

Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans 2020plus der Stadt Wolfsburg

Sonderbaufläche „Nahversorgung Wendschott“ Im Ortsteil Wendschott

hier: Entwicklungsstand für Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (2) und
4 (2) Baugesetzbuch



Auszug Flächennutzungsplan 2020plus – nordöstliches
Hauptsiedlungsband

Gliederung

Begründung	Seiten 3 – 19
1.0 Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage	Seite 3
2.0 Lage des Plangebietes im Raum	Seite 3
3.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie städtebauliche Konzeption	Seite 3
3.1 Standortalternativenprüfung für einen Nahversorgungsmarkt aus dem Jahre 2006	Seite 5
4.0 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	Seite 6
4.1 Raumordnerische Aussagen zu Wolfsburg	Seite 6
4.2 Vermutungsregel im § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels	Seite 7
4.3 Nachweisführung des nicht-raumbedeutsamen „Entwicklungsstandortes Nahversorgung“ in Wendschott	Seite 9
4.3.1 Vorwort	Seite 9
4.3.2 Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016 zu Wendschott	Seite 9
4.3.3 Fußläufiger Einzugsbereich des ALDI-Marktes in Wendschott	Seite 10
5.0 Inhalt der Planung mit städtebaulicher Abwägung	Seite 12
6.0 Plandarstellung	Seite 13
Umweltbericht	Seite 14

1.0. Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage

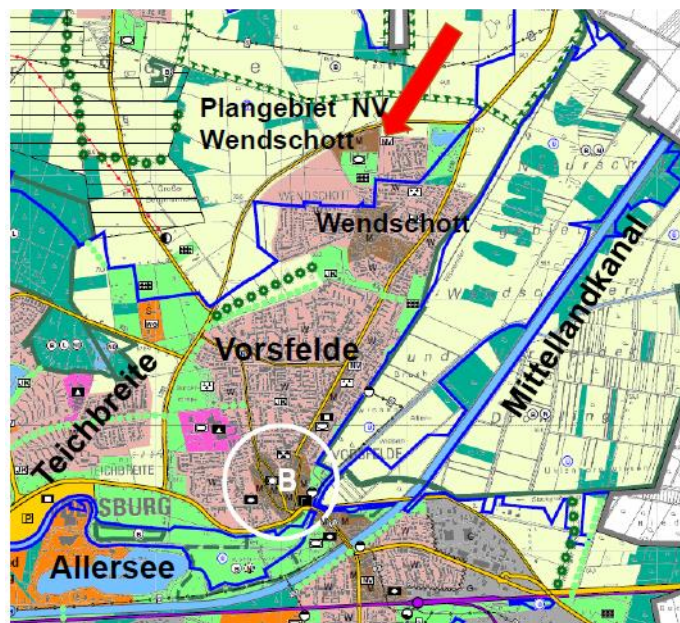
Der Rat der Stadt Wolfsburg wird in seiner Sitzung am 06.10.2022 den Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans fassen. In Vorbereitung zum Änderungsbeschluss führte die Verwaltung schon die Verfahrensschritte der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch. Kernfrage des Verfahrens ist die planungsrechtliche bzw. raumordnerische Zulässigkeit der beabsichtigten Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes mit einer Verkaufsfläche von zurzeit 790m² auf dann 1.270m².

Der 12. Änderung des Flächennutzungsplans liegt der Inhalt des am 10.06.2011 wirksam gewordenen „Flächennutzungsplans 2020plus“ zugrunde.

2.0 Lage des Plangebietes im Raum

Der Ortsteil Wendschott bildet den nordöstlichen Abschluss des Hauptsiedlungsbereiches der Stadt Wolfsburg. Der Ortsteil ist umgeben im Norden, Osten (Naturschutzgebiet „Drömling“), Westen und Südwesten von landwirtschaftlichen Flächen. Lediglich im Südosten wird der Siedlungszusammenhang zum südlich angrenzenden Stadtteil Vorsfelde mit einer Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan unterbrochen.

Das Plangebiet befindet sich – integriert zwischen den Wohngebieten „Sommerfeld“ und „Wildzähnecke“ - am nördlichen Rand des Ortsteils Wendschott. Es ist über die „Alte Schulstraße“ innerörtlich und über den Verkehrsknoten „Alte Schulstraße / Westumgehung Vorsfelde (L290)“ regional erschlossen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020plus
roter Pfeil = Standort des bestehenden Nahversorgungsmarktes Wendschott

3.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planungen sowie städtebauliche Konzeption

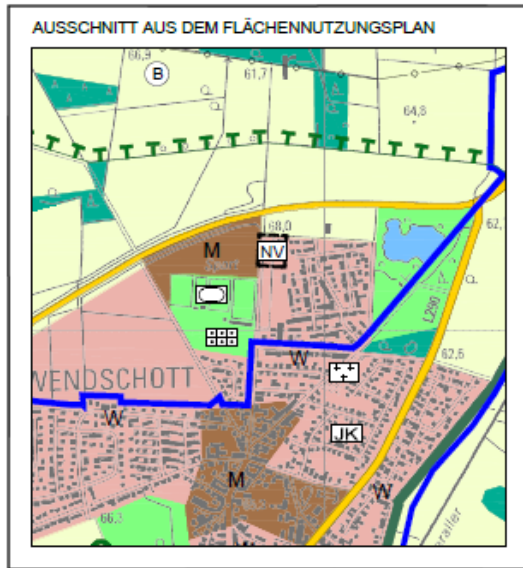
Das Dorf Wendschott wurde in den Jahrzehnten seit der Gemeindegebietsreform im Jahre 1972 und somit seit der Zugehörigkeit zu Wolfsburg zu einem Ortsteil mit Schwerpunkt „Wohnen“ entwickelt. Mit der damit einhergehenden Bevölkerungszunahme wuchs im Ortsteil die Nachfrage nach Einzelhandelsgeschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Erst im Jahre 2008 waren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines ALDI-Marktes mit einer Geschossfläche von knapp unter 1.200 m² und einer Verkaufsfläche von 790 m² geschaffen. Dieser Markt dient der wohnortbezogenen Nahversorgung und blieb konsequenterweise unter der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dementsprechend hat der in den Jahren 2004 bis 2010 aufgestellte „Flächennutzungsplan 2020plus“ der Stadt Wolfsburg den Standort auf einer Wohnbaufläche mit dem Zusatz „NV“ für Nahversorgung aufgenommen.





Seit einigen Jahren setzen Nahversorgungsketten neue Baukonzepte für ihre Läden um. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breitere Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung durch überschaubare, niedrigere Regale und mit Querverbindungsgängen zwischen den Regallinien realisiert. Letztlich wird dem einzelnen Artikel ein Mehr an Regalfläche gegeben. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so die Bestückung des Verkaufsraums mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.).

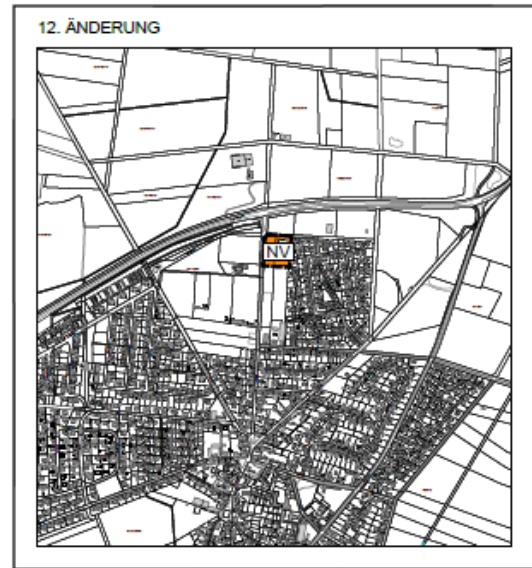
Unweigerlich führt diese Konzeption zu einer Vergrößerung des Marktes. Auch für den bis dato kleinflächigen Nahversorgungsmarkt in Wendschott soll dieses Konzept umgesetzt werden. Das bestehende Gebäude soll abgerissen, der Neubau zur „Alte Schulstraße“ ausgerichtet werden. Der Neubau wird eine Geschossfläche über 1.200 m² und eine Verkaufsfläche von ca. 1.270 m² erreichen. Damit wird der Markt zwar großflächig im Sinne § 11 (3) BauNVO, aber die Erhöhung an Geschoss- und Verkaufsfläche führt nicht unweigerlich zu einem Mehr an Artikeln.

Ziel der Planung ist die Änderung des Flächennutzungsplans für das Grundstück des Aldi-Marktes an der „Alte Schulstraße“ von der Darstellung einer Wohnbaufläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Die Darstellung einer Sonderbaufläche stellt eindeutig klar, dass der Lebensmittel-Discountermarkt das Kriterium der Großflächigkeit im Sinne § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfüllt.



PLANZEICHEN:

-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
-  WOHNBAUFLÄCHEN
-  SONDERBAUFLÄCHEN
-  NAHVERSORGUNG



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WOLFSBURG 2020PLUS

12. ÄNDERUNG: NAHVERSORGUNG WENDSCHOTT
IM ORTSTEIL WENDSCHOTT

3.1 Standortalternativenprüfung für einen Nahversorgungsmarkt aus dem Jahr 2006

Bei der Ausweisung und Beurteilung neuer Nahversorgungsstandorte in der Stadt Wolfsburg werden verschiedene Prüfkriterien herangezogen, um sowohl aus Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und wirtschaftlicher Sicht die am besten geeignete Fläche zu identifizieren. Diese Prüfkriterien sind:

- Grundstücksgröße
- Integrierte Lage
- Wohnortnahe Versorgung
- Fußläufige Erreichbarkeit für große Teile der Bevölkerung
- Stärkung vorhandener Versorgungsstrukturen
- Zentrumsbildende Wirkung
- Ortskernnähe

Unter diesen Kriterien wurden im Jahre 2005/2006 im Ortsteil Wendschott mehrere Standorte untersucht, von denen die Standorte „Wildzähnecke“ und „Sommerfeld“ final mit der Ortspolitik erörtert wurden.



Der Standort „Wildzähnecke“ erfüllte weitestgehend die angesetzten Kriterien. In zentraler Lage des Ortsteiles liegend, ist er für die Wendschotter Bevölkerung aus allen Richtungen fußläufig gut erreichbar und hat eine zentrumsbildende Wirkung. Er ist aber nur über das innerörtliche Straßennetz erschlossen.

Der Standort „Sommerfeld“ erfüllt wesentliche wirtschaftliche und erschließungsrelevante Kriterien. Er befindet sich an einer der innerörtlichen Haupterschließungsachse „Alte Schulstraße“, womit die Verbindung in südlicher Richtung mit den vorhandenen Wohnsiedlungen von Wendschott gegeben ist.

Der Standort besticht durch seine hohe Lagegunst mit der Anbindung an die Westumgehung Vorsfelde (L 290). Hierüber werden die südlich gelegenen Orts- und Stadtteile wie auch die nördlich gelegenen Nachbargemeinden Brechtorf und Rühren angebunden. Mit Lärm verbundene PKW- und insbesondere LKW-Verkehre durch Wendschott können über die Westumgehung geführt werden und damit weitestgehend zur innerörtlichen Wohnruhe beitragen. Unter wirtschaftlich-logistischen und verkehrlichen Gesichtspunkten wiegt der autoaffine Standort im Nahbereich des Verkehrsknotens „Alte Schulstraße / L 290“ stärker als der ortskernnahe Standort „Wildzähnecke“.

Mit der Entscheidung zugunsten des Standortes „Sommerfeld“ wurden den Wirtschafts- und Logistikinteressen des Nahversorgers in Verbindung mit Maßnahmen der innerörtlichen Verkehrsberuhigung der Vorrang eingeräumt. Die Kriterien der fußläufigen Erreichbarkeit (700 bis 1000 m Entfernung) für die gesamte Wendschotter Bevölkerung in Verbindung mit der zentralen Lage am Ortskernrand wurden damit geringer bewertet.

Der am nördlichen Dorfrand liegende Standort verdeutlicht aber auch, dass er eigenständig im Sinne der Versorgung für die Bevölkerung Wendschotts ist und nicht den zentralen Versorgungsbereich von Vorsfelde ergänzen soll, denn dann wäre ein Standort im südlichen Ortsteilbereich gesucht bzw. gewählt worden. Diese These wurde über eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi) in Wendschott“ von der BBE Handelsberatung aus Hamburg im März dieses Jahres überprüft und bestätigt.

Der bestehende Nahversorgungsmarkt an dieser verkehrsgünstigen Lage wird auch Einwohner von Brechtorf / Rühren zum Einkauf bewegen. Laut den Erfahrungen führen diese Kaufkraftabflüsse aber nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur in Rühren. Dort gibt es zwei Nahversorgungsmärkte – siehe Kapitel 3.6.

Der Bebauungsplan für den Standort „Sommerfeld“ wurde in den Jahren 2006 bis 2008 aufgestellt.

In der Zwischenzeit wurde die sich bis zur Westumgehung erstreckende Fläche „Wildzähnecke“ bauleitplanerisch zu einem Wohngebiet entwickelt und bebaut. Möglichkeiten zur Entwicklung des Dorfzentrums mit Nahversorgungseinrichtungen sind somit wegen des fehlenden Flächenangebots nicht mehr gegeben.

4.0 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

4.1 Raumordnerische Aussagen zu Wolfsburg und zu Wendschott

Die Stadt Wolfsburg ist Oberzentrum im Verbandsgebiet des Großraum Braunschweig. Das Oberzentrum wird durch das Hauptsiedlungsband nördlich und südlich des Mittellandkanals (MLK) mit Ausnahme der Ortsteile Brackstedt, Velstove, Neuhaus, Barnstorf, Almke und Neindorf gebildet. Die innerhalb des Siedlungsbandes liegenden Stadtteile werden als zentrale Orte und die Ortsteile als zentralörtliche Standorte definiert.

Die Siedlungsentwicklung ist am Prinzip der Dezentralen Konzentration und vorrangig auf diese Gliederungsstruktur auszurichten, um Abwanderungstendenzen ins Umland entgegenzuwirken. (vgl. RROP 2008 Ziel II Punkt 1.1).

Gemäß der eingangs zitierten Definition bildet der zentralörtliche Standort Wendschott den nord-östlichen Abschluss des Hauptsiedlungsbandes des Oberzentrums Wolfsburg. Umgeben von drei Seiten des ländlichen Raums wird jedoch Wendschott immer noch als Dorf gesehen bzw. oftmals so bezeichnet.

Die Stadt Wolfsburg verzeichnete in den 1990er Jahren eine erheblich hohe negative Bevölkerungswanderungsbilanz. Sie entwickelte ab dem Jahre 2000 das „Sofortprogramm Neue Wohnbauflächen“ mit dem Ziel, ausreichend Wohnbaugrundstücke für die eigene Bevölkerung aber auch für zuzugswillige Familien im oberzentralen Bereich anzubieten. Dieser raumordnerischen Funktionszuweisung folgend, entstanden in den letzten zwei Jahrzehnten in Wendschott drei große Einfamilienhausgebiete – „Mitjätgensanger“ im Osten, „Sommerfeld“ und „Wildzähnecke“ im Norden. Die Einwohnerzahl stieg insgesamt auf aktuell 3.997 Personen. Diese rechtskräftigen Bauleitplanungen sind an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst. Daher wird auf die grundlegenden Ziele und Grundsätze im Zuge dieses Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens nicht mehr weiter eingegangen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Sommerfeld“ folgte die Stadt Wolfsburg der Bedarfsanmeldung, für die Wendschotter Bevölkerung eine Grundversorgung für Sortimente des täglichen Bedarfs umzusetzen (vgl. Aussage im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016, Seite 276f der Stadt Wolfsburg). Damit entspricht sie dem landesraumordnerischen Ziel 2.3 02. Hierin heißt es:

„Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln“.

4.2 Vermutungsregel im § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

Die Standort- und Bauleitplanung zur Ansiedlung des kleinflächigen Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsmarktes am Nordrand von Wendschott (Verkaufsfläche unter 800 m²) berührte seinerzeit nicht die landes- und regionalplanerischen Ziele der Entwicklung von regional bedeutsamen Versorgungsstrukturen. Mit der beabsichtigten Erweiterung der Geschoss- und Verkaufsflächenzahl erreicht der bis dato nicht raumbedeutsame Nahversorgungsmarkt die Kriterien der Großflächigkeit im Sinne § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In § 11 (3) BauNVO wird die Vermutungsregel ausgesprochen, dass von den Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche über 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche über 800 m² in der Regel wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Der Verordnungsgeber geht davon aus, dass diese Einzelhandelsgeschäfte Angebote für die (regionale) Allgemeinheit und nicht allein für eine direkt im Umfeld wohnende Bevölkerung bereitstellen. Bei diesen Fällen sind die Gebote und Verbote zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels und somit die raumordnerischen Ziele:

- Abstimmungsgebot – 2.3 Ziffer 07 LROP
- Integrationsgebot – 2.3 Ziffer 05 LROP,
- Konzentrationsgebot – 2.3 Ziffer 04 LROP
- Kongruenzgebot – 2.3 Ziffer 03 LROP
- Beeinträchtigungsverbot – 2.3 Ziffer 08 LROP einzuhalten.

Weiterhin muss überprüft werden, ob das Vorhaben des großflächigen Einzelhandelsmarktes wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat, als da sind: Auswirkungen:

- auf die Infrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur,
- auf das Orts- und Landschaftsbild,
- auf Mensch, Tier und Pflanzen sowie auf weitere Naturschutzgüter – geregelt im § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz.

In begründeten Ausnahmefällen können jedoch auch Einzelhandelsvorhaben und Agglomerationen mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm Verkaufsfläche als nicht raumbedeutsame Vorhaben gelten. Dieses wird vom Landesraumordnungsprogramm 2017 in Ziffer 2.3 wie folgt erläutert:

Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird.

Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.

Von dieser Konstellation der **Nahversorgung** für Wendschott geht die Stadt Wolfsburg weiterhin aus. Begründet wird dieses über die Analyse des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Wolfsburg 2016“, der Festlegung des fußläufigen Einzugsbereiches des Einzelhandelsmarktes sowie mit dem Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens. Dies wird im Folgenden dargelegt.

4.3 Nachweisführung des nicht-raumbedeutsamen „Entwicklungsstandortes Nahversorgung“ in Wendschott

4.3.1 Vorwort

Es ist oberstes Ziel bei der Standortsteuerung von großflächigen Einzelhandelsmärkten dafür Sorge zu tragen, dass die Kernstadt sowie ihre zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität und Versorgungsfunktion gesichert und nicht durch Kaufkraftabflüsse in erheblichem Umfang geschwächt werden. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsmärkten ist somit vom Grundsatz nur innerhalb von Kern- und Sonderbaugebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Die überörtliche Steuerung zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsmärkten wird über das regionale Einzelhandelskonzept (REHK) des Regionalverbands Großraum Braunschweig gewährleistet bzw. dessen Inhalte werden derzeit in die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) eingearbeitet.

Das Ziel der flächendeckenden und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll hingegen über nicht raumbedeutsame Nahversorgungsstandorte erfolgen.

4.3.2 Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016 zu Wendschott

In Wolfsburg werden Planungen von Vorhaben zur Erweiterung, Verlagerung aber auch zur Neuansiedlung von Einzelhandelsmärkten gesamtstädtisch gesteuert durch das seit 2009 bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EEP). Es baut auf bzw. ist angepasst an das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) und bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Mit Fortschreibungen liegt es aktuell in der Fassung aus dem Jahre 2016 vor.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wolfsburg werden verschiedene Standortkriterien definiert. Schützenswerte Standorte sind:

- Hauptzentrum inkl. Nebenanlage Innenstadt und Ergänzungslage Nahversorgung – als A-Zentrum im FNP dargestellt
- Stadtteilzentren mit Fallersleben und Vorsfelde – als B-Zentren im FNP dargestellt
- Nahversorgungszentren in weiteren kleineren Stadtteilen – als C-Zentren im FNP dargestellt
- Entwicklungsstandorte der Nahversorgung mit dem Plansymbol NV im FNP hervorgehoben.

Im Konzept werden zudem Leitlinien, Ziele und Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung formuliert. Ziele - analog denen des REHK - sind:

- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt
- Sicherung und Stärkung der örtlichen Versorgung
- Schutz und Stärkung weiterer Versorgung
- Sicherung und Förderung der flächendeckenden und verbrauchernahen Versorgung.

Diese Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat die Stadt Wolfsburg in ihren Flächennutzungsplan 2020plus mit der Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen gemäß § 5 (2) Nr. 2d BauGB aufgenommen (A-, B- und C-Zentren sowie Standorte für die Nahversorgung – NV).

Der Ortsteil Wendschott ist in dieser Hierarchie als „Entwicklungsstandort der Nahversorgung“ festgelegt.

Für den Ortsteil Wendschott sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ebenso wenig wie das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) bislang keine über die Kleinflächigkeit hinausgehende Versorgungsfunktion vor.

Der ALDI-Markt an der „Alte Schulstraße“ liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils und weist einen räumlichen Bezug zu den angrenzenden Wohnquartieren auf. Der Standort kann als „städtebaulich integriert“ im Sinnverständnis des im Zusammenhang bebauten Siedlungskörpers verstanden werden. Der raumordnerischen Begriffsdeutung des „städtebaulich integrierten Standortes“ für einen regional bedeutsamen Einzelhandelsmarkt wird dieser Standort nicht gerecht.

„Der Wendschotter Markt verfügt über eine discounttypische Betriebsanlage bei allerdings begrenzter Verkaufsflächendimensionierung, so dass sich aufgrund veränderter Markterfordernisse kurz- bis mittelfristig ein betrieblicher Anpassungsbedarf einstellen kann. Städtebaulich ist der Standort aufgrund fehlender Angebotsdichte und –vielfalt nicht als zentraler Versorgungsbereich, sondern als solitärer Versorgungsstandort einzuordnen. Ihm obliegt die Nahversorgungsfunktion insbesondere für Wohngebiete innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches. Über die Festlegung im EEP als Nahversorgungsentwicklungsstandort übernimmt er wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Des Weiteren ist der Einzelhandelsmarkt in das ÖPNV-Netz eingebunden bzw. darüber erschlossen.

In der Berechnung der Verkaufsflächenausstattung legt das EEP die gesamte Bevölkerung von Wendschott zugrunde. Bei nur 0,25m² Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner liegt dieser Wert weit unter dem gesamtstädtischen Wert. Der bundesweite Durchschnitt liegt bei 1,40 m² Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner.

Das errechnete Nachfragepotential beziffert sich für Wendschott auf 19,3 Mio. Euro. Im Vergleich zu der Kaufkraft aus 2010 ist aufgrund der Einwohnerentwicklung im Jahre 2016 ein Zuwachs von 22,2 % zu verzeichnen“.

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg 2016)

4.3.3 Fußläufiger Einzugsbereich des ALDI-Marktes in Wendschott

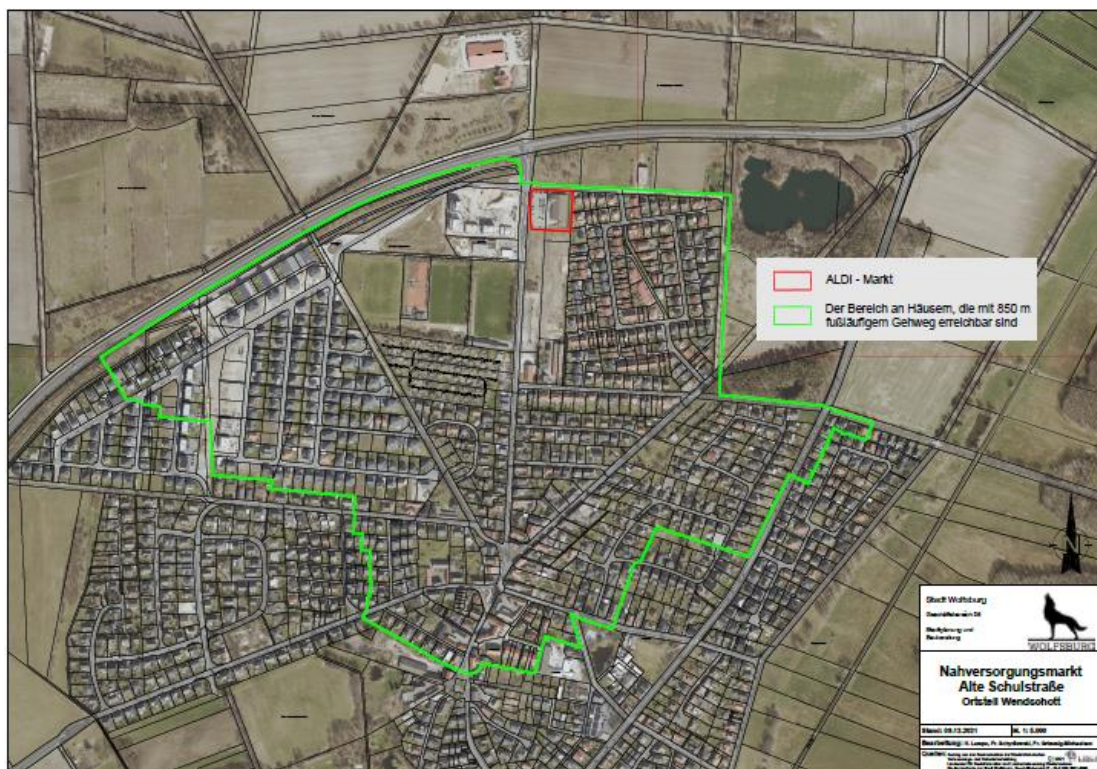
Die Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches muss auf Basis tatsächlicher Fußwegeverbindungen und nicht durch einen festgelegten Radius (Luftliniendistanz) um den Einzelhandelsmarkt erfolgen. Nach den Vorgaben des LROP kann bei einer 10-minütigen Gehzeit eine Strecke zwischen 700 und 1000 m Länge erreicht werden.

Die Annahme eines max. Entfernungsbereichs von lediglich 700 m, wie er besonders in städtebaulich verdichteten Lagen Anwendung findet, kann hier nicht angenommen werden. Dies unter anderem, weil das direkte westliche Umfeld des Einzelhandelsmarktes von einer Sportgrünfläche

und Kleingartenanlage geprägt ist, wodurch im Radius von mindestens 150 m westlich des Marktstandortes keine Wohnbebauung vorhanden ist.

Der Entfernungsbereich zwischen der Grundstücksgrenze des Einzelhandelsmarktes und Grundstücksgrenze des am weitesten entfernten Wohnhausgrundstücks ist unter Hinzurechnung dieser 150 m auf 850 m und somit als Mittelwert zwischen 700 m und 1000 m festgelegt worden. Nach Überprüfung kann diese maximale Streckenlänge in einer Gehzeit von 10 Minuten bei einer Geschwindigkeit von 5,1 km/h zurückgelegt werden.

Die Straßen und insbesondere die begleitenden und separat geführten Wege (z. B. durch Grünflächen wie die Kleingartenanlage oder durch den Friedhof) im Ortsteil Wendschott sind allgemein in einem guten Zustand und es müssen keine Höhenmeter überwunden werden, so dass die Geschwindigkeit von 5,1 km/h (= mittlere Gehgeschwindigkeit) i. d. R. ohne größere Anstrengung zu schaffen ist. Die Stadt Wolfsburg sieht daher die Annahmen zu Entfernung und Geschwindigkeit als realistisch an.



Fußläufiger Einzugsbereich bei 10 Minuten Gehzeit, 850 m um den Einzelhandelsmarkt
Quelle: Luftbild der Stadt Wolfsburg

Mit diesen Vorgaben wurde der Einzugsbereich von real zu gehenden 850 m um den Einzelhandelsmarkt zeichnerisch aufgenommen und die Einwohnerzahl innerhalb dieses „Umringes“ aus der Einwohnermeldedatei ermittelt. Zuzüglich der geplanten 320 Wohneinheiten ist von einer Kaufkraft von 2.486 Einwohnern auszugehen. Diese Daten wurden in das „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung von Aldi, Alte Schulstraße in Wendschott“ des Büros GMA aus Hamburg eingespeist. Mit Datum vom 19.05.2022 liegt dieses Gutachten vor.

Das Büro hat bei einem Marktanteil von 45% einen Umsatz für den ALDI-Markt in Höhe von 7,9 Mio € ermittelt, wobei sich 7,2 Mio € auf den periodischen Bereich und 0,7 Mio € auf den

aperiodischen Bereich verteilen. Das Gutachterbüro attestiert, dass 53 % dieses Umsatzes aus der Bevölkerung des fußläufigen Einzugsbereiches generiert wird.

Aus Sicht der Raumordnung dürfen von einem neuen großflächigen Nahversorgungsmarkt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen ausgehen. Von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen ist auszugehen, wenn eine Kaufkraftumlenkung von mehr als 10 % auf den neuen großflächigen Markt erfolgt.

Das Gutachterbüro prognostiziert, dass lediglich von einer Kaufkraftumlenkung von ca. 4 bis 5 % auszugehen ist. Dieser Wert ist angesetzt auf den Versorgungsbereich von Vorsfelde und Teichbreite als auch auf den grundzentralen Ergänzungsbereich von Rühren.

Der Marktstandort ist in das ÖPNV-Netz direkt angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Große Wiehe“ der Wolfsburger Verkehrs GmbH befindet sich direkt am Standort des Einzelhandelsmarktes.

Der Einzelhandelsmarkt hält die Vorgabe ein, dass maximal nur auf 10 % der Verkaufsfläche aperiodische Sortimente angeboten werden.

Im Ergebnis ist ein zwar großflächiger aber nicht-raumbedeutsamer Einzelhandelsmarkt in Wendschott nachgewiesen worden. Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind somit nicht betroffen.

5.0 Inhalt der Planung mit städtebaulicher Abwägung

Im Rahmen dieser Bauleitplanung konnte die Frage geklärt werden, dass es sich bei der Erweiterung des ALDI-Marktes in Wendschott um ein nicht-raumbedeutsames Vorhaben handelt und Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht betroffen sind. Es wurde des Weiteren überprüft, ob wesentliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mit der Erweiterung des bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsmarktes auf dann einen großflächigen Betrieb entstehen können (siehe Seite 8 der Begründung). Da der Betrieb sich auf seinem angestammten Baugrundstück erweitern wird, konnten keine zusätzlich erheblich negativen Auswirkungen festgestellt werden.

Der Marktstandort ist in das ÖPNV-Netz direkt angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Große Wiehe“ der Wolfsburger Verkehrs GmbH befindet sich direkt am Standort des Einzelhandelsmarktes. Es verkehren in regelmäßiger Taktung (alle 15 bis 30 Minuten) die Linien 201/221 sowie die Linie 265. Sie verbinden den Ortsteil mit den angrenzenden Orts- und Stadtteilen und der Innenstadt Wolfsburgs.

Das Grundstück ist seit mehreren Jahren bebaut. Es sind die Belange der Ver- und Entsorgungsträger im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung abgestimmt. Eine erneute Abstimmung erfolgt im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans. Dies gilt gleichbedeutend mit naturschutz-, wasserschutz- und bodenschutzrelevanten Belangen.

6.0 Plandarstellung:

Planungsgrundlage für die Änderung bildet ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg mit entsprechendem Ausschnitt aus der ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) im Maßstab 1:1.000, verkleinert auf Maßstab 1:10.000. Die Nutzungsdarstellung entspricht der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Umweltbericht

Die Bauleitplanung hat zum Ziel, den als Wohnbaufläche „NV“ für Nahversorgung dargestellten Bereich an der „Alte Schulstraße“ in Wendschott zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung Wendschott“ zu ändern.

Die Wohnbaufläche wurde im Zuge der 85. Änderung des Flächennutzungsplans 1977 rechtswirksam und im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan 2020plus übernommen. Dieser wurde am 10.06.2011 rechtswirksam. Belange des Natur- und Umweltschutzes wurden seinerzeit in den Grundzügen im Flächennutzungsplan herausgearbeitet und konkret in den Aufstellungsverfahren zu den Bebauungsplänen „Sommerfeld“ und „Nahversorgungsmarkt Sommerfeld“ zusammengetragen sowie im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, dass aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe eines Bauleitplans sind regelmäßig zu erwarten, wenn eine vorher nicht für die Bebauung vorgesehene Fläche nun erstmalig für die Bebauung vorbereitet werden soll.

Die nun durchzuführende Flächennutzungsplanung ändert die Wohnbauflächendarstellung für das Baugrundstück des Einzelhandelsmarktes in eine andere Bauflächendarstellung, hier Sonderbaufläche. Somit ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung von keinem Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft auszugehen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Sommerfeld“ werden der Zustand und die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft über die Umweltprüfung und einer Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgenommen, hieraus erforderliche CEF- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Wolfsburg, den

Oberbürgermeister

Stadtsiegel