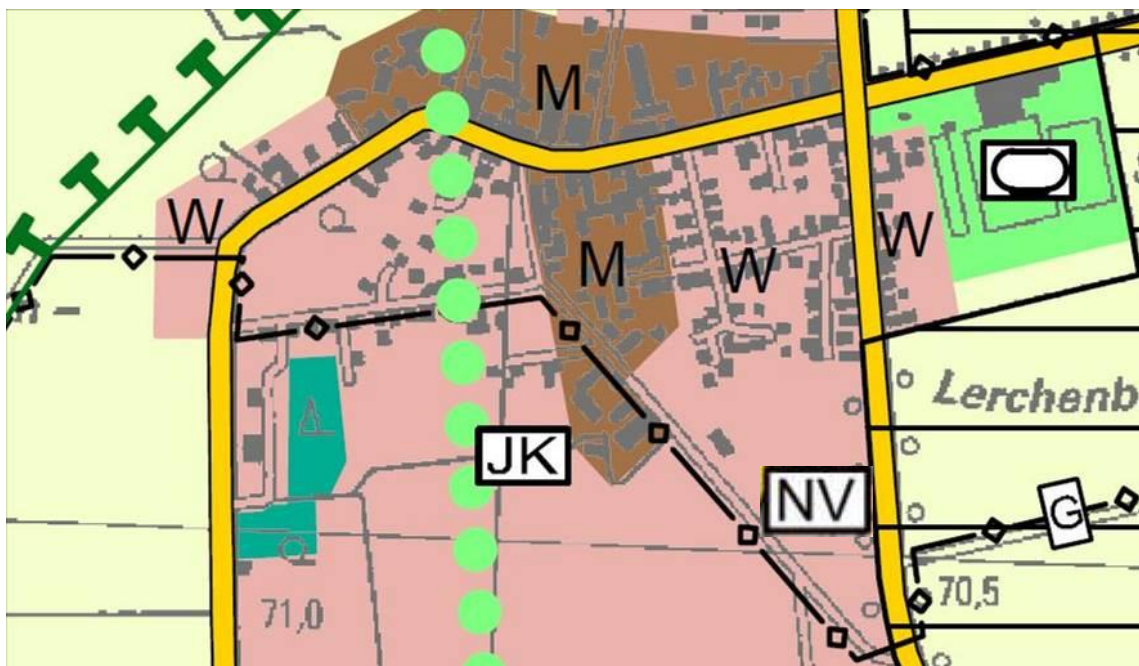
3.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Wolfsburg besitzt mit dem Flächennutzungsplan 2020plus einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darstellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Entwicklung eines sonstigen Sondergebiets (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauGB widersprechen insofern zunächst den gesetzlichen Vorgaben gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grunde passt die Stadt ihren Flächennutzungsplan im Rahmen der 1. Änderung u. a. mit dem Ziel an, für den Standort eine Sonderbaufläche "Nahversorgung" (NV) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aufzunehmen. Die Nutzung wird dabei wegen der Kleinräumigkeit lediglich durch ein entsprechendes Symbol dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Bebauungsplanaufstellung, so dass dem o. g. Entwicklungsgebot entsprochen wird.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020plus mit Stand der 1. Änderung (ohne Maßstab)

3.3 Landschaftsplanung

Die Stadt Wolfsburg besitzt einen Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 1999. Da zwischenzeitlich das Wohngebiet "Heidkamp" auf der 1999 noch unbebauten Fläche realisiert wurde, können die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes für die Beurteilung der Planung nicht mehr herangezogen werden. Besondere "Entwicklungsziele und Maßnahmen/ Anforderungen an Nutzungen" werden für das zwischenzeitlich bebaute Gebiet allerdings auch nicht benannt.

3.4 Vorhandenes Planungsrecht

Für das Gebiet gilt der seit dem 29.07.2005 rechtskräftige Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A" mit örtlicher Bauvorschrift, der ein großflächiges, locker durch Straßen, Wege und Grünflächen gegliedertes Einfamilienhausgebiet (allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO) festsetzt.

Der Bebauungsplan erfährt aktuell eine 1. Änderung, die den Entfall zeichnerisch festgesetzter Anpflanzungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB auf privaten Wohngrundstücksflächen zum Inhalt hat. Da für das künftige Nahversorgungsgrundstück derartige Festsetzungen nicht bestehen, ist der Plangeltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderung von der 1. Änderung nicht betroffen. Hier gelten weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

3.5 Bodendenkmalschutz

In der unmittelbaren Nähe zum Planbereich befindet sich die eisenzeitliche Fundstelle Brackstedt 11. Dabei handelt es sich um ein eisenzeitliches Urnengräberfeld. Da bislang keine archäologischen Untersuchungen zur Ausdehnung und zur Qualität des Fundplatzes stattfanden, muss auch im Plangebiet mit Artefakten des Gräberfeldes gerechnet werden. Außerdem wäre es unter topografischen Gesichtspunkten möglich, dass sich im Plangebiet die Siedlung zum Urnenfriedhof befindet.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept "Nahversorger in Brackstedt"

Das städtebauliche Gesamtkonzept zum Baugebiet Heidkamp sah bereits im Jahr 2002 vor, an der südlichen Einfahrt des Baugebiets von der K46 aus, Nahversorgungsfunktionen für Brackstedt, Warmenau und Velstove anzusiedeln, da diese im nördlichen Stadtgebiet von Wolfsburg fehlen. Zu diesem Zweck wurden die im Eigentum der Stadt liegenden Grundstücke bisher nicht an Wohngrundstücksinteressenten veräußert; sie sind noch unbebaut.

Die zwischenzeitlich für die Anlage eines Lebensmittel-Nahversorgers gefundene Investorengesellschaft plant ein I-geschossiges Marktgebäude mit einer Bruttogeschossfläche von rd. 1.650 m². Innerhalb des Gebäudes sind aktuell auf rd. 1.020 m² die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und auf rd. 80 m² Verkaufsfläche die Einrichtung eines Backshop mit Café vorgesehen.

Bezogen auf die unmittelbare Lage des Grundstücks an der durch Straßenverkehr verlärmten Kreisstraße K46 ist der Standort des Gebäudes so geplant, dass die Längsseite zugleich lärmabschirmend wirken kann, während sich der Gebäudeeingang zum Wohngebiet Heidkamp öffnen kann. Die Gebäudeanordnung und -ausrichtung erlaubt es, die vorhandene Lärmschutzanlage (Wand-Wall-Konstruktion) zur Kreisstraße hin auf Länge des Gebäudes zu entfernen. Durch die Anlage des Gebäudes am Ostrand des Grundstücks ist es möglich, die erforderlichen Stellplätze in einer zusammenhängenden Stellplatzanlage auf der Westseite des Grundstücks zu bündeln. Für eine ortsbildgerechte Gestaltung ist vorgesehen, die Stellplatzanlage durch Einzelbaumpflanzungen zu gliedern.

Angeschlossen wird das Grundstück an die Gerberstraße, um den Zugang aus dem Wohngebiet Heidkamp zu erleichtern und um den Verkehr auf der K46 nicht zu behindern bzw. zu gefährden. Während die Belieferung des Backshops am Eingang des Gebäudes stattfinden kann, soll die Lager des Marktes auf der Südseite des Gebäudes angefahren werden.

Zur besseren Einbindung des Nahversorgungsgrundstücks in das Wohngebiet Heidkamp ist eine fußläufige Anbindung in Verlängerung des Zimmermannsweges vorgesehen.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere eines Lebensmittelmarktes, bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Mit einer inzwischen marktüblichen Größe von etwas mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche überschreitet der künftige Nahversorger die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Größe eines sog. Nachbarschaftsladens von bis zu 800 m² Verkaufsfläche deutlich. In der Folge ist der geltende Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A" mit örtlicher Bauvorschrift so zu ändern, dass für den Standort gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt werden muss.

Die grundsätzliche Diskussion zur Ausweisung des Marktes an dieser Stelle wurde dabei bereits im Jahr 2002 im Rahmen des städtebauliche Gesamtkonzepts zum Baugebiet Heidkamp geführt und ist innerhalb des Einzelhandelsentwicklungsplans der Stadt Wolfsburg (EEP) begründet.

Zur Konfliktvermeidung und unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung wurde auf Grundlage des beabsichtigten Vorhabens ein Schallgutachten⁴⁾ erstellt. Die Ergebnisse sind nach Abwägung durch die Stadt in die Planfestsetzungen eingeflossen.

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt, die ergebnisorientiert in der Begründung dargestellt ist. Hierauf aufbauend ordnet der Bebauungsplan dem Planvorhaben eine externe Ausgleichsmaßnahme in Brackstedt an der Kleinen Aller zu.

Die Verfahrensaufstellung erfolgt im regulären Verfahren gem. § 2 i. V. m. §§ 3 und 4 des Baugesetzbuchs. Zum Bebauungsplan wurde insofern eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat. Gem. § 17 UVPG ersetzt diese Umweltprüfung die nach Anhang 1 Nr. 30 zu § 3 Abs. 1 zum NUVPG für ein Einzelhandelsvorhaben dieser Größe erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.

Die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes in Brackstedt wirkt sich auf die Umsetzungsstrategie "Gender Mainstreaming" in gleicher Weise auf die Belange der Wohnbevölkerung hinsichtlich einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgungsstruktur aus. Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

4.3 Planungsalternativen

Alternativen zur Entwicklung des Plangebiets zu einem Nahversorgungsstandort im Sinne einer Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung für die Ortsteile Brackstedt, Warmenau und Velstove bestehen mit Blick auf den Einzelhandelsentwicklungsplan der Stadt für das Gebiet nicht.

Unter Beachtung der Vorgaben des Bauplanungsrechts besteht auch keine Alternative zur Überplanung des Gebiets durch einen Bebauungsplan. So bedarf die Steuerung der Entwicklung des Nahversorgungsstandorts wegen sonst möglicher Auswirkungen

⁴⁾ Bonk – Maire - Hoppmann: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A", 2. Änd., der Stadt Wolfsburg, Nr. 15181, Garbsen, 16.12.2015

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

auf die räumliche Entwicklung der Stadt Wolfsburg einer Regelung der Verkaufsflächen und Sortimentsgruppen.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO

Im Sinne der Planungsintention zur Verbesserung der Nahversorgung für die im Norden von Wolfsburg gelegenen Ortsteile Brackstedt, Warmenau und Velstove wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung "Nahversorgung" festgesetzt. Die Festsetzung als Sondergebiet leitet sich dabei auf die für die Versorgungsfunktion als notwendig angesehene Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes von bis zu 1.020 m² ab.

Abgeleitet aus dem Einzelhandelsentwicklungsplan⁵⁾ für die Stadt Wolfsburg – Fortschreibung 2009/2010 (EEP), der zum Schutz und der Entwicklung der zentralen Handelsstrukturen der Stadt auch eine Dreiteilung der Sortimentsgruppen in zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht-zentrenrelevant ("Wolfsburger Liste") vornimmt, sowie mit Bezug auf die landes- und regionalplanerischen Ziele zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen, lässt der Bebauungsplan nur Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden mit einem deutlichem nahversorgungsrelevanten Charakter zu (mindestens 80 % der Verkaufsfläche).

Um schädliche Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf die Nachbarkommunen und die Versorgungsstrukturen der Stadt Wolfsburg auszuschließen, wird der Einzelhandelsbetrieb in seiner Größe auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.020 m² begrenzt. Zugleich wird bestimmt, dass Randsortimente mit zentrenrelevantem Charakter im Sinne des EEP der Stadt Wolfsburg 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. Die Begründung zur Regelung dieser Flächengröße liefern das seitens der Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH beauftragte Verträglichkeitsgutachten bzw. seine Aktualisierung⁶⁾ sowie die landes- und raumplanerischen Vorgaben. Weitergehende Erläuterungen sind dem Punkt 3.1 der Begründung zu entnehmen.

Als ergänzende Funktionen des Nahversorgers insbesondere innerhalb der städtebaulich integrierten Lage im Baugebiet Heidkamp und damit von Brackstedt ist die geplante Einrichtung eines Backshops mit Cafés zu sehen, der in das Gebäude des Nahversorgers integriert wird.

Das allgemeine Wohnen im Gebiet ist nicht beabsichtigt. Unabhängig davon könnten allerdings, wie bei anderen Gewerbebetrieben auch, einmal Wohnungen für Aufsichts-

⁵⁾ CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelsentwicklungsplan für die Stadt Wolfsburg – Fortschreibung 2009/2010, Endbericht für den Auftraggeber, Lübeck, 18.08.2010

⁶⁾ CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers in Wolfsburg-Brackstedt, Untersuchungsbericht, Lübeck, 06/2015; Gutachterliche Stellungnahme zu aktualisierten Rahmenbedingungen, Lübeck, 11.12.2015

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

oder Bereitschaftspersonen notwendig sein. Wie in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO auch, werden daher auch für den Einzelhandelsbetrieb entsprechende Unterkünfte zugelassen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung⁷⁾ zum Vorhaben ruft der künftige Nahversorger unter Beachtung bestimmter organisatorischer und baulicher Maßnahmen, wie bspw. eine Einhausung der Anlieferzone oder einen Verzicht auf eine Nachtnutzung, keine Beeinträchtigungen auf die bestehende und geplante umliegende Wohnnutzung hervor.

Derartige schalltechnische Erfordernisse lassen sich im Regelfall bei größeren Baugebieten über die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan regeln. Da das Plangebiet nach Aussagen des Schallgutachtens für eine Kontingentierung allerdings zu klein ist und nur ein einziger lärmemittierender Betrieb zugelassen und möglich ist, wird die Art der Nutzung im vorliegenden Fall über die Festsetzung von höchstzulässigen Immissionswerten bestimmt. Die Immissionswerte stellen im Sinne sog. "Zaunwerte" ein maximal zulässiges Höchstmaß dar, das an den Baugebietsrändern in Richtung auf die Wohnbebauung einzuhalten ist. Die Werte bestimmt die Stadt entsprechend den Immissionsrichtwerten gem. der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) (siehe auch Pkt. 5.5 der Begründung). Wenn das Vorhaben so umgesetzt wird, wie es das Schallgutachten untersucht hat, kann mit dem Gutachten der Nachweis zur Einhaltung der Immissionswerte im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Aus dem festgesetzten "Zaunwert" von 40 dB(A) leitet sich ab, dass sowohl die Nutzung der Stellplatzanlage wie auch Belieferungsvorgänge in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) nicht möglich sind.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Begründungen zur Art der baulichen Nutzung (Pkt. 5.1.1) wird die Größe der maximal zulässigen Verkaufsflächen über absolute Verkaufsflächenzahlen festgesetzt. Das weitere Maß der baulichen Nutzung wird über Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) in Verbindung mit einer Regelung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) bestimmt.

a) Verkaufsfläche (VKF)

Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze erfolgt wegen der Zulässigkeit nur eines einzigen Nahversorgers im entsprechend räumlich auf einen Betrieb begrenzten Planbereich über ein Höchstmaß als absolute Zahl von 1.020 m². Der Wert leitet sich aus dem mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig abgestimmten Verträglichkeitsgutachten bzw. seiner Aktualisierung⁶⁾ ab. In der Bestimmung des Begriffs "Nahversorger" wird auf die Ziele und Grundsätze des Landes- und des Regionalen Raumordnungsprogramms (max. 10 % zentrenrelevante Sortimente) und den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt (80 % Nahversorgung gem. Wolfsburger Liste) zurückgegriffen.

b) Grundflächenzahl (GRZ)

Das Gebiet liegt eingebettet in ein locker bebautes Wohngebiet, für das der Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A" eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bestimmt. In Anlehnung an die geringe Bebauungsdichte auf der einen und den Erfordernissen

⁷⁾ Bonk – Maire - Hoppmann: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A", 2. Änd., der Stadt Wolfsburg, Nr. 15181, Garbsen, 16.12 2015

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

eines Einzelhandelsvorhabens auf der anderen Seite, lässt der Bebauungsplan für das Sondergebiet (SO) eine etwas dichtere Bebauung zu, trifft allerdings gegenüber der für SO-Gebiete regelmäßig zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine deutliche Einschränkung auf 0,4.

Um hierdurch keine unbilligen Härten für den Betrieb bzw. die Betriebe zu erzeugen wird allerdings eine Versiegelung von bis zu 80% der Grundstücksfläche durch Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen. Der Versiegelungsgrad entspricht damit den in Gewerbe- oder sonstigen Sondergebieten gem. § 8 und § 11 BauNVO üblicherweise zulässigen Versiegelungen. Die Überschreitungsmöglichkeit berücksichtigt auch die im Baugebiet Heidkamp noch sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Bauflächen.

c) Geschossflächenzahl (GFZ)

In Folge der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und dem Höchstmaß der Vollgeschosse von I (siehe nachfolgende Begründung) ist damit auch nur eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4 möglich, die entsprechend so festgesetzt wird.

d) Oberkante baulicher Anlagen (OK)

Bei Festsetzung der Geschossflächenzahl geht die Stadt wie in den umliegenden allgemeinen Wohngebieten (WA) davon aus, dass maximal I-geschossige Gebäude zulässig sein sollen, um den Maßstab der Bebauung zumindest in der Höhenentwicklung beizubehalten. Damit die I-Geschossigkeit auch bei größeren Gebäuden, wie eben einem Nahversorger, den Maßstab der umgebenden Wohnbebauung in der Höhe beachtet, erfolgt eine Präzisierung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Gebäude von 9,00 m Straßenniveau. Die Höhe entspricht in etwa der Firsthöhe eines I-geschossigen Einfamilienhauses mit Steildach.

Die Höhe lässt dem aktuellen Investorenkonzept des Nahversorgers, das aktuell eine maximale Höhe von rd. 7,00 m vorsieht, noch einen gewissen Spielraum.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

a) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden über Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Abgeleitet aus den schalltechnischen Randbedingungen durch die nahezu unmittelbar angrenzende Kreisstraße K46 ist es erforderlich, dass das künftige Verbrauchermarktgebäude so nah wie möglich an der Kreisstraße errichtet wird, zumal vorgesehen ist, die bestehende Lärmschutzanlage zu beseitigen. Vor diesem Hintergrund fordert der Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Baulinie, dass sich die künftige Bebauung von hier aus zu entwickeln hat.

Eine Ausnahme davon wird lediglich für den Eckbereich an der Gerberstraße getroffen, da es aus städtebaulichen Gründen und auch zur besseren Sicht auf die Straßen und Wege an dieser Stelle sinnvoll ist, dass das Gebäude hier einen Rücksprung von der Straße aus machen darf. Entsprechend wird die überbaubare Grundstücksfläche hier über eine Baugrenze bestimmt, die eine Grenzbebauung zulässt, diese aber nicht zwingend fordert.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Bezogen auf die zulässige und notwendige Größe des Verbrauchermarkts und der Anforderung, das Gebäude an den Ostrand des Grundstücks zu errichten, ist eine überbaubare Grundstücksfläche bis auf Höhe des geplanten Ein- und Ausfahrtbereichs ausreichend. Um darüber hinaus auch andere Hauptnutzungen, wie bspw. einen regelmäßig auf den Stellplatzflächen stehenden Verkaufswagen, zu ermöglichen, wird über den Standort des Gebäudes hinaus im Nordwesten noch ein Teil der Stellplatzfläche mit in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

b) Bauweise

Bei aktuell üblichen Nahversorgern ist, wie das Investorenkonzept zeigt, regelmäßig davon auszugehen, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Insofern lässt der Bebauungsplan abweichend (a) von der offenen Bauweise auch Gebäude mit über 50 m Länge zu. Da die Absicht besteht, dass das künftige Gebäude auch die Funktion der auf der Grundstücksgrenze stehenden Lärmschutzanlage übernimmt, und damit zur Kreisstraße hin und ggf. auch zur südlichen (seitlichen) Grundstücksgrenze ohne oder mit verringertem Grenzabstand errichtet werden könnte, wird auch in dieser Hinsicht eine Abweichung (a) zur offenen Bauweise zugelassen.

5.1.4 Stellplatzanlagen

Private Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn bzw. Bauherrin auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Nach dem Anhang " Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf" zu den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO fordert die Stadt Wolfsburg bei Läden oder Geschäftshäuser je 35 m² Nutzfläche einen Einstellplatz. Bei einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² betrüge die erforderliche Anzahl rd. 32 Stellplätze.

Für den Nahversorger sieht das Investorenkonzept aktuell die Schaffung von rd. 75 Stellplätzen auf der westlichen Hälfte des Grundstücks vor, so dass nachgewiesener Maßen die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können. Da Stellplätze und Garagen gem. NBauO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, können diese Hauptanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO zugelassen werden.

Mit Blick auf die Ortsgestalt soll eine ungegliederte großflächig versiegelte Stellplatzanlage vermieden werden. Vor diesem Hintergrund fordert der Bebauungsplan eine Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzanlage durch die Pflanzung von Einzelbäumen.

Ebenfalls für die Ortsgestalt trifft der geltende Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A" Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die zumindest in Verlängerung der Kästorfer Straße teilweise umgesetzt wurden. Zum Schutz der Straßenbäume ist insofern bei der Anlage von Stellplätzen darauf zu achten, dass der Kronentraufbereich der Bäume zuzüglich eines Schutzraumes von 1 m möglichst nicht oder nur wasserdurchlässig versiegelt wird.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrsanlagen

a) Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die den Planbereich erschließende Straßenverkehrsfläche der Gerberstraße ist zur Qualifizierung des Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB zur Hälfte in den Planbereich mit einbezogen worden. Die Straße ist als Baustraße hergestellt. Für das Frühjahr 2016 ist der Endausbau mit Herstellung der Fußwege und der Bushaltestelle vorgesehen.

Der Bebauungsplan übernimmt für den einbezogenen Teilbereich die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die hier die Pflanzung von 5 standortheimischen Einzelbäumen vorsieht.

Bezogen auf die Funktion der Gerberstraße als Zubringer zur Kreisstraße K46 im Osten und der Bushaltestelle im Westen ist es zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich, dass sich die Ein- und Ausfahrt des Sondergebiets im Gegenüber des Einmündungsbereichs der Glaserstraße auf die Gerberstraße orientiert. So sah auch der Ursprungsbebauungsplan hier die Einmündung der nun aufgegebenen Verlängerung des Zimmermannsweges vor.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Ein- und Ausfahrt an dieser Stelle bestimmt der Bebauungsplan hier einen entsprechenden Bereich, während der übrige Grundstücksgrenzverlauf zur Gerberstraße hin mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt wird.

Die den Planbereich nach Südwesten begrenzende Verlängerung der Kästorfer Straße ist als Weg für die Landwirtschaft und die Unterhaltung der öffentlichen Flächen, als Radweg und (in Teilen) als Anliegerweg hergestellt. Der Wegeraum ist gemäß seines eingeschränkten Nutzerkreises im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A" als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Da der Weg nicht zur Erschließung des Nahversorgungsgebiets herangezogen werden soll und er somit für die vorliegende Planung keine Bedeutung besitzt, ist dieser – im Unterschied zur Gerberstraße – nicht anteilig in den Planbereich aufgenommen worden. Hier wird lediglich das nun für das Sondergebiet geltende Zu- und Abfahrtsverbot des Ursprungsbebauungsplans übernommen.

Zu- und Abfahrtsverbote gelten – soweit nicht anders bestimmt – ausschließlich für den motorisierten Verkehr. Insofern sind auch im Verlauf dieser Verbote Ein- und Ausgänge für Fußgänger möglich und insbesondere in Verlängerung des Zimmermannsweges auch wünschenswert. Der Investorenentwurf berücksichtigt dieses entsprechend.

Die Kreisstraße K46 (Am Lerchenberg) begrenzt den Bebauungsplanbereich im Verlauf ihrer freien nach Osten. Eine Straßeneinmündung in die Straße bildet die Gerberstraße. Davon abgesehen besteht zur Kreisstraße hin ein Zu- und Abfahrtsverbot vom Sondergebiet aus, so dass diese Straße ebenfalls nicht anteilig in den Bebauungsplanbereich aufgenommen ist.

Entlang der freien Strecke einer Kreisstraße sind im Regelfall die Vorgaben zur Anbauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG zu beachten. Im vorliegenden Fall liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der in Abstimmung mit dem zuständigen Geschäftsbereich der Stadt auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB und § 24 Abs. 6 NStrG innerhalb der Anbauverbotszone sowohl die Anlage einer Lärmschutzmaßnahme wie auch die Errichtung von Wohngebäuden nebst Nebenanlagen zulässt. Auf die Siche-

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

zung einer Anbauverbotszone im Bebauungsplan, bspw. durch eine von der Bebauung frei zuhaltende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, wird daher weiterhin verzichtet. Die hierfür erforderliche Abstimmung gem. § 24 Abs. 6 NStrG erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplans.

Unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße besteht zur Anbindung des Wohngebiets Heidkamp dort eine Linksabbiegespur. Die Planzeichnung des Bebauungsplans stellt hier nachrichtlich die erforderlichen Sichtfelder gemäß der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) dar. Die Sichtfelder liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans.

In der Gerberstraße befindet sich beidseitig der Straßenfahrbahn eine Bushaltestelle. Für den Teil der Straße, die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans liegt, nimmt die Planzeichnung einen entsprechenden Hinweis auf. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da der Bebauungsplan auch für andere Verkehrsanlagen keine differenzierenden Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen trifft.

b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Ursprungsbebauungsplan sah für den Änderungsbereich des Bebauungsplans eine Feinerschließung durch die Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche in Verlängerung des Zimmermannsweges in Richtung auf die Glaserstraße hin vor. Die Anlage der Straße hat sich aufgrund des Nahversorgungsvorhabens erübrigt. Die Erschließungsstraße sollte den in Verlängerung der Kästorfer Straße bestehenden Weg queren. Da sich die Querung des Weges durch eine öffentliche Straße durch dieses Vorhaben erübrigt, wird die ehemals als Straße vorgesehene Fläche bauplanungsrechtlich dem Weg zugeschlagen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Verkehrsrechtlich handelt es sich um "Gemeinsamer Geh- und Radweg - Verkehrsschild VZ 240". Der Nutzerkreis leitet sich aus den Regelungen des Ursprungsplans ab.

5.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die im öffentlichen Straßenraum der Gerberstraße gelegenen Verbundnetze für Trinkwasser, elektrische Energie, Fernwärme, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. gegeben. Daneben queren Leitungen für Schmutz- und für Regenwasser das Sondergebiet (SO). Öffentliche Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes werden daher nicht erforderlich. Die bedarfsgerechte Herstellung von Hausanschlüssen ist insofern privatrechtlich zwischen den Grundeigentümern/innen und den Ver- und Entsorgungsgesellschaften außerhalb des Bebauungsplans abzustimmen.

Da der Endausbau der Gerberstraße zeitlich direkt vor Umsetzung des Nahversorgers vorgesehen ist, ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauherren/innen mit den Ver- und Entsorgungsgesellschaften notwendig, um möglicherweise erforderliche Änderungen von Anschlüssen im öffentlichen Straßenverkehrsraum vor Endausbau der Straße fertigzustellen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Trinkwassernetz des Wasserverbandes Vorsfelde. Die Leitungen für elektrische Energie liegen im Eigentum der LSW Netz GmbH. Leitungspläne der LSW liegen der Stadt vor.

Die Grundversorgung für Telekommunikation ist über Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom möglich.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Die Müllentsorgung und Sammlung von Wertstoffen wird durch die Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung (WAS) durchgeführt.

Das anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser werden getrennt über das Kanalnetz der WEB abgeführt.

Dabei verlaufen jeweils auch eine Schmutz- und eine Regenwasserleitung direkt durch das Sondergebiet. Entsprechend sind hier bei Vorhaben die erforderlichen Schutzmaßnahmen sowie die entsprechenden Schutzstreifen von 2 m zu beiden Seiten der Leitungen zu beachten. So sind die Trassen bspw. zwingend von Baumplantzungen freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Schächten (im Süden des Grundstücks) ist dauerhaft zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit sind die Leitungen, sofern noch nicht geschehen, grundbuchlich zu sichern. Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis durch die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 zugunsten des Trägers der Leitung. Vorhaben innerhalb der mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind insofern mit der WEB als Eigentümer der Leitungen abzustimmen.

Hierbei steht die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche nicht im Widerspruch zum Leitungsrecht. Denkbar sind bei einem Einzelhandelsvorhaben auch temporäre Nutzungen wie das Aufstellen von Waren im Gebäudevorbereich oder Verkaufswagen, die im regelmäßigen Rhythmus die Freiflächen beanspruchen. Diese Formen des Warenverkaufs sind als Hauptnutzungen nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig, ohne dass dadurch die Funktion des Leitungsrechts bzw. die Leitungen selber beeinträchtigt werden.

Zur Aufbereitung des anfallenden Schmutzwassers verfügen die Kläranlagen der WEB über ausreichende Kapazitäten. Eine regelmäßige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der Baugrundverhältnisse nicht möglich. Die Abgabemenge des anfallenden Regenwassers ist nach Vorgaben der WEB sicherzustellen. Eine dabei ggf. erforderliche Regenwasserrückhaltung ist bspw. über eine entsprechende Dimensionierung des Rohrsystems auf dem privaten Grundstück möglich.

In Bezug auf Baumpflanzungen im öffentlichen wie auch privaten Bereich ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

5.3 Grünflächen

Grünflächen, öffentlich

Der Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt zum Schutz des Wohnens gegenüber dem Straßenverkehrslärm auf der K46 eine Lärmschutzmaßnahme, die als kombinierte Wall-Wand-Konstruktion ausgeführt ist. Dabei befindet sich der Wall jeweils zur Hälfte auf den privaten Grundstücksflächen der Wohngebiete und öffentlichen Grund.

Die Funktion des Lärmschutzwalls soll künftig im Wesentlichen durch das Gebäude des Nahversorgers übernommen werden, so dass die Lärmschutzanlage und insbesondere der Erdwall entfallen kann. Aus diesem Grunde ist es erforderlich auch den öffentlichen Teil des Lärmschutzwalls in den Änderungsbereich des Bebauungsplans zu integrieren, um hier die Ursprungsfestsetzung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB herauszunehmen. Die Fläche

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

wird insofern nur noch als öffentliche Grünfläche im Sinne von Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Der Ursprungsplan sieht eine flächenhafte Bepflanzung der Wallflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB vor, die der Bebauungsplan nun für die künftig ebenerdige Fläche so übernimmt, zumal die Gehölze dazu geeignet sind, den künftigen Nahversorger landschaftsgerecht nach Osten einzubinden.

5.4 Naturschutz und Landschaftspflege/ Eingriffsregelung

Der Plangeltungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Heidkamp, Plangebiet A", der im Süden von Brackstedt ein großräumiges Wohngebiet festsetzt. Die innerhalb des Änderungsbereichs noch unbebauten Baugebiete liegen damit eingebettet in den Siedlungsbereich von Brackstedt. Naturnahe oder naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen sind hier ebenso wenig vorhanden wie Schutzgebiete oder -objekte.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde neben dem Straßenbau und dem Straßenbegleitgrün bislang lediglich die Bepflanzung des Erdwalls der Lärmschutzmaßnahme gegenüber der Kreisstraße vorgenommen. Die Pflanzen auf dem Wall können aufgrund ihrer Größe allerdings noch ohne Beeinträchtigungen umgesetzt werden.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Der Planung "Heidkamp, Plangebiet A", 2. Änderung, mit ÖBV, ist insofern der bauplanungsrechtlich geltende Bestand gem. den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gegenüberzustellen.

Der Ursprungsbebauungsplan bestimmt für das künftige Sondergebiet (SO) allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wären damit Versiegelungen auf bis zu 37,5 % der Grundstücksfläche zulässig. Für eine naturnahe Gestaltung der Grundstücksflächen bestimmt der Ursprungsbebauungsplan darüber hinaus, dass je Grundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist und dass mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortheimischen Laubgehölzen bedeckt sein müssen. Für Grundstücke im Bereich des Lärmschutzwalls gilt, dass auch der Wall mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen ist, wobei diese Gehölze auf die geforderten 10% Grundstücksbegrünung angerechnet werden. Neben den Baugebieten sieht der Ursprungsbebauungsplan noch die Anlage einer Erschließungsstraße als Verbindung vom Zimmermannsweg zur Gerberstraße vor, die nun entfällt.

In Bezug auf die in den Planbereich einbezogenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Straßenbäumen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünflächen mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen (Straßenbegleitgrün) treten durch den Bebauungsplan keine Änderungen auf, so dass diese bei der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung außen vor gelassen werden. Bilanziert wurde ausschließlich der Bereich des sonstigen Sondergebiets (SO).

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Bei der Gegenüberstellung der geltenden Planfestsetzungen in Bezug auf die künftigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde auf die Bewertungsgrundlagen des "Städtetagmodells"⁸⁾ zurückgegriffen. Die Bewertung erfolgt hierbei regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Wegen der integrierten Lage des Planbereichs und seines Naturzustandes besteht ein solcher besonderer Schutzbedarf, bspw. durch das Vorhandensein gefährdeter Tierarten, nicht.

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff SO Nahversorgung, Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A", 2. Ä. m. ÖBV							
Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungs-umsetzung	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert
vgl. Spalte 1 der Tabellen A+B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 4 der Tabelle A+B	vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B	vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B
1	6	3	4	5	6	7	8
versiegelte Fläche WA 37,5% (X)	1.880	0	0	versiegelte Fläche SO 80% (x)	4.450	0	0
Neuzeitherlicher Ziergarten WA 52,5% (PHZ)	2.640	1	2.640	unversiegelte Flächen (TF); neuzeitherlicher Ziergarten (PHZ) SO 20%	1.110	1	1.110
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten (BZE) (10% Grundstücksbepflanzung, Lärmschutzwall)	500	3	1.500	8 Bäume, 10 m ² je Baum	(80)	2	160
7 Bäume, 10 m ² je Baum	(70)	2	140				
Verkehrsflächen (X)	540	0	0				
Fläche	5.560			Fläche	5.560		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			4.280	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1.270
Flächenwert Soll-Zustand – Flächenwert Ist-Zustand = -3.010 WE							
Gleich 0		Eingriff wird ausgeglichen					
<0		zusätzlicher Kompensationsbedarf					
>0		Eingriff wird überkompensiert					

Der Flächenwert des Bestandes, geprägt durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) und einer Erschließungsstraße, beträgt rd. 4.280 Wertpunkte (WE). Für das sonstige Sondergebiet (SO) ermittelt sich ein Flächenwert von 1.270 WE. Die Planung bereitet somit für den Geltungsbereich ein Defizit von rechnerisch 3.010 WE vor.

⁸⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Die Stadt gleicht dieses Defizit durch die Entwicklung von mesophilem Grünland auf 1.610 m² auf dem Flurstück 64, der Flur 11, in der Gemarkung Brackstedt aus (siehe Anhang der Begründung). Die Ausgleichsmaßnahmen an der Kleinen Aller führen zu einer rechnerischen Aufwertung um 3.220 WE, so dass das im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans ermittelte Ausgleichsdefizit vollständig kompensiert wird.

Die Maßnahme wurde bereits über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert, da sich die Ausgleichsfläche in Privateigentum befindet, und wird darüber hinaus im Rahmen des Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan auf Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen.

Ausgleichsmaßnahme an der Kleinen Aller

Berechnung des Flächenwertes vor und nach der Maßnahme							
Ausgleichsfläche Flurstück 64 teilw., Flur 11, Gemarkung Brackstedt							
Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio- toptypen	Fläche [m²]	Wert- faktor	Flächen- chen- wert	Planungs- umsetzung	Fläche [m²]	Wert- faktor	Flächen- chen- wert
vgl. Spalte 1 der Tabellen A+B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 4 der Tabelle A+B	vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B	vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B
1	2	3	4	5	6	7	8
Acker (A)	1.610	1	1.610	mesophiles Grünland (GM)	1.610	3	4.830
Fläche	1.610			Fläche	1.610		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			1.610	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			4.830
Flächenwert Soll-Zustand – Flächenwert Ist-Zustand = 3.220 WE							
Gleich 0		Eingriff wird ausgeglichen					
<0		zusätzlicher Kompensationsbedarf					
>0		Eingriff wird überkompensiert					

Bezogen auf den Zustand des Plangeltungsbereichs als Baubrache ohne besondere naturnahe Strukturen, erzeugt die Bebauungsplanänderung keinen Eingriff in die Verbotstatbestände des allgemeinen oder besonderen Artenschutzes im Sinne von § 39 und § 44 BNatSchG. Die Verbotstatbestände gelten in diesem Falle unabhängig von der Planänderung und sind aktuell und auch nach der Planänderung im Falle tatsächlicher Veränderungen, wie bspw. bei Gehölzrodungen zu beachten.

5.5 Lärmschutz

a) Straßenverkehrslärm

Zum Schutz des Wohnens im Wohngebiet "Heidkamp" besteht auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans eine Lärmschutzanlage (Wand-Wall-Konstruktion) mit einer Schirmhöhe von 3,00 m über Fahrbahnniveau der Kreisstraße. Bezogen auf den dreiecksförmigen Zuschnitt und die Größe des Plangebiets sowie der notwendigen Lage des Zufahrtbereichs im Gegenüber zur Glaserstraße soll die Lärmschutzanlage dem künftigen Verbrauchermarktgebäude weichen. Damit sich hierdurch

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

für die Wohnnutzung im Baugebiet "Heidkamp" keine Verschlechterungen ergeben, wurde das Projekt einer schalltechnischen Untersuchung⁹⁾ unterzogen.

Beurteilungsgrundlage für den Schall im Rahmen von städtebaulichen Planungen, wie dieser Bebauungsplan, bilden die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Sie betragen bei allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) für den Tageszeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr). Der niedrigere Wert von 40 dB(A) in der Nachtzeit gilt u. a. für Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärmeinflüsse.

Im Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 wird betont, dass es sich bei den in der DIN 18005 genannten Planungsrichtwerten um Hilfswerte für die Bauleitplanung handelt, von denen bei einzelnen Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann.

Beurteilungsgrundlage für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Bau oder die Änderung von Verkehrswegen bildet die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV). Nach § 2 dieser Rechtsordnung gelten für Wohngebiete (WA) Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und 49 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr).

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Gebäude in gleicher Höhe wie die aktuelle Lärmschutzwand geeignet ist, die Schutzansprüche des an den Planbereich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes (WA) weiterhin im Rahmen der Ursprungsfestsetzungen des Bebauungsplans zu wahren. Bedingung dabei ist, das künftige Gebäude bzw. zu schließende Zwischenräume im Verlauf der aktuellen Lärmschutzwand errichtet werden. Dieses sichert der Bebauungsplan durch die Festsetzung einer durchlaufenden Lärmschutzanlage ohne Öffnungen in der entsprechenden Mindesthöhe von 3,00 m bzw. durch die Festsetzung einer Baulinie, die zwingt, dass das künftige Gebäude bzw. Gebäude an dieser Stelle errichtet werden müssen.

Der künftige Verbrauchermarkt soll aus städtebaulichen Gründen nicht bis unmittelbar an die Gerberstraße angebaut werden, so wie es aktuell bei der Lärmschutzanlage geschehen ist. Des Weiteren soll zugelassen werden, dass der Verbrauchermarkt im Einfahrtsbereich Kreisstraße/ Gerberstraße einen Rücksprung erhält. Bezogen auf das damit verbundene Zurückweichen der Lärmschutzmaßnahme (Gebäudeaußenwand) von der Kreisstraße, ermittelt das Schallgutachten die Notwendigkeit, dass diese Anlagen dann eine größere Höhe aufweisen müssen, um die angrenzende Wohnnutzung im gleichen Maße, wie es der rechtskräftige Bebauungsplan vorsieht, abzuschirmen. Entsprechend fordert der Bebauungsplan hier die Anlage einer mindestens 3,50 m hohen Lärmschutzmaßnahme, die durch den hier geplanten Gebäudeteil mit einer Höhe von rd. 4,30 m gut sichergestellt ist. Um der Investorengesellschaft einen ausreichenden Spielraum im Rahmen der Projektrealisierung zu eröffnen, setzt der Bebauungsplan an dieser Stelle keinen fixen Ort zur Anlage der Lärmschutzanlage fest, sondern einen aus den Ergebnissen des Schallgutachtens abgeleiteten Bereich.

Für das Sondergebiet selber leiten sich zunächst keine besonderen Schutzanfordernisse ab. Hier gilt es im Wesentlichen darum gesunde Arbeitsverhältnisse für die im Innern der Gebäude arbeitenden Menschen sicherzustellen. Dieses ist bezogen auf die Gebäudestellung über bauliche oder organisatorische Maßnahmen, bspw. Schallschutzfenster, Anordnung der Arbeitsräume auf der nicht verlärmten Gebäudeseite oder das Schließen von Fenstern, möglich.

⁹⁾ Bonk – Maire - Hoppmann: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A", 2. Änd., der Stadt Wolfsburg, Nr. 15181, Garbsen, 16.12.2015

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

b) Gewerbelärm

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen, die für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und bei 40 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) liegen.

Bei Gewerbelärm sind im Rahmen von städtebaulichen Planungen die vorgenannten sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" maßgeblich. Sie entsprechen den vorgenannten Immissionsrichtwerten.

Das Schallgutachten kommt in seiner fallbezogenen Betrachtung zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Nutzung des Geländes unter Beachtung der umliegenden Schutzansprüche des Wohnens innerhalb des Tageszeitraumes (06.00 – 22.00 Uhr) durch bauliche (bspw. Einhausung der Warenanlieferzone) und organisatorische Maßnahmen (bspw. Beschränkung der Öffnungszeiten) möglich ist. Im Unterschied dazu würde eine Nutzung in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) zu Überschreitungen der vorgenannten Orientierungswerte in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA) führen. Eine Nutzung des Verbrauchermarktes im Sinne seiner originären Funktion in der Nachtzeit ist folglich auszuschließen.

Innerhalb der Abwägung zur Sicherstellung einer verbrauchernahe Versorgung auf der einen Seite und der Wahrung gesunden Wohnverhältnisse in den umliegenden Wohngebieten auf der anderen Seite, legt die Stadt als maßgeblichen Schutzanspruch des Wohnens die vorgenannten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) zugrunde. Die bauplanungsrechtliche Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse erfolgt dabei durch die Bestimmung von höchstzulässigen Immissionswerten. Innerhalb der textlichen Festsetzung wird auf die nächst gelegene Wohnbebauung direkt südlich des Betriebes Bezug genommen. Damit ist sichergestellt, dass auch bei den weiter entfernt gelegenen Wohnnutzungen nördlich der Gerberstraße die Orientierungswerte eingehalten werden. Da die Orientierungswerte den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm entsprechen, wird in der textlichen Festsetzung auf die TA-Lärm Bezug genommen.

5.6 Vorbeugender Brandschutz

Die Zuwegungen sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen sind gem. den § 1 und § 2 der DVNBauO vom 26.09.2012 anzulegen. Darüber hinaus sind die Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung Nds.) i. V. m. DIN 14090 zu beachten. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist der DGW Blatt 405 zu entnehmen. Die Löschwasserentnahmestellen sind mit der Berufsfeuerwehr Wolfsburg, Vorbeugender Brandschutz, abzustimmen.

Nach Angabe der Feuerwehr, Zivil- und Katastrophenschutz (Berufsfeuerwehr) beträgt die bereitzustellende Löschwassermenge min. 48 m³/h, nach DVGW Arbeitsblatt W 405, bzw. NBrandSchG § 2, Abs. 1, Pkt. 2. Nach Rücksprache mit dem Wasserverband Vorsfelde, gewährleisten die Hydranten 011.059 und 011.055 diese Vorgaben. Ein darüber hinausgehender Löschwasserbedarf orientiert sich konkret an der Art der baulichen Nutzung i. V. m. der Gefahr der Brandausbreitung (vgl. Arbeitsblatt W 405 des DVGW; Tabelle 1, Buchstabe e).

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Planbereichs zum eisenzeitlichen Urnengräberfeld Fundstelle Brackstedt 11, muss auch im Plangebiet mit Artefakten des Gräberfeldes oder auch der zugehörigen Siedlung gerechnet werden. Aus diesem Grunde bedürfen Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt, Tel. 05361/282491, oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig, Tel. 0531/12160610 anzuzeigen.

Derjenige handelt vorsätzlich oder fahrlässig ordnungswidrig, der die Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

Wassergewinnungsgebiet

Der Planbereich ist Teil des Wassergewinnungsgebiets der Wasserwerke Brackstedt/Weyhausen der Volkswagen AG Wolfsburg. Eine Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist noch nicht erfolgt. Es handelt sich aber um ein nach Wasserrahmenrichtlinie geschütztes Gebiet Trinkwasser.

Bei geplanten Baumaßnahmen ist daher der Schutz des Grundwassers zu beachten. Eventuell geplante Gewässerbenutzungen wie z. B. die Einleitung von Oberflächenwasser ins Grundwasser über Versickerungsanlagen, die Entnahme von Grundwasser im Rahmen von Grundwasserhaltungsmaßnahmen, die Nutzung von Erdwärme durch Erdwärmesondenanlagen erfordern wasserrechtliche Erlaubnisse, die mindestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahmen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen wären.

Grundwassermessstellen

Westlich des Planbereichs befinden sich die im Eigentum von der Volkswagen AG folgende Grundwassermessstellen: GWM Brackstedt_B19 (MST-IG 105900018) und die direkt anliegende GWM Brackstedt_B20 (MST-ID 105900019).

Bei beiden GW-Messstellen handelt es sich um Grundwasserstandsmessstellen, die für die Beweissicherung Wasserwerk Brackstedt/Weyhausen im Wasserschutzgebiet Brackstedt/Weyhausen genutzt werden. Die GWM Brackstedt_B19 gehört zusätzlich zum landesweiten EG-WRRL-Messnetz (Wasserrahmenrichtlinie).

Deshalb dürfen die Grundwassermessstellen hinsichtlich ihrer weiteren Funktion nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit zu den Messstellen ist – wie bisher – zu gewährleisten.

5.8 Hinweise

Kampfmittel

Gemäß dem Luftbildauswertungsergebnis aus dem Jahr 2004 sind auf den, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover (KBD) vorliegenden, Luftbildern keine Bombardierungen im Planungsbereich erkennbar.

Unabhängig davon wird das Plangebiet nach Abschluss des Kaufvertrages mit dem Investor vor einer Bebauung im Auftrage der Stadt auf Kampfmittel sondiert. Eine Kampfmittelfreigabe wird erst nach einer Kampfmittelsondierung durch eine Kampfmittelfirma vom KBD bestätigt.

Abfallentsorgung

Die Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung (WAS) weist bei der Realisierung des Bauvorhabens auf folgendes hin:

"Gewerbebetriebe haben in der Regel 770 l bzw. 1.100 l Abfallbehälter, welche auf einem extra definierten Müllstellplatz den Benutzern zur Verfügung stehen.

Im § 22 Abs. 5 sagt die Wolfsburger Abfallsatzung dazu aus...Abfallbehälter mit einem Fassungsvermögen von 770 l und 1.100 l werden von der WAS von ihrem Stellplatz abgeholt und dorthin zurückgebracht, sofern der Stellplatz den Kriterien des § 23 Abs. 7-14 entspricht, weniger als 10 m vom Straßenrand entfernt ist und im Einvernehmen mit der WAS festgelegt wurde.

§ 22 Abs. 4 besagt...Abfallbehälter und Abfallsäcke mit einem Fassungsvermögen bis einschließlich 240 l sind stets am Abfuhrtag bis spätestens 06:00 Uhr durch den Anschluss- und Benutzungspflichtigen am Straßenrand oder einem von der WAS bestimmten Abholplatz bereitzustellen. Dies gilt auch für Behälter mit einem Fassungsvermögen von 770 l und 1.100 l, soweit ein laut § 23 Abs. 7-14 entsprechender Stellplatz nicht gestellt werden kann.

Der Müllstellplatz ist entsprechend so zu legen, dass das Grundstück nicht befahren werden muss und von der Straße die Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Gemäß den geltenden Arbeitsschutzvorschriften z. B. BGI 5104, ist das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen grundsätzlich zu vermeiden. Ein Urteil vom 16. Juni 2015 bekräftigt sogar ein ausnahmsloses Rückfahrverbot für Müllsammelfahrzeuge."

Belange der Bundeswehr

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines Tieffluggeschliffkorridors für Hubschrauber. Bei Einhaltung einer maximalen Bauhöhe von 120 m über Grund werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Belange der Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt den Hinweis, dass durch die Bewirtschaftung der östlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, die u. a. der Abwassererregung dienen, Stäube, Geräusche und Gerüche entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

6. Umsetzung der Planung

6.1 Kostenschätzung und Finanzierung

Die öffentlichen Straßen sind vorhanden, stehen vor dem Endausbau und sind öffentlich gewidmet. Die Kosten für Hausanschlüsse sind zwischen den künftigen Grundeigentümern und den Ver- und Entsorgungsträgern zu regeln. Der Stadt entstehen insofern keine Kosten bei der Planumsetzung.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Wolfsburg ist Eigentümerin der im Plan festgesetzten öffentlichen Flächen. Bodenordnende Maßnahmen werden insofern nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Werte

Nutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet (SO)	0,56 ha	85 %
Verkehrsflächen, öffentlich	0,07 ha	11 %
Grünflächen, öffentlich	0,03 ha	4 %
Gesamt	0,66 ha	100 %

8. Örtliche Bauvorschrift

Innerhalb des dem Wohngebiet Heidkamp zugehörigen Bebauungsplans "Heidkamp, Plangebiet A" bestehen im Rahmen einer integrierten örtlichen Bauvorschrift Regelungen u. a. zur Gestaltung der Dachformen und der Einfriedungen. Damit sich der künftige Nahversorger in diese Gestaltungsleitlinien einfügt, erlässt die Stadt auch für den Teilbereich der Neubebauung eine örtliche Bauvorschrift.

8.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst das von der Planänderung betroffene Sondergebiet, um für alle Baugebiete im Heidkamp gleichermaßen einen gestalterischen Rahmen vorzugeben.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit auch solche Gebäude und Anlagen eingeschlossen sind, für die keine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht.

8.2 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen

Der Bebauungsplan "Heidkamp, Planbereich A" trifft für die umliegenden Wohngebiete Regelungen zu den straßenseitigen Einfriedungen, die insbesondere die Anlage von Hecken fördern sollen. Ein weiterer wesentlicher Regelungsinhalt besteht in der Höhenbegrenzung der Einfriedungen.

Anders als bei den reinen Wohngrundstücken geht mit einem Nahversorger auch die Anlage großflächiger Stellplatzanlagen einher. Aus Sicherheitsgründen gegenüber den angrenzenden Fußwegen ist daher das Grundstück des Verbrauchermarkts mit einem durchsichtigen Metallzaun einzufrieden. Bezogen auf die umliegenden Wohngrundstücke und den dort geltenden Regelungen wird dabei eine Mindesthöhe von 0,80 m bis maximal 1,20 m als angemessen angesehen. Zusätzlich zum Metallzaun sollten die Grundstücksgrenzen mit einer Hecke eingefriedet werden, die als mögliche Sichtschutzmaßnahme zur Stellplatzanlage in der Höhe nicht begrenzt wird.

8.3 Anforderungen an die Gestaltung der Werbeanlagen

Die integrierte Lage des künftigen Nahversorgers in einem Wohngebiet erfordert einen behutsamen Umgang bei dem Einsatz von Werbeanlagen, um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden und das Erscheinungsbild des Wohngebiets nicht zu beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund werden sowohl die Höhe von Werbeanlagen wie auch die Gestalt und die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen begrenzt.

Damit sich Werbeanlagen dem gebauten Bild einfügen, haben diese sich an der Gebäudekubatur zu orientieren und dürfen maximal 0,50 m über die Oberkante des Gebäudes herausragen. Das Erscheinungsbild eines Wohngebiets besonders störende grelle Farben, wie Tagesleuchtfarben werden ebenso ausgeschlossen, wie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, die sich störend auf das Wohlempfinden der Wohnbevölkerung auswirken können. Für ein zurückhaltendes Einfügen auf der einen Seite und den Bedürfnissen von Handelsbetrieben für ihren Betrieb zu werden, auf der anderen Seite, werden Werbepylone zwar zugelassen, in ihrer Anzahl allerdings auf maximal 2 pro Betrieb begrenzt.

8.4 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) § 80 Abs. 3 begründet.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Teil II: Umweltbericht**1. Einleitung****1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zum Neubau eines großflächigen Nahversorgungsmarktes im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Ortschaft Brackstedt zu schaffen. Zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung und der geänderten Ansprüche der Bevölkerung soll ein großflächiger Nahversorgungsmarkt mit Backshop und Café bei einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.100 m² ermöglicht werden.

Für den Änderungsbereich gilt der Ursprungsbebauungsplan "Heidkamp, Teilbereich A" mit örtlicher Bauvorschrift aus dem Jahre 2005, der für das Areal ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO nebst Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festsetzt. Bezüglich der zulässigen Versiegelung gilt in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 nebst den Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

Ursprungsbebauungsplan Heidkamp, Plangebiet A

Nutzung	Fläche	zulässige Versiegelung
allgemeine Wohngebiete (WA)	5.020 m ²	1.880 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.850 m ²	1.850 m ²
Straßenbegleitgrün/ Lärmschutzwall	280 m ²	---
Gesamt	7.150 m²	3.730 m²

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglichen bezogen auf eine zulässige Versiegelung auf bis zu 80 % der Sondergebietsfläche folgende Versiegelung:

Bebauungsplan Heidkamp, Plangebiet A, 2. Änderung

Nutzung	Fläche	zulässige Versiegelung
sonstige Sondergebiete (SO)	5.560 m ²	4.450 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.220 m ²	1.220 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	90 m ²	90 m ²
Straßenbegleitgrün/ Lärmschutzwall	280 m ²	----
Gesamt	7.150 m²	5.760 m²

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Gesamtneuversiegelung beziffert sich auf bis zu rd. **2.030 m²**.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden des Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zuge des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Aufwertungsmaßnahmen auf einer 1.610 m² Fläche westlich von Brackstedt an der Kleinen Aller gesichert. Aus Acker soll mesophiles Grünland entwickelt werden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft¹⁰⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen¹¹⁾¹²⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)¹³⁾, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsrahmenplans der Stadt Wolfsburg sowie aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Heidkamp, Teilbereich A" mit örtlicher Bauvorschrift abgeleitet.

Für die Grundlagenermittlung der betroffenen Belange von Natur und Landschaft erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Zur Beurteilung einer sachgerechten Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts besteht in der Begründung zum Bebauungsplan eine Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), auf die bei der Prüfung zurückgegriffen wurde.

Einflüsse auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet bestehen im Wesentlichen durch die hohen Belastungen des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße K46. Für eine qualifizierte Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen des vom Verbrauchermarkt ausgehenden Gewerbelärms auf die Wohnbevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB und die Festsetzungen des Bebauungsplans zu dieser Thematik, wird auf das begleitend zum Bebauungsplan vorliegende Schallgutachten¹⁴⁾ zurückgegriffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich befindet sich am Ostrand innerhalb des großräumigen Wohngebiets "Heidkamp". Während nach Norden, Westen und Südosten zumeist bereits

¹⁰⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹¹⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹²⁾ DIN 18005

¹³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

¹⁴⁾ Bonk – Maire - Hoppmann: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A", 2. Änd., der Stadt Wolfsburg, Nr. 15181, Garbsen, 16.12 2015

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

bebaute Wohngrundstücke bzw. ein Kindergarten anschließen, sind der Planbereich und das südlich anschließende Wohngebiet noch unbebaut. Die Fläche stellt sich dabei als Brache mit Offenbodenbereichen und Grasflächen dar.

Das Gelände wird nach Osten durch einen Lärmschutzwall mit Wandaufbau begrenzt. Der Erdwall ist beidseitig mit Gehölzen jüngerer Alters bepflanzt. Die Pflanzen auf dem Wall können aufgrund ihrer Größe noch ohne eine Beeinträchtigung umgesetzt werden.

Mit Ausnahme der Wallbepflanzungen finden sich keine naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen. Schutzgebiete oder -objekte für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind nach Auswertung der Pläne und Programme nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund wurde auf konkrete Kartierungsmaßnahmen verzichtet.

Bezogen auf die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans "Heidkamp, Plangebiet A" erzeugt der Wechsel von einem locker bebauten Wohngebiet zu einem verdichteten Verbrauchermarkt eine gewisse Verdrängung von Arten und Lebensgemeinschaften hinsichtlich der geringeren Anlage von Freiflächen mit Gehölzen. In der Folge bietet der Raum auch weniger Möglichkeiten als Brut- und Lebensraum, bspw. für die heimische Vogelwelt. Wegen der geringen Größe des Planbereichs liegen diese Beeinträchtigungen allerdings im gering erheblichen Bereich.

Ein Ausgleich für diese Beeinträchtigungen kann mit den im Bebauungsplan gekoppelten externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Der vorgesehene Wechsel von Acker zu Grünland schafft neuen Lebensraum für Brutvögel und andere Tiere.

- Schutzgut Boden:

Die grundsätzliche Abwägung zu Eingriffen in das Schutzgut Boden im Plangebiet ist im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans erfolgt. Insofern ist die Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans abzustellen, der hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. Als Wohnbauland ist der Boden einer geringen Wertigkeit (von geringer Bedeutung) zuzuordnen.

In den Bereichen der weitergehenden Versiegelungen im künftigen Sondergebiet wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Stadt aktuell nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Der Ausgleich für diese Beeinträchtigungen erfolgt mit den im Bebauungsplan gekoppelten externen Ausgleichsmaßnahmen durch die Anlage einer Grünfläche. Durch Stilllegung der Ackerfläche findet dauerhaft eine Regeneration des Bodens statt. Die erheblichen Beeinträchtigungen können damit auf ein gering erhebliches Niveau reduziert werden.

- Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser oder Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Das Schutzgut ist bezogen auf die zulässigen Versiegelungen und Nutzungen, jedoch ohne Kontaminationen einer mittleren Wertigkeit zuzuordnen (von allgemeiner Bedeutung).

Bezogen auf die künftig zulässige weitergehende Bodenversiegelung wird sich der Versiegelungsanteil erhöhen mit der Folge, dass die Grundwasserneubildungsrate gesenkt wird. Wegen der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet liegen die Beeinträchtigungen allerdings im gering erheblichen Bereich.

Verbesserungen des Schutzguts Grundwasser gehen mit Bodenverbesserungen durch die Stilllegung und Extensivierung von Ackerflächen an der Kleinen Aller auf der externen Ausgleichsflächen einher. Die ermittelten Beeinträchtigungen können damit auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Kleinklima im Plangebiet wird geprägt durch die Wohnnutzung und den Straßenverkehr. Belastungen für die Luft ergeben sich dabei durch Abgase des Straßenverkehrs und der Siedlung. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima, Luft ist nur eingeschränkt. Hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades besteht für das Schutzgut eine geringe Bedeutung.

Die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten haben einen gewissen Verlust von Vegetationsflächen zur Folge. Hiermit gehen Beeinträchtigungen der Luft/ des Kleinklimas einher, die kleinräumig betrachtet als erheblich zu werten sind.

Durch die Stilllegung von Ackerflächen zugunsten von Grünland entsteht eine dauerhaft mit Vegetation bestandene Fläche. Die Kaltluftentstehung wird verbessert. Die zunächst erheblichen Beeinträchtigungen können damit in der Gesamtheit der Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

- Schutzgut Landschaft

Der Planbereich ist Teil des Siedlungsgefüges von Brackstedt. Bezogen auf die randliche Lage im Baugebiet Heidkamp bestehen im Ursprungsplan Festsetzungen zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls auch zur Eingrünung des Gebiets gegenüber der östlich anschließenden offenen Landschaft.

Mit der Überplanung des Gebiets geht auch der Lärmschutzwall verloren. Die ursprünglich östlich der Lärmschutzanlage vorgesehene Gehölzanpflanzung wird allerdings beibehalten. Darüber hinaus begrenzt der Bebauungsplan die Höhe der künftigen Gebäude im Planbereich auf 9,00 m, ein Maß, das noch von kleinen Laubbäumen erreicht wird. Bezogen auf die bisher zulässige Bebauung mit Wohnhäusern ähnlicher Höhe erzeugt die Planung keine weitergehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

b) Kultur- und Sachgüter

In der unmittelbaren Nähe zum Planbereich befindet sich die eisenzeitliche Fundstelle Brackstedt 11. Dabei handelt es sich um ein eisenzeitliches Urnengräberfeld. Da bislang keine archäologischen Untersuchungen zur Ausdehnung und zur Qualität des Fundplatzes stattfanden, muss auch im Plangebiet mit Artefakten des Gräberfeldes gerechnet werden. Außerdem wäre es unter topografischen Gesichtspunkten möglich, dass sich im Plangebiet die Siedlung zum Urnenfriedhof befindet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts sind vor Erdarbeiten denkmalrechtlich Genehmigungen einzuholen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Vermerk auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Die bauplanungsrechtliche Umwandlung von allgemeinen Wohngebieten (WA) zugunsten eines Sondergebietes für den Einzelhandel verändert die Wertigkeit als Wirtschaftssachgut nicht. Das Schutzgut wird nicht beeinträchtigt.

c) Schutzgut Mensch

Mögliche Beeinträchtigungen der Bevölkerung im Umfeld des Plangebiets können sich durch den Wegfall der aktuell vorhandenen Lärmschutzanlage zur Kreisstraße K46 und dem Betrieb des Nahversorgers ergeben.

Beurteilungsgrundlage für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Verkehrslärm bildet dabei die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV). Für allgemeine Wohngebiete gelten Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und 49 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr).

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen, die für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und bei 40 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) liegen. Über die Werte hinausgehend dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die o. g. Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für allgemeine Wohngebiete entsprechend 85 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nachtzeit.

Für städtebauliche Planungen, wie dieser Bebauungsplan, sollen die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen werden. Sie betragen bei allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) für den Tageszeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr). Der niedrigere Wert von 40 dB(A) in der Nachtzeit gilt u. a. für Gewerbe- und Freizeitlärm, wie er hier im Falle eines Verbrauchermarktes zum Tragen kommt.

Zur sachgerechten Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die umgebende Wohnbebauung liegt eine schalltechnische Untersuchung¹⁵⁾ vor.

Straßenverkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms besteht auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans im Plangebiet eine Lärmschutzanlage als kombinierte Wall-Wand-konstruktion, die für die umliegenden allgemeinen Wohngebiete (WA) im Wesentlichen den Schutzanspruch im Sinne der vorgenannten Orientierungswerte wahrt.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Gebäude in gleicher Höhe und an gleicher Stelle wie die aktuelle Lärmschutzwand geeignet ist, die Schutzansprüche der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) im Rahmen der Ursprungsfestsetzungen des Bebauungsplans "Heidkamp, Plangebiet A" mit ÖBV zu wahren. Dieses sichert der Bebauungsplan weiterhin dadurch, dass die Lärmschutzanlage als Wand zumindest bauplanungsrechtlich in der ursprünglichen Mindesthöhe erhalten bleibt. Bezogen auf das angestrebte Vorhaben ist es allerdings nun auch möglich, dass die Funktion der Lärmschutzanlage durch das beabsichtigte Gebäude des Verbrauchermarktes ersetzt werden kann, sofern dieses Gebäude die Anforderungen an die Lärmschutzwand in der Höhe und des geschlossenen baulichen Charakters einer Lärmschutzanlage erfüllt. Dieses sieht das vorliegende Investorenprojekt auch so vor.

Für das Sondergebiet selber leiten sich keine besonderen Schutzerfordernisse ab. Hier gilt es im Wesentlichen darum gesunde Arbeitsverhältnisse für die im Innern der Ge-

¹⁵⁾ Bonk – Maire - Hoppmann: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A", 2. Änd., der Stadt Wolfsburg, Nr. 15181, Garbsen, 16.12 2015

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

bäude arbeitenden Menschen sicherzustellen. Dieses ist im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Bezogen auf den allgemeinen Verkehrslärm ruft der Bebauungsplan insofern keine veränderten Auswirkungen hervor.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms legt der Bebauungsplan für die umliegenden Wohngebiete ebenfalls den rechtlich gesicherten Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zur Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse zugrunde. Dabei kommt das Schallgutachten in seiner fallbezogenen Betrachtung zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des Geländes im Sinne der Nahversorgungsfunktion innerhalb des Tageszeitraumes (06.00 – 22.00 Uhr) durch bauliche (bspw. Einhausung der Warenlieferzone) Maßnahmen möglich ist. Im Unterschied dazu führt bereits eine Nutzung der Stellplatzflächen in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) zu Überschreitungen der vorgenannten Orientierungswerte in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA). Eine Nutzung des Verbrauchermarktes im Sinne seiner originären Funktion in der Nachtzeit ist folglich unter Beachtung des o. g. Schutzanspruchs für das Wohnen auszuschließen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse des Gutachtens durch eine Nutzungsdefinition bzw. Beschränkung des Betriebes über die Festschreibung sog. "Zaunwerte" zu den direkt und mittelbar angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA). Mit der Begrenzung der "Zaunwerte" auf die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) ist ein Schutz der Wohnbebauung im Sinne der Orientierungswerte gegeben.

Mit der Ansiedlung des Verbrauchermarktes innerhalb eines Wohngebiets gehen auch Auswirkungen auf die Wohnruhe einher, diese sind allerdings bezogen auf die Einhaltung der Orientierungswerte als gering erheblich zu werten. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die vorgenannte Festsetzung vermieden.

d) Bodenschutz

Nach Angabe der unteren Boden-/Immissionsschutzbehörde existiert im Altlastenkataster der Stadt Wolfsburg kein Eintrag. Es liegen hier auch keine Hinweise bzgl. eines Altlastenverdachts bzw. sonstige Anhaltspunkte für Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor.

2.2 Entwicklungsprognose

Die Planungsnotwendigkeit ergibt sich im vorliegenden Falle nicht aus der Absicht, unbeeinträchtigte Flächen einer Bebauung zuzuführen, sondern rein aus der Aufgabe der Stadt für eine wohnortnahe Versorgung zu sorgen. Grund für die Planänderung ist dabei die notwendige Großflächigkeit eines heutigen Nahversorgers, der in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO so nicht zulässig ist.

Der mit dem Ursprungsbebauungsplan bereits determinierte künstliche Biototyp eines Siedlungsbereichs wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Die Überplanung einer im Siedlungsbereich bereits baulich gesicherten Fläche zugunsten notwendiger Versorgungseinrichtungen vermeidet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB.

- Ausgleich:

Der Bebauungsplan hat das Ausgleichserfordernis gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand einer Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ermittelt. Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet dabei die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagmodell"¹⁶⁾.

Die Bilanzierung ermittelt für den Planbereich ein rechnerisches Defizit von rd. 3.010 Werteinheiten (WE). Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen werden auf Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zuge des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Aufwertungsmaßnahmen auf einer 1.610 m² Fläche westlich von Brackstedt an der Kleinen Aller gesichert. Aus Acker soll mesophiles Grünland entwickelt werden. Die Aufwertung an dieser Stelle wurde auf 3.220 WE ermittelt, so dass das rechnerische Defizit im Bebauungsplanbereich vollständig kompensiert wird.

Die erheblichen Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden somit in der Summe auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

b) Kultur und Sachgüter

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts sind vor Erdarbeiten denkmalrechtlich Genehmigungen einzuholen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen Vermerk. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt, Tel. 05361/282491, oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig, Tel. 0531/12160610 anzuzeigen.

c) Mensch

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch den Einzelhandelsbetrieb sind die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsgrenzwerte im einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu führen.

d) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind im Rahmen der Planumsetzung die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implemen-

¹⁶⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 7. überarbeitete Auflage 2006

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

tierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans sowie den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungsplans der Stadt folgend, die vorsehen, die wohnortnahe Grundversorgung in den Ortsteilen Brackstedt, Velstove und Warmenau durch einen Nahversorger in angemessener Größe sicherzustellen, bestehen im Grundsatz keine Alternativen zur Festsetzung eines Sondergebiets (SO) gem. § 11 BauNVO.

Erschließungsalternativen zu einer Anbindung an die Gerberstraße bestehen bezogen das Erschließungskonzept für das Baugebiet "Heidkamp" sowie deren zwischenzeitlichen Realisierung ebenfalls nicht.

Ein Verzicht auf die Planung würde den städtebaulichen Zielsetzungen zur wohnortnahen Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entgegenstehen. Alternativstandorte in integrierter Lage der Ortsteile Brackstedt, Velstove und Warmenau, auf die die Stadt Zugriff hätte, stehen nicht zur Verfügung. Ohne die Planung ständen die Baugebiete der Wohnentwicklung zur Verfügung.

3. Zusatzangaben

3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan, geltender Bebauungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte zusätzlich eine Vor-Ort-Begehung.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die den Planungsraum und seine Umgebung sowohl in Bezug auf den allgemeinen Straßenverkehrslärm wie auch auf den vom Vorhaben ausgehenden Gewerbelärm untersucht hat. In der Umweltprüfung wurden die Aussagen des Gutachtens den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenübergestellt.

Hinsichtlich der weiteren Belange des Bodenschutzes liegt eine Stellungnahme der unteren Altlastenbehörde vor.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Zur Einschätzung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurden die in der Begründung dargestellten Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB herangezogen.

Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Entsprechende Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Schwierigkeiten haben sich nicht ergeben.

3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden setzt der Bebauungsplan im geringen Maße Baumpflanzungen im Planbereich des Bebauungsplans fest. Für den wesentlichen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen wird im Zuge des Satzungsbeschlusses eine externe Ausgleichsmaßnahme gesichert.

Monitoring "Ausgleichsfläche an der Kleinen Aller"

- Feststellung und Dokumentation der Wiesenansaat anhand von Fotos in 2018 und schriftliche Kenntnissgabe an die untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Wolfsburg.
- Alle Mahden sind formlos schriftlich zu dokumentieren.
- In den ersten 5 Jahren ist die Dokumentation der Mahden der unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Wolfsburg einmal im Jahr schriftlich zur Kenntnis zu geben.

Das Monitoring ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und grundbuchlich gesichert worden.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen ihrer Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zum Neubau eines großflächigen Nahversorgungsmarktes im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Ortschaft Brackstedt zu schaffen. Zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung und der geänderten Ansprüche der Bevölkerung soll ein großflächiger Nahversorgungsmarkt mit Backshop und Café bei einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.100 m² ermöglicht werden.

Für den Änderungsbereich gilt der Ursprungsbebauungsplan "Heidkamp, Teilbereich A" mit örtlicher Bauvorschrift aus dem Jahre 2005, der für das Areal ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO nebst Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festsetzt.

Bezogen auf die Planungen, die für den Änderungsbereich ein Sondergebiet (SO) "Nahversorgung" mit einer zulässigen Versiegelung auf bis zu 80% der Grundstücksfläche erlauben, beziffert sich die durch den Bebauungsplan vorbereitete Gesamtneversiegelung auf bis zu rd. 2.030 m².

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden und Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Für die Belange von Natur und Landschaft wurde im Bebauungsplan eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Hierin wurden auf Grundlage von § 1 Abs. 3 letzter Satz BauGB die bislang geltenden Bebauungsplanfestsetzungen den Änderungsabsichten gegenübergestellt. Demnach bereitet der Bebauungsplan insbesondere für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelungen vor. Demgegenüber wird an anderer Stelle des Stadtgebiets, in der Gemarkung Brackstedt an der Kleinen Aller eine Ausgleichsmaßnahme in Form von Flächenextensivierungen (Acker wird Grünland) durchgeführt werden. Durch Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Beschlusses des Bebauungsplans können die ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden auf ein gering erhebliches Maß reduziert werden.

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch wurden Auswirkungen der Planung auf die Bevölkerung anhand einer gutachterlichen Untersuchung (Schallgutachten) bewertet. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung zu erwarten, sofern die vorhandene Lärmschutzanlage an der K46 durch einen Baukörper ersetzt wird, und sofern der Betrieb gewährleistet, dass insbesondere nach Süden eine Einhausung der Belieferung erfolgt. Darüber hinaus ist eine Nachtnutzung des Betriebsgeländes auszuschließen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Forderungen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm durch die Festsetzung einer Lärmschutzanlage an der Kreisstraße bzw. dadurch, dass diese durch ein Gebäude ersetzt werden muss. Hinsichtlich des Betriebslärms bestimmt der Bebauungsplan, dass der Betrieb an seiner Grundstücksgrenze in Richtung auf die nächstgelegene unmittelbar angrenzende Wohnbebauung im Süden die geltenden Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete zwingend einhalten muss. Dieses ist nur über die angesprochene Einhausung sowie einem Nutzungsverzicht in der Nachtzeit zu erreichen. Im Ergebnis vermeidet der Bebauungsplan Beeinträchtigungen des Wohnens durch Straßenverkehrs- und Betriebslärms.

In Bezug auf die Schutzgüter Kultur und Sachgüter ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodendenkmalpflege vor der Durchführung von Erdarbeiten eine denkmalrechtlich Genehmigung einzuholen.

Zum allgemeinen Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen sind im Rahmen der Planumsetzung die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Hinsichtlich des Schutzgut Grundwassers sind nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan erfolgt.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Anmerkung zum Verfahren

Die Begründung wurde vom Rat in seiner Sitzung am 21.06.2017 im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan beschlossen.

Wolfsburg, den

Stadt Wolfsburg

.....
Oberbürgermeister

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauNVO

1. Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zum Neubau eines großflächigen Nahversorgungsmarktes im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Ortschaft Brackstedt zu schaffen. Zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung und der geänderten Ansprüche der Bevölkerung soll ein großflächiger Nahversorgungsmarkt mit Backshop und Café bei einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.100 m² ermöglicht werden.

Für den Änderungsbereich gilt der Ursprungsbebauungsplan "Heidkamp, Teilbereich A" mit örtlicher Bauvorschrift aus dem Jahre 2005, der für das Areal ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO nebst Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festsetzt.

Bezogen auf die Planungen, die für den Änderungsbereich ein Sondergebiet (SO) "Nahversorgung" mit einer zulässigen Versiegelung auf bis zu 80% der Grundstücksfläche erlauben, beziffert sich die durch den Bebauungsplan vorbereitete Gesamtneuersiegelung auf bis zu rd. 2.030 m².

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden des Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zuge des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Aufwertungsmaßnahmen auf einer 1.610 m² Fläche westlich von Brackstedt an der Kleinen Aller gesichert. Aus Acker wird mesophiles Grünland entwickelt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange haben die Gemeinden und Städte gem. § 2a des Baugesetzbuchs eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Für die Belange von Natur und Landschaft wurde im Bebauungsplan eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Hierin wurden auf Grundlage von § 1 Abs. 3 letzter Satz BauGB die bislang geltenden Bebauungsplanfestsetzungen den Änderungsabsichten gegenübergestellt. Demnach bereitet der Bebauungsplan insbesondere für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelungen vor. Demgegenüber wird an anderer Stelle des Stadtgebiets, in der Gemarkung Brackstedt an der Kleinen Aller, eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Flächenextensivierung (Acker wird Grünland) durchgeführt. Durch Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme im Zuge des Beschlusses des Bebauungsplans werden die ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden auf ein gering erhebliches Maß reduziert.

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch wurden Auswirkungen der Planung auf die Bevölkerung anhand einer gutachterlichen Untersuchung (Schallgutachten) bewertet. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung zu erwarten, sofern die vorhandene Lärmschutzanlage an der K46 durch einen Baukörper ersetzt wird, und sofern der Betrieb gewährleistet, dass insbesondere nach Süden eine Einhausung der Belieferung erfolgt. Darüber hinaus ist eine Nachnutzung des Betriebsgeländes auszuschließen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Forderungen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm durch die Festsetzung einer Lärmschutzanlage an der Kreisstraße bzw. dadurch, dass diese durch ein Gebäude ersetzt werden muss. Hinsichtlich des Betriebslärms bestimmt

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

der Bebauungsplan, dass der Betrieb an seiner Grundstücksgrenze in Richtung auf die nächstgelegene unmittelbar angrenzende Wohnbebauung im Süden die geltenden Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete zwingend einhalten muss. Dieses ist nur über die angesprochene Einhausung sowie einem Nutzungsverzicht in der Nachtzeit zu erreichen. Im Ergebnis vermeidet der Bebauungsplan Beeinträchtigungen des Wohnens durch Straßenverkehrs- und Betriebslärms.

In Bezug auf die Schutzgüter Kultur und Sachgüter ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodendenkmalpflege vor der Durchführung von Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Zum allgemeinen Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen sind im Rahmen der Planumsetzung die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Hinsichtlich des Schutzes Grundwassers sind nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Auslegung im Rathaus vom 18.01.2016 bis zum 22.01.2016 durchgeführt. Die eine vorgebrachte Stellungnahme betraf die Bushaltestelle, nicht jedoch den Bebauungsplan.

Die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 18.01.2016 bis zum 22.01.2016. Den vorgebrachten Anregungen wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten, da die Anregungen zumeist die Planrealisierung betrafen. Daneben wurden Grundwassermessstellen auf der Planzeichnung nachrichtlich vermerkt.

Die reguläre Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 31.03.2016 bis zum 04.05.2016. Seitens des BUND wurden u. a. detaillierte bauliche Maßnahme, wie der Einsatz von Solaranlagen gefordert, die mit Hinweis auf die allgemein geltenden Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der Baufreiheit des Einzelnen zurückgewiesen wurden.

Hinweise wurden auch zur ursprünglich vorgesehenen externen Ausgleichsfläche vorgebracht, die die Waldentwicklung zum Ziel hatte. Die Maßnahme wurde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) aufgegeben und durch eine Maßnahme zur Grünlandflächenentwicklung an der Kleinen Aller ersetzt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.04.2016 bis zum 04.01.2016. Anregungen Dritter betrafen ausschließlich die im Ort vorhandenen Wertstoffcontainer, deren Standorte und Unterhaltung nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Anhang 1:**Wolfsburger Sortimentsliste:**

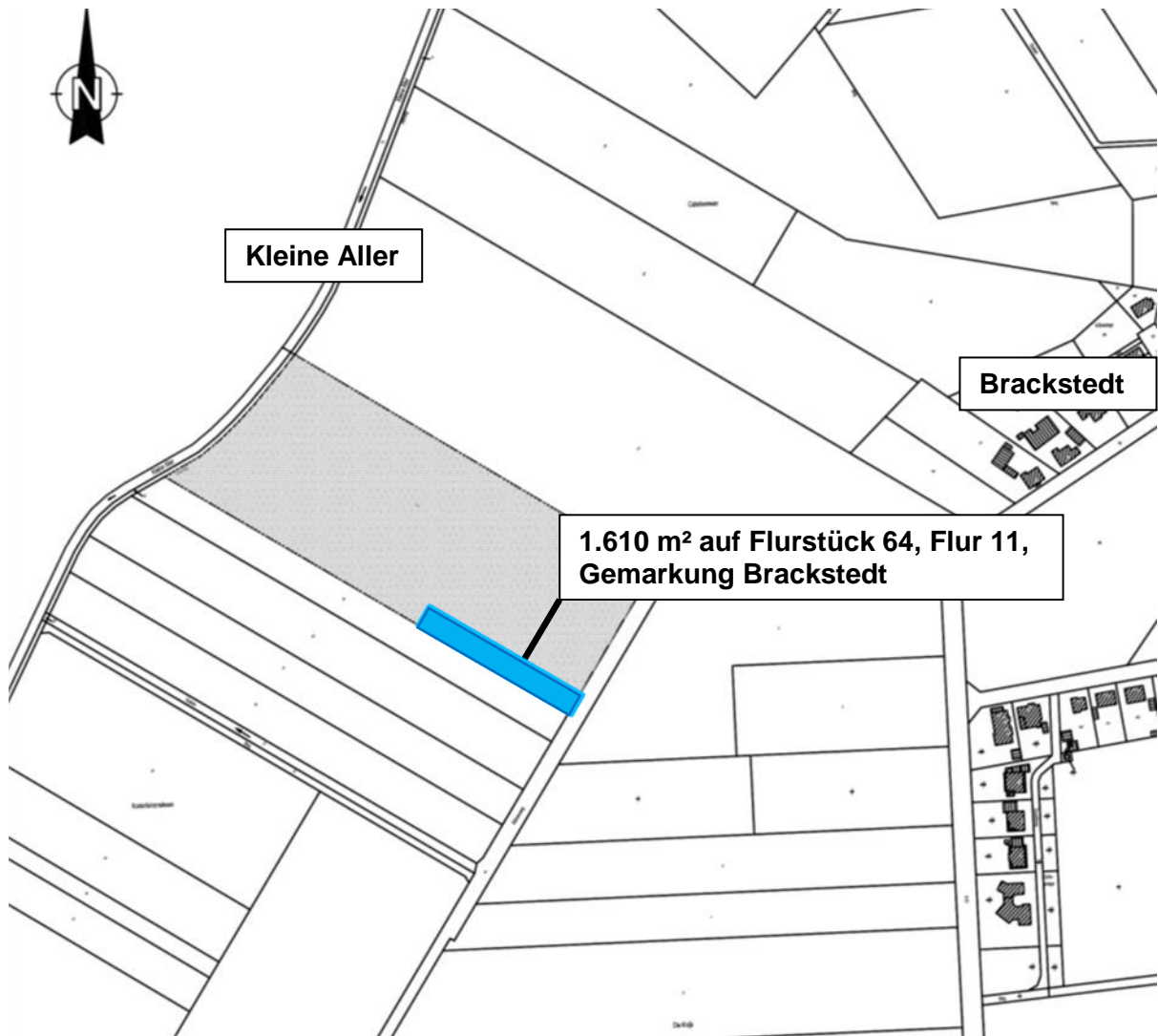
Zentrenrelevante Sortimente:	Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Babybedarf (Kinderwagen, Kindersitze, etc.) ▪ Bücher ▪ Computer (inkl. Zubehör und Software), Telekommunikation ▪ Elektrokleingeräte ▪ Fahrräder (inkl. Zubehör) ▪ Foto, Film ▪ Geschenkartikel ▪ Glas, Porzellan, Keramik ▪ Hausrat ▪ Kunstgegenstände (inkl. Rahmen) ▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, etc.) ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Oberbekleidung (Damen/Herren/Kinder) ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Schuhe ▪ Schreibwaren ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Bastelartikel) ▪ Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Campingartikel, Jagd-, Reit- und Angelausrüstung, Waffen) ▪ Uhren und Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik (TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger, etc.) ▪ Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesundheits- und Körperpflegeprodukte (Drogerieartikel, pharmazeutische Produkte, Parfümerieartikel, Friseurartikel, Sanitätswaren) ▪ Kiosk-Sortiment (Zeitschriften, Tabakwaren, etc.) ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke) ▪ Reformwaren ▪ Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten ▪ Baumarktartikel, Installationsmaterial, Eisenwaren, Werkzeuge ▪ Bodenbeläge (Teppichböden, Laminat) ▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung ▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen und Pflanzgefäße) ▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware) ▪ Kfz-Zubehör ▪ Leuchten, Lampen, Leuchtmittel ▪ Möbel (inkl. Matratzen) ▪ Sportgroßgeräte ▪ Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung)

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010: Einzelhandelsentwicklungsplan für die Stadt Wolfsburg – Fortschreibung 2009/2010, Endbericht für den Auftraggeber, Lübeck 18.08.2010, Abb. 53, Seite 52

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt

Anhang 2:

Lage der externen Ausgleichsmaßnahme



Quellen:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen

© 2016



 Stadt Wolfsburg, Ortsteil Brackstedt
Anhang 3:**Begründungsdatenblatt
zum Bebauungsplan "Heidkamp, Plangebiet A", 2. Änderung, mit ÖBV****Rechtskraft:**

Art des B-Plans: qualifizierter B-Plan gem. § 30 (1) BauGB

Nutzungsart/en: sonstiges Sondergebiet (SO) "Nahversorger"

Bauweise/: abweichend (a)

Geschossigkeit: I

Wohneinheiten: keine

GRZ: 0,4... **GRZ mit Überschreitung:** 0,8
(§ 19, Abs. 4, BauNVO)

GFZ: 0,4...

Bruttofläche:	0,66 ha	=	100 %
SO	0,56 ha	=	85 %
Grünflächen, öffentlich	0,03 ha	=	4 %
Straßenverkehrsfläche:	0,07 ha	=	7 %

Eingriffsbilanzierung

Ist-Zustand im Plangebiet
Flächenwert/qm: 4.280 Wertepunkte

Soll-Zustand im Plangebiet
Flächenwert/qm: 1.270 Wertepunkte

Externe Ausgleichsfläche: 4.830 – 1.610= 3.220 Wertepunkte
(Soll- minus Ist-Zustand/qm)

(Lage und Größe): Gemarkung Brackstedt, Flur 11, Flst.: 64 teilw. 1.610 qm