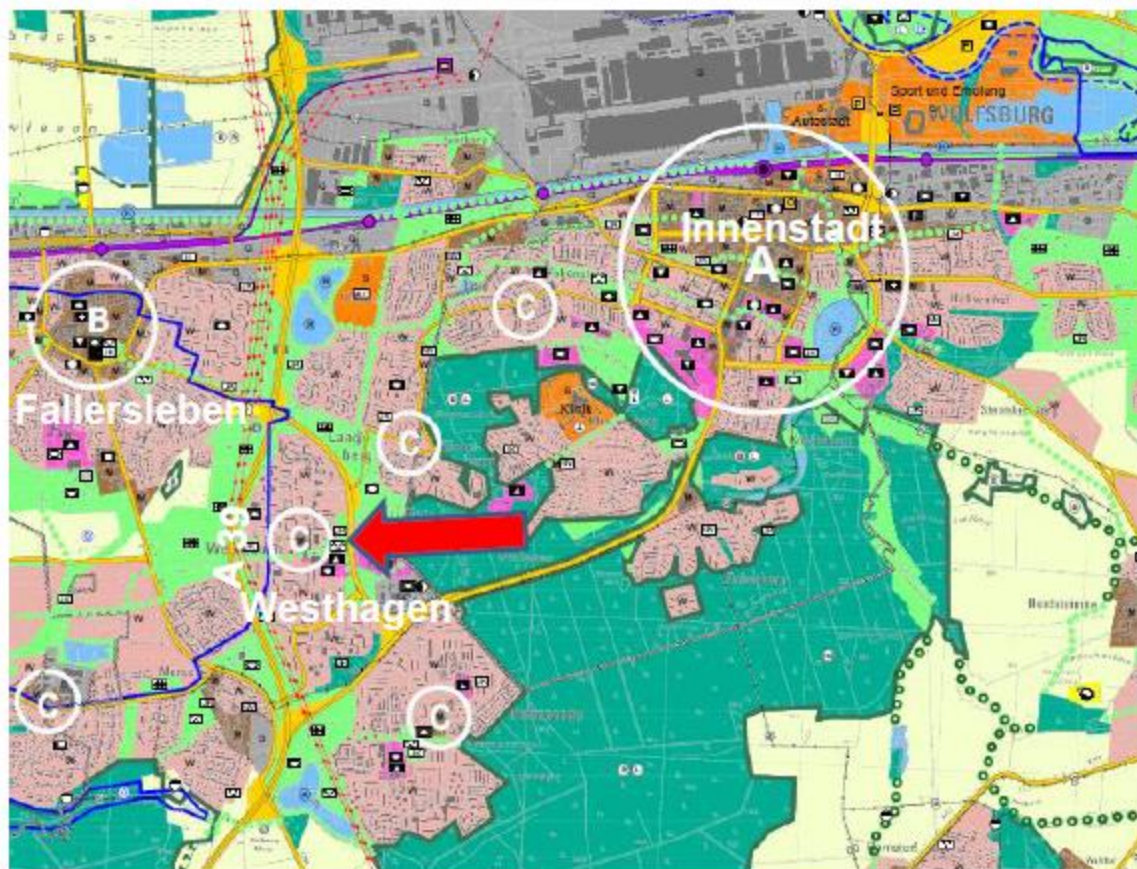


17. Änderung des Flächennutzungsplans 2020plus der Stadt Wolfsburg

Sonder- und Wohnbaufläche „Westlich Frankfurter Straße“ im Stadtteil Westhagen

hier: Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß
§ 3 (2) Baugesetzbuch



Roter Pfeil zeigt auf Planfläche

Gliederung

	Seite
1.0 Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage	4
2.0 Lage des Plangebietes	4
3.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie städtebauliche Konzeption	5
4.0 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
4.1 Raumordnerische Aussagen zu Wolfsburg und zu Westhagen	8
4.2 Vermutungsregel im § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Ziele der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels	9
4.3 Nachweisführung des nicht-raumbedeutsamen zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufszentrum Westhagen“	10
4.3.1 Vorwort	10
4.3.2 Aussagen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Wolfsburg 2016“ zu dem Einkaufszentrum (EKZ) Westhagen	11
4.3.3 Verträglichkeitsgutachten zum Nachweis der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung	13
4.4 Fazit	13
5.0 Inhalt der Planung und Abwägung	14
6.0 Plandarstellung	15
 Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch	 16
1.0 Einleitung	16
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte der Bauleitplanung	16
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan	16
2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	19
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	20
2.2 Wechselwirkungen	22

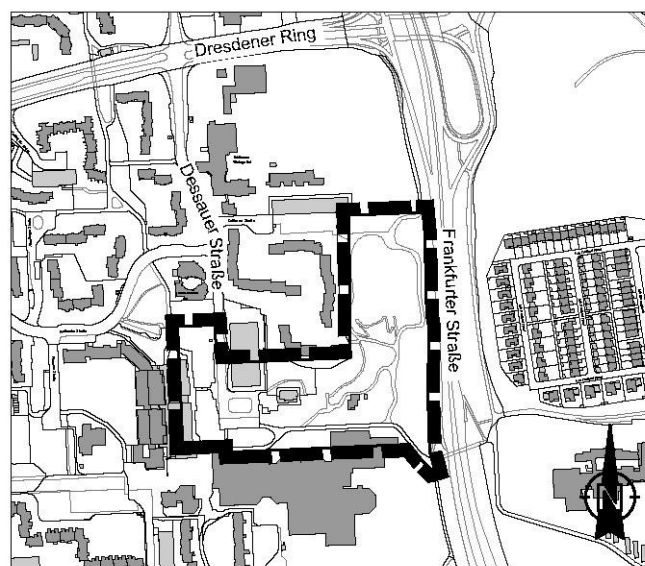
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planungen sowie Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	23
2.3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	23
2.3.2	Prognose bei Verzicht der Planung	24
2.4	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	24
3.0	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist	24
4.0	Zusätzliche Angaben	24
4.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	24
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umwelt- auswirkungen	25
4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage	25
4.4	Referenzliste	26

1.0. Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage

In seiner Sitzung am 19.09.2018 hat der Rat der Stadt Wolfsburg die Durchführung des Verfahrens zur 4. Änderung des „Flächennutzungsplans 2020plus“ u. a. für die Planung in Westhagen „Wohnbaufläche: Westlich Frankfurter Straße“ beschlossen. Unter dieser Änderungsnummer waren mehrere Einzelflächen zusammengefasst.

Unterschiedliche Entwicklungsstände der Planungen der Einzelflächen führten im weiteren Verfahren zur Aufsplittung in zeitlich getrennten Verfahrensabläufe und -beschlüsse. Zwischenzeitlich ist eine Einzelfläche unter der 4. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt und rechtswirksam geworden. Aus genehmigungstechnischen Gründen dürfen nun die verbleibenden Flächennutzungsplanungen nicht mehr unter dieser Verfahrensnummer weitergeführt werden.

Die Einzelflächenplanung „Westlich Frankfurter Straße“ in Westhagen wird als 17. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. In der Entwicklung vom Vorentwurf zum nun vorliegenden Entwurf wurde der Geltungsbereich um die Fläche des Einkaufszentrums im Westen erweitert. Im Osten des Geltungsbereiches wurde die Wohnbauflächendarstellung auf das unbedingt erforderliche Maß „zurückgefahren“.



**GELTUNGSBEREICH DER 15. FLÄCHENNUTZUNGS-
PLANÄNDERUNG "WESTLICH FRANKFURTER
STRASSE"**

Quellen:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung / Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2022



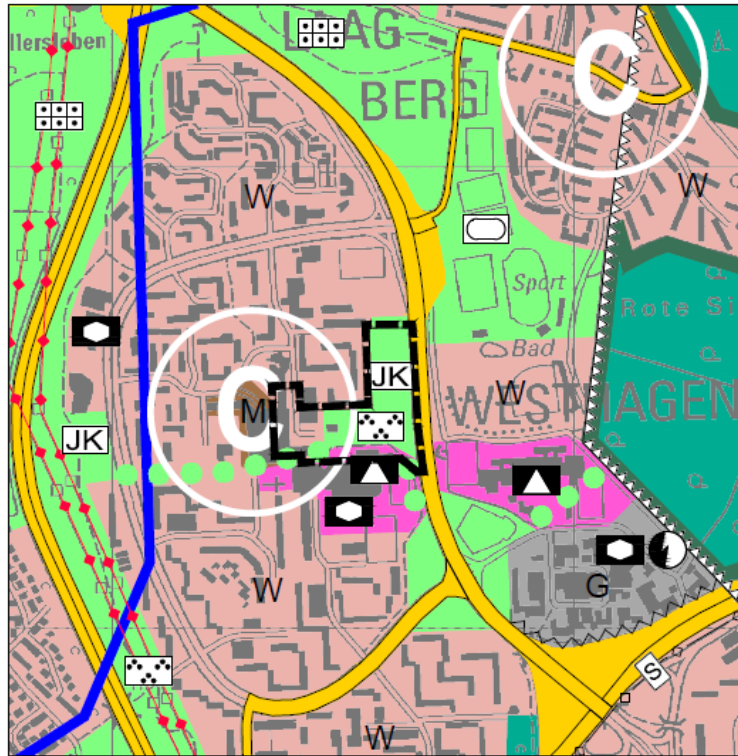
Der 17. Änderung des Flächennutzungsplans liegt der Inhalt des am 10.02.2011 wirksam gewordenen „Flächennutzungsplans 2020plus“ zugrunde.

2.0 Lage des Plangebietes

Der Stadtteil Westhagen liegt ca. 4 km südwestlich der Kernstadt im Hauptsiedlungsband der Stadt Wolfsburg und ist eingerahmt durch die Stadtteile Fallersleben im Nordwesten, Laagberg im Norden und Osten sowie Detmerode im Süden.

Entlang seiner Westgrenze führt in Nord-Süd-Richtung die BAB A 39 und entlang seiner Südseite die Braunschweiger Straße, welche vom Anschlusspunkt an der A 39 bei Ehmen/Mörse den Verkehr in die Innenstadt leitet (siehe Deckblatt)

Das Plangebiet liegt zentral (Nord-Süd-Ausrichtung) im Stadtteil und reicht in West-Ost-Ausrichtung vom Einkaufszentrum bis zur Frankfurter Straße. Es grenzt im Norden an die Cottbusser Straße, im Osten an die Hauptverkehrsstraße „Frankfurter Straße“, im Süden schließt sich das Schulzentrum Westhagen an.



Auszug Flächennutzungsplan 2020plus mit der Einrahmung des Geltungsbereiches

3.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie städtebauliche Konzeption

Der Stadtteil Westhagen entstand ab Ende der 1960er Jahre als Großwohnsiedlung auf der „grünen Wiese“. Der Masterplan von 1966 ging von 4.300 Wohneinheiten für rund 15.000 Einwohner aus.

Zunächst wurde das damalige städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ konsequent umgesetzt, was sich in einer hohen baulichen Verdichtung rund um den zentralen Marktplatz - dem jetzigen Einkaufszentrum - widerspiegelt. Die Gebietsentwicklungen im Zeitraum nach 1975 (Fertigstellung des Einkaufszentrums und der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34) führten zu verringerten Gebäudehöhen und einer stärker aufgelockerten Bebauungsstruktur. Gegen Ende der 1980er Jahre war die bauliche Entwicklung Westhagens weitestgehend abgeschlossen. Ende 2021 wohnten hier ca. 8.800 Menschen und damit deutlich weniger als ursprünglich geplant.

Bis zum Abriss der Dessauer Straße 14-34 dominierten die Hochhäuser aus der ersten Bauphase im Zentrum Westhagens die Silhouette des Stadtteils.

Wie viele dieser Großwohnsiedlungen wurde auch Westhagen in den 1990er Jahren zunehmend zu einem sozialen Brennpunkt und ist deshalb seit dem Jahr 2000 Sanierungsgebiet sowie Programmgebiet des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“.

Die städtebauliche Struktur des Stadtteils und seine soziale und multikulturelle Zusammen-

setzung sowie der zunehmende Leerstand von Wohn- und Gewerbeflächen, eine sich verschlechternde Bausubstanz und Vernachlässigungstendenzen der öffentlichen Räume führten seinerzeit zu einem zunehmenden Negativimage und sozialen Konflikten, denen stadtentwicklungspolitische Maßnahmen entgegengesetzt werden mussten.

Vorbereitende Untersuchungen zur Festlegung als Sanierungsgebiet (Sanierungssatzung 06.12.2000, Rechtskraft 15.02.2001) ergaben, dass sich v.a. im dicht bebauten Stadtteilzentrum die Defizite und Konflikte konzentrierten.

Unter dem Leitziel „Wege ins Zentrum“ formulierte der Städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2002 deshalb für diesen Bereich Maßnahmen, die die Wohnlage stabilisieren und aufwerten sowie den vorhandenen Leerstand reduzieren sollten. Im Fokus stand dabei die Neugestaltung und Aufwertung von Flächen im öffentlichen Raum, einschließlich der Verkehrsflächen.

Seit der Aufnahme in das Förderprogramm wurden verschiedene soziale, städtebauliche, verkehrs- und freiraumplanerische Maßnahmen durchgeführt. Schwerpunkte waren umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, zu denen das zwischen 2005 und 2011 fertig gestellte Freiraumkonzept „Gärten der Nationen“ mit vier Teilabschnitten - darunter die für den Niedersächsischen Staatspreis für Architektur nominierte „Stadtachse“ - sowie mehrere Projekte im Freizeit- und Bildungszentrum (FBZ) mit dem Café „Treffpunkt am Markt“ und dem 2009 eröffneten Bürgersaal zählen.

Ergänzt wurden diese Maßnahmen durch die grundlegende Umgestaltung der Halberstädter Straße Nord (2016) und den Abriss der Wohnanlage Dessauer Straße 14-34 (2018-20). Mit zwei Straßenbauprojekten am südlichen Dresdner Ring (2020 - 22) kommt das Sanierungsverfahren aktuell zum Abschluss.

Sowohl die Wohnsituation als auch das Image Westhagens haben sich aufgrund der zahlreichen Investitionen in den Stadtteil seither deutlich verbessert. Dies hat dazu geführt, dass Westhagen zwischenzeitlich einen Einwohnerzuwachs und eine steigende Wohnungsnachfrage verzeichnet.

Um eine nachhaltige Entwicklung auch für die Zukunft sicherzustellen, soll im Ergebnis des Rückbaus in der Dessauer Straße und im Anschluss an den „Soziale Stadt“-Prozess eine Neuordnung des Stadtteilzentrums vorgenommen werden. Hierzu wurde im Jahre 2016/2017 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit folgenden Zielsetzungen ausgelobt:

- Die vorhandene Grundstruktur des Zentrums soll erhalten bleiben,
- der Bereich als Einkaufsstandort soll gestärkt und um fehlende, zeitgemäße Wohnraumangebote ergänzt werden.

Das mittlerweile weiterentwickelte städtebauliche (Sieger-)Konzept aus dem Ideenwettbewerb erhält rund um den zentral im Stadtteil liegenden Marktplatz die wichtigen Funktionen des öffentlichen Lebens mit Bereichen zum Wohnen, Einkaufen, Bildung, Begegnung und Kultur. Die Achsen in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung werden durch die Neubebauung klar gefasst und in Richtung Frankfurter Straße entsteht ein neues Wohnquartier.

Das für die bauliche Erweiterung in Richtung Frankfurter Straße mit insgesamt vier L-förmigen Wohngebäuden vorgesehene Areal ist in der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans eine Grünfläche, welche zudem die Plansymbole „Parkanlage“ und „Jugend- und Kinderspielbereich“ beinhaltet. Die Südgrenze des Geltungsbereiches bezieht einen geringen Teil der „Fläche für den Gemeinbedarf Schule“ ein. Auf diesem südlichen Flächenstreifen soll langfristig die sogenannte „Promenade“ als Grünfläche und Fortsetzung der Stadtachse mit Fuß- und Radfahrweg und Baumalleestrukturen entwickelt werden.

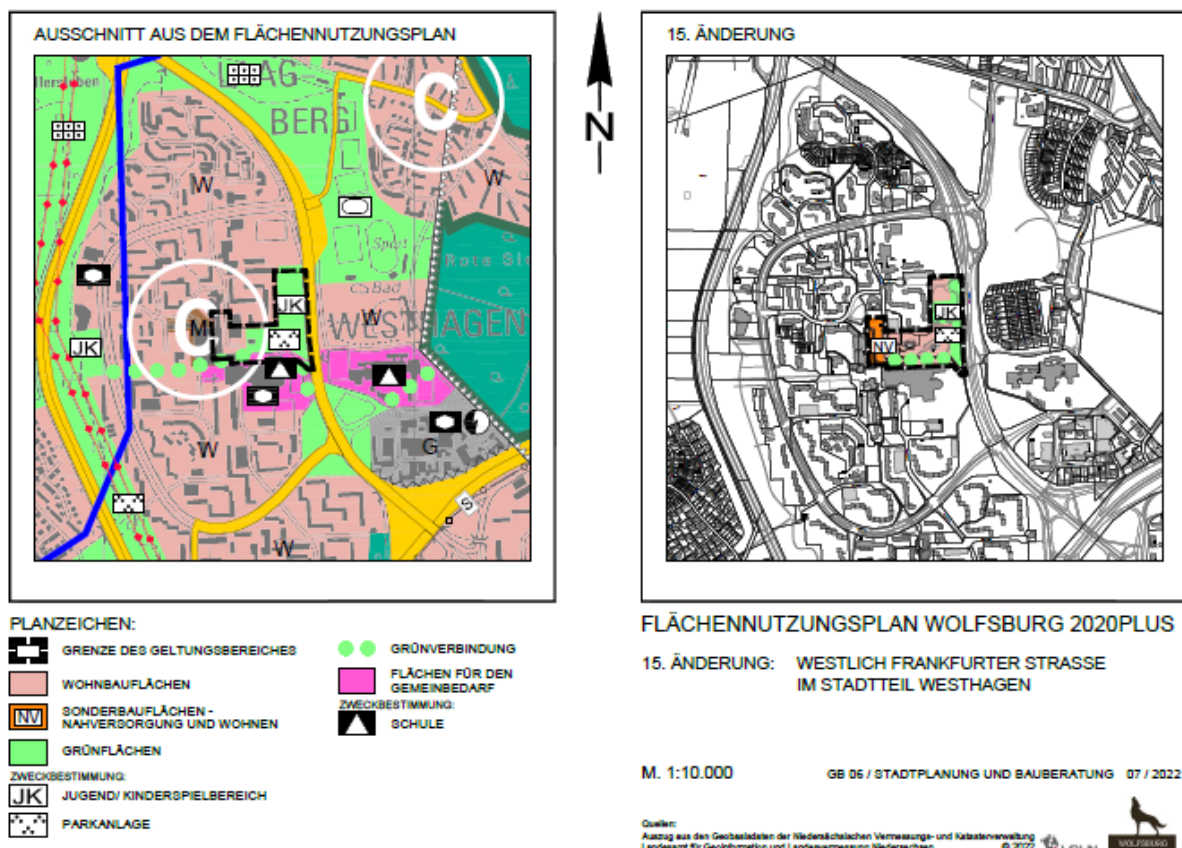
Die städtebauliche Konzeption des Flächennutzungsplans greift mit der Wohnbauflächendarstellung nur mit dem unbedingt erforderlichen Flächenbedarf in die Parkanlagen-Grünfläche hinein. Somit betont der Flächennutzungsplan (FNP) die Bedeutung als Naherholungsfläche

für die Wohnbevölkerung und die Wertigkeit einzelner Flächen innerhalb der Parkanlage für den Biotop- und Artenschutz.

Ein weiteres städtebauliches Ziel bezieht sich auf den Versorgungsbereich im Zentrum von Westhagen. Hier wird laut Bebauungsplan das bestehende Einkaufszentrum (EKZ) zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ entwickelt. Dies vor allem, weil das Einkaufszentrum allein aus der Aufsummierung der Verkaufsfläche der einzelnen Läden und Märkte schon die Großflächigkeit im Sinne § 11 Baunutzungsverordnung erreicht. Hinzu kommt, dass der seit vielen Jahren ansässige REWE Markt sich auf ca. 1800 m² Verkaufsfläche vergrößern will. Insgesamt wird ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtsumme an Verkaufsfläche von ca. 2.800 m² entwickelt.

Das Einkaufszentrum mit den Baukörpern des „REWE-, und KIK-Marktes“ ist im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Planung eines Sondergebietes nicht mit den Grundzügen der städtebaulichen Struktur des Flächennutzungsplans vereinbar ist und aus der Wohnbauflächendarstellung nicht entwickelt werden kann, nimmt der Flächennutzungsplan folgerichtig die neue städtebauliche Struktur und Ordnung des Bebauungsplans mit der Planung einer Sonderbaufläche und der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ im Westen des erweiterten Geltungsbereiches auf. Somit wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan gewährleistet.

Planungskonzeption der 17. Änderung des Flächennutzungsplans:



4.0 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

4.1 Raumordnerische Aussagen zu Wolfsburg und zu Westhagen

Die Stadt Wolfsburg ist Oberzentrum im Ordnungsraum Braunschweig.

Wolfsburg hat unter anderem die Aufgaben, die Funktion als Wirtschafts- und Wohnstandort zu erhalten und zu stärken und zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf sowohl für die Stadt als auch für das Umland bereitzustellen.

Die Siedlungsentwicklung ist am Ordnungsprinzip der Dezentralen Konzentration und vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten. Als Bereich der zentralörtlichen Standorte innerhalb der Stadt Wolfsburg ist das Siedlungsband nördlich und südlich des Mittellandkanals mit Ausnahme der Ortsteile Brackstedt, Velstove, Neuhaus, Barnstorf, Almke und Neindorf festgelegt.

Der Stadtteil Westhagen liegt ca. 4 km südwestlich der Kernstadt und somit zentral im Hauptsiedlungsband der Stadt Wolfsburg.

Zentrale Orte haben als Standorte innerhalb der Stadt Wolfsburg zentralörtliche Funktionen zu übernehmen. So sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Verflechtungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichender Anzahl und Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden – siehe LROP 2017 Punkt 2.2. Dieses Leitziel liegt der Bauleitplanung zu Westhagen zugrunde.

Erstmals im Jahre 2017 hat das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in Punkt 2.2 Ziffer 04 festgelegt, dass zentrale Orte in den Regionalen Raumordnungsprogrammen räumlich als „zentrale Siedlungsgebiete“ festzulegen sind. Zentrale Siedlungsgebiete stellen die räumliche Konkretisierung der Zentralen Orte dar und dienen der allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen laut LROP 2017 Abschnitt 2.2. Ziffer 05 Satz 4.

Die Daseinsgrundfunktionen wohnen, arbeiten, sich bilden, sich versorgen und sich erholen innerhalb des Stadtteils definiert das NROG sowie das LROP als Kriterien für ein zentrales Siedlungsgebiet. Der Stadtteil Westhagen erfüllt diese Funktionen.

Im Zuge der Neuaufstellung des RROP wird die Stadt Wolfsburg beim Regionalverband die regionalplanerische Überprüfung zur Bestimmung des Stadtteils Westhagen zum zentralen Siedlungsgebiet beantragen.

Der Flächennutzungsplan 2020plus klassifiziert das Zentrum Westhagens als C-Zentrum:

„Die A-, B- und C-Zentren-Symbole stellen eine Hierarchie der Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs“ (s. § 5 Abs. 2 Punkt 2 BauGB) auf Siedlungsflächen dar. Damit soll die Weiterentwicklung des Oberzentrums Wolfsburg als modern gegliederte Stadtlandschaft programmatisch sichtbar gemacht werden. Im Kraftfeld der Zentren sind bei der verbindlichen Bauleitplanung mit der Zentrenkategorie und mit der Bauflächendarstellung korrespondierende Arten der Nutzung festzusetzen.“

(Quelle : Begründung zum Flächennutzungsplan 2020plus, Kapitel 2.2. Seite 30)

Die Bauleitplanung sieht nun die Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur im Nahversorgungszentrum des Stadtteils u. a. mit der baulichen Erweiterung des ansässigen REWE-Marktes zu einem großflächigen Einzelhandelsmarkt. Unter Beachtung und Anwendung der

Agglomerationsregel ist festzustellen, dass das Einkaufszentrum als großflächig zu bezeichnen ist. So kann im Zusammenhang mit der Anrechnung der Verkaufsflächen der vorhandenen und der durch Ansiedlung möglichen kleinen Läden eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.800 m² entwickelt werden.

Die Entwicklung des Versorgungszentrums u. a. mit dem Bau eines großflächigen Einzelhandelsmarktes auf Grundlage einer Wohnbauflächendarstellung widerspricht dem Grundzug der städtebaulichen Planung. Die Flächennutzungsplan-Änderung bereitet daher das städtebauliche Ziel „Stärkung des Einkaufszentrums innerhalb des C-Zentrums Westhagens“ über die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ vor.

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

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 raumbedeutende 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 geht die Stadt Wolfsburg weiterhin aus. Begründet wird dieses über die Analyse des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Wolfsburg 2016“ sowie mit dem Ergebnis eines in Auftrag gegebenen Verträglichkeitsgutachtens. Dies wird im folgenden Kapitel begründend dargelegt.

4.3 Nachweisführung des nicht-raumbedeutsamen zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufszentrum Westhagen“

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 Einzelhandelsentwicklungskonzept (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.

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 Einzelhandelsentwicklungskonzept (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 werden verschiedene Standortkriterien definiert. Schützenswerte Standorte sind:

- Hauptzentrum inkl. Nebenlage 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 Versorgungsbereiche sowie
- 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).

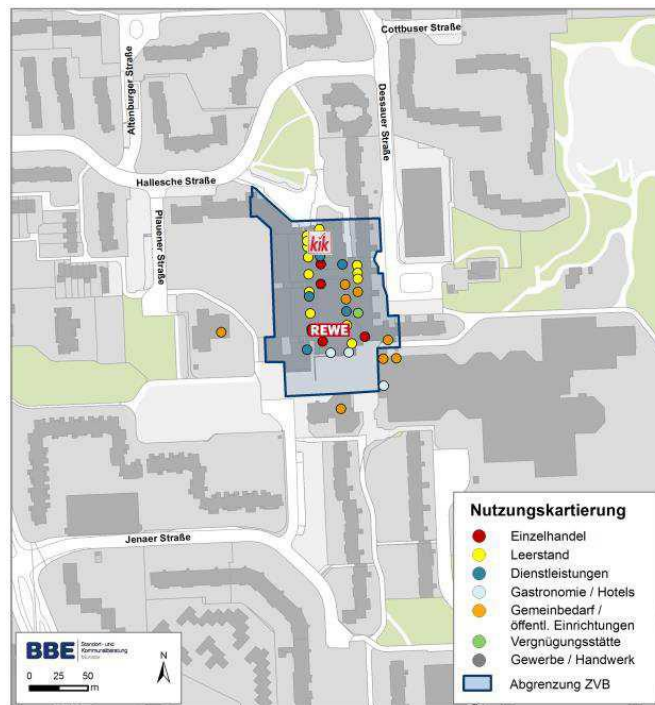
Der zentrale Versorgungsbereich von Westhagen ist als Nahversorgungszentrum der Kategorie „C“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

4.3.2 Aussagen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Wolfsburg 2016“ zu dem Einkaufszentrum (EKZ) Westhagen

„Der Einzelhandelsbesatz des Nahversorgungszentrums Westhagen EKZ konzentriert sich im Wesentlichen auf ein Gebäudeensemble zwischen Hallesche Straße im Norden, Dessauer Straße im Westen und Jenaer Straße im Süden. Das Nahversorgungszentrum befindet sich damit zentral und innerhalb des hoch verdichteten und durch Großwohnbauten geprägten Stadtteils mit einem Einwohnerpotenzial von 9.450 Einwohnern.

Bei dem Westhagen EKZ handelt es sich um ein einheitlich geplantes Quartierszentrum mit Zentrencharakter. Das Nahversorgungszentrum weist hierbei einen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsdeckungsbereich auf und dient damit der Versorgung der umliegenden, hoch verdichteten Wohnquartiere. Innerhalb des Zentrums fungiert ein „REWE-Supermarkt“ als strukturprägender Betrieb, der als wesentlicher Magnetbetrieb eine wichtige Versorgungsfunktion für den fußläufigen Nahbereich übernimmt und durch den Fachdiscounter „KIK“ sowie kleinteiligen Einzelhandel ergänzt wird. Daneben befinden sich einzelne kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte, einige Dienstleistungen, gastronomische Angebote (wie Eisdiele) sowie öffentliche Einrichtungen.

Allerdings sind deutliche Trading-Down-Effekte in Form von zahlreichen Leerständen sowie Unter- / Zwischennutzungen festzustellen, so dass das Nahversorgungszentrum in seiner derzeitigen Ausgestaltung seinem Versorgungsauftrag nicht bzw. nur stark eingeschränkt gerecht werden kann. Zukünftig werden gezielte Maßnahmen nötig sein, um den Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken und somit einen weiteren Funktionsverlust zu verhindern. Dies hat auch vor dem Hintergrund zu erfolgen, dass seit Dezember 2000 ein Großteil des Stadtteils Westhagen als Sanierungsgebiet festgelegt worden ist und weitere Umstrukturierungsmaßnahmen u. a. in Bezug auf Wohnbebauungsstrukturen geplant sind.



Insgesamt finden sich zum Zeitpunkt der Erhebung acht Betriebsstätten des Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von rund 1.950 qm. Der nahversorgungsrelevante Anteil der Verkaufsfläche ist mit etwas mehr als 1.135 qm hoch. Der Anteil der Verkaufsfläche des Zentrums an der Verkaufsfläche des gesamten Ortsratsbereichs liegt bei 36,5 %.

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wolfsburg 2016, Seiten 155 und 156)

Folgende Entwicklungsziele werden Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Nahversorgungszentren, wie das Vorliegende, benannt:

Die vorhandenen Nahversorgungszentren sollen in ihrer Funktion gestärkt und weiter ausgebaut werden, ohne jedoch städtebaulich negative Auswirkungen auf die schützenswerten Standortbereiche höherer Standortpriorität auszulösen.

Für die Nahversorgungszentren werden folgende Zielvorstellungen definiert:

- Sicherung und Stärkung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des jeweiligen Nahversorgungszentrums
- Konzentration und Bündelung von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diese Bereiche

Um die vorgenannten Zielvorstellungen erreichen zu können, sind u. a. nachfolgende Handlungsempfehlungen umzusetzen:

- Verträgliche (Weiter-) Entwicklung der Standorte bzw. Umstrukturierungen im Bestand
- Ausschluss des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels in den Nahversorgungszentren zum Schutz des Hauptzentrums sowie der Stadtteilzentren
- Kleinteilige Ergänzungen durch zentrenrelevante Sortimentsschwerpunkte sind bei einer Verträglichkeit der Planungen denkbar

Auf diese Ziele ist die vorliegende städtebauliche Planung ausgerichtet.

Die Bewertung, ob mit dem Vorhaben negative Auswirkungen auf die umliegenden Zentrenstrukturen der Stadtteile und der Kernstadt verbunden sind, erfolgt in der Zusammenfassung des Verträglichkeitsgutachtens im folgenden Kapitel 4.3.3

4.3.3 Verträglichkeitsgutachten zum Nachweis der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung

Der Stadtteil Westhagen ist in den Jahren ab Ende der 1960er Jahre bis ca. 1985 zwischen den Straßen „BAB 39“ und „Frankfurter Straße“ erbaut. Seine Nord-Süd-Ausdehnung bemisst sich auf ca. 1.900 m und seine West-Ost-Ausdehnung auf ca. 900 m. Zentral in der Nord-Süd-Ausdehnung ist der Marktplatz zu einem Einkaufszentrum entwickelt worden. Somit wird allein durch den Standort hervorgehoben, dass das Einkaufszentrum vordringlich der Versorgung mit Sortimenten des periodischen Bedarfs der Bevölkerung von Westhagen dient und damit zu unterstellen ist, dass aufgrund des zentralen Standortes die wesentliche Kaufkraft aus der Bevölkerung generiert werden kann, die im fußläufigen Nahbereich wohnt. Diesen Nachweis führt das Verträglichkeitsgutachten des Büros GMA.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) hat im Dezember 2021 ihr „Verträglichkeitsgutachten zur Quartiersentwicklung Bebauungsplan „Westhagen III Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum in Wolfsburg“ vorgelegt. Es wurde die Übereinstimmung der geplanten Umstrukturierung des Einkaufszentrums Westhagen mit den Zielen der Raumordnung bzw. eine nicht Raumbedeutsamkeit bestätigt. Im Gutachten wird festgestellt, dass es sich bei dem Einkaufszentrum in der heutigen sowie in der geplanten Form zwar um eine Agglomeration i.S. des LROP 2017 handelt, deren Einzugsgebiet sich aber überwiegend (> 50%) auf den fußläufigen Bereich erstreckt.

Da das künftige Nutzungskonzept für das Versorgungszentrum noch nicht endgültig feststeht, wurden zwei verschiedene Kombinationen von Nutzungsbausteinen bei gleicher Gesamtverkaufsfläche von 2.785 m² (erweiterter Vollsortimenter [Rewe] zzgl. Apotheke und Drogeriemarkt oder Rewe zzgl. mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe) sowie unter Berücksichtigung weiterer Verkaufsflächen im Westen des Einkaufszentrums untersucht.

Es wurde errechnet, dass in Variante I ein Umsatzvolumen von Kunden aus dem fußläufigen Nahbereich von 57 % und bei Variante II von 61 % zu erwarten ist.

Die ebenfalls ermittelten Umverteilungsquoten von umliegenden Nahversorgungszentren (NVZ) und andere zentrale Bereiche liegen bei den periodischen Sortimenten in beiden Varianten auf lediglich 5 – 6 % und sind damit weit unter dem Annäherungswert von 10% Kaufkraftumverteilung, ab dem im Einzelfall von einem als erheblich zu attestieren Kaufkraftverlust anderer Nahversorgungsstandorte auszugehen ist.

4.4 Fazit:

Das Einkaufszentrum liegt zentral im Stadtteil Westhagen und ist eingebunden in das Siedlungsgefüge der Großwohnsiedlung mit zusätzlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und sogar einer Bezirkssportanlage. Es sind keine Einzelhandelsgeschäfte vor Ort, welche in ihrem Kernsortiment aperiodische Artikel veräußern. Das EKZ ist eingebunden in das Netzsystem des öffentlichen Personennahverkehrs mit Haltepunkten im Nahbereich. Die Entwicklung des C-Zentrums löst allein betrachtet keine städtebaulich erforderlichen Infrastrukturausbaumaßnahmen aus, sondern ist ein Segment der gesamten städtebaulichen Neustrukturierung und Ordnung des Stadtteils Westhagen und ist in der Stärkung des Nahversorgungszentrums in seiner Versorgungsfunktion zu begrüßen. Das Orts- und Landschaftsbild ist nicht betroffen, da die Entwicklungsmaßnahme im baulichen Bestand des Versorgungszentrums erfolgt.

Wesentlich neue und über die bestehenden Auswirkungen hinausgehende und dann als

erheblich zu wertende Auswirkungen auf Naturschutzgüter im Sinne § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht feststellbar.

Die Kernsortimente der kleinen Läden und der Einzelhandelsmärkte (REWE und KIK) sind zu 90% auf Artikel des periodischen Bereiches und nur bis maximal 10% auf aperiodische Sortimente ausgelegt.

Das Einkaufszentrum generiert bis zu 61 % seines Gesamtumsatzes aus der Bevölkerung, die im fußläufigen Nahbereich wohnt. Kaufkraftumverteilungen aus benachbarten Nahversorgungsbereichen sind mit weit weniger als 10% prognostiziert und somit unerheblich.

Auch wenn das Vorhaben laut der Agglomerationsregel als großflächig zu erkennen ist, liegt kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP vor. Das Vorhaben ist als nicht-raumbedeutsame Nahversorgung zu bewerten.

Daraus folgt, dass die landesplanerischen Ge- und Verbote (Kongruenz-, Integrations-, Konzentrations- und Abstimmungsgebot; Beeinträchtigungsverbot) nicht weiter abzuprüfen sind.

Diesem Ergebnis stimmte der Regionalverband in seinem Schreiben vom 21.02.2022 zu.

5.0 Inhalt der Planung mit Abwägung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 17. Änderung des Flächennutzungsplans werden zwei Darstellungen von Flächennutzungen geändert:

- Die wohnbauliche Darstellung am Süd- und Ostrand wird erweitert in die als Grünfläche dargestellte Parkanlage. Aus Gründen des Boden- und Biotopschutzes einerseits und der Bedeutung der Parkanlage als Naherholungsfläche mit darin eingebundenen Spielflächen andererseits wurde die wohnbauliche Flächendarstellung nur auf das unbedingt erforderliche Maß in die Grünfläche eingezogen. Artenschutzrechtliche Belange sprechen nicht gegen die Wohnungsbauerweiterung. Am Südrand wird die neue Wohnbauflächendarstellung mit dem Planzeichen der Grünverbindungsunktlinie überlagert. Damit wird die Weiterführung der Grünachse über die Grünfläche bis zur Fußgängerbrücke der Frankfurter Straße hervorgehoben.
- Im Westen ist die als Wohnbaufläche dargestellte Fläche des Einkaufszentrums in die Planänderung aufgenommen, weil das Einkaufszentrum großflächig im Sinne § 11 Baunutzungsverordnung und im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt werden wird. Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche in diesem Bereich ist kein Sondergebiet entwickelbar, da die Grundzüge der Planung – hier Wohnbaufläche – dies nicht zulassen. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ geändert. Aus dieser Zweckbestimmung geht hervor, dass das Einkaufszentrum in den oberen Geschossen mit Wohnen genutzt wird.
Es konnte nachgewiesen werden, dass das Einkaufszentrum eine lokale Versorgungsfunktion erfüllt und nicht raumbedeutsam ist. Raumordnerische Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind somit nicht betroffen.
Die Planung gilt weiterhin als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch angepasst.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden. Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen.

Die wohnbauliche Ergänzung Richtung Frankfurter Straße erfolgt auf Böden mit geringer Bodengüte auf im wesentlichen Geschiebelehmsschichten. Möglichkeiten der Versickerung des Regenwassers sind daher vom Grundsatz eher ausgeschlossen. Die vom LBEG vorgetragenen Anregungen zum Bodenschutz flossen in den Umweltbericht ein und sind im weiteren Planungs- bzw. Bauprozess zu beachten. Der Boden ist frei von Altlasten.

Nach jetzigem Sachstand liegen keine Hinweise vor, die der Planung entgegenstehen und die im Wege der Abwägung nicht überwindbar sind.

6.0 Plandarstellung:

Planungsgrundlage für die Änderungen bildet jeweils 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 Nutzungsdarstellungen entsprechen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBL. I S. 1548).

Umweltbericht

17. Änderung des Flächennutzungsplans 2020plus der Stadt Wolfsburg

Sonder- und Wohnbaufläche: „Westlich Frankfurter Straße“ im Stadtteil Westhagen

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte der Bauleitplanung

Als Maßnahme der städtebaulichen Nachverdichtung / Arrondierung im Sinne § 1a (2) BauGB ist es Ziel der Planung, im Osten des Stadtteils Westhagen Teilbereiche der Grünfläche „Parkanlage“ für eine wohnbauliche Nutzung mit vier mehrgeschossigen Wohnungsbaukörpern vorzubereiten.

Folgerichtig behält der Flächennutzungsplan die Darstellung der Grünfläche mit den Plansymbolen „Parkanlage“ und „Jugend- und Kinderspielbereich“ für die restlichen ca. 60% der Fläche bis zur Frankfurter Straße.

Als weiteres Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung wird planungsrechtlich das bebaute Einkaufszentrum als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ im Westen des Geltungsbereiches aufgenommen. Da gemäß § 1 a (3) letzter Satz Baugesetzbuch bei der Änderung einer baulichen Fläche in eine andere Art der baulichen Nutzung von keinem Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft auszugehen ist, werden die Schutzgüter für diesen Bereich nicht betrachtet. Dennoch sind Artenschutzrechtliche Belange zu überprüfen. Dies erfolgt ausschließlich im Bebauungsplanverfahren.

Die Bebauung ist auf ökologisch geringwertigen Biotoptypen vorgesehen – hier im Wesentlichen auf Flächen, die mit nicht heimischen Ziergebüschen bepflanzt sind, geringfügig werden Flächen mit Scher- und Trittrasen beansprucht. Die ökologisch wertvolleren Biotope, wie z. B. „Sonstiger Magerrasen (RPM)“ und „Artenreicher Scherrasen (GRR)“ liegen entlang der Ostseite. Der parallel entwickelte Bebauungsplan schützt diese Biotope mit einer entsprechenden Festsetzung und der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Grünfläche dar.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch erfolgte eine Umweltprüfung, in welcher der jetzige Zustand von Natur und Landschaft erfasst wurde. Hierzu wurden neben der Berücksichtigung der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Bundesbodenschutzgesetz dem Bundesimmissionsschutzgesetz, dem Wasserhaushalts- und Wasserschutzgesetz und dem Naturschutzgesetz folgende Pläne und gutachterliche Untersuchungen analysiert:

- das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (RVB),
- der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg (LRP) von 1999,

- Fachbeitrag Umwelt/Grün aus dem Jahre 2008 zum Flächennutzungsplan 2020plus des Büros „Bosch & Partner, Hannover“
- die Flächen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie,
- „Baugebietsentwicklung „Dessauer Straße Süd“ – Baugrundbeurteilung und Schadstoffuntersuchung“ des Büros BGA vom 15.06.2018
- „Bodenprobennahme und chemische Analysen zur Baugebietserweiterung Dessauer Straße Süd“ des Büro GGU vom 24.09.2020
- „Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung an der Dessauer Straße“ Büro BMH vom 26.08.2016
- „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ Büro AMT vom 03.02.2022
- Biotoptypenkartierung und faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd“ Dipl. Ökologe Robert Pudwill, November 2019

Ergänzt wurden für die Erstellung des Umweltberichtes die umweltbezogenen Hinweise und Anregungen der Planungsträger und der Öffentlichkeit aus den Verfahrensschritten nach §§ 3 und 4 Baugesetzbuch.

Regionales Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig sind für das Plangebiet und seiner mittelbaren Umgebung umweltrelevante Ziele und Grundsätze weder textlich noch zeichnerisch festgelegt.

Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

Die Grünfläche westlich der Frankfurter Straße in Westhagen sowie der gesamte Stadtteil Westhagen unterliegen weder der FFH-Richtlinie noch dem Natura-2000-Programm. Auch ist der Planbereich nicht als Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg 1999 (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet eine das gesamte Stadtgebiet umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der verschiedenen Elemente der Landschaft – die sogenannten Schutzgüter: Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima, Luft und Mensch. Diese Bestandsaufnahme ist die Grundlage für:

- die langfristige Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Schutz von Tier- und Pflanzenarten,
- den Schutz von Grund- und Oberflächenwasser vor Beeinträchtigungen,
- den Schutz des Bodens vor Erosion und Verschmutzung,
- die Sicherung klimatischer Funktionen der Landschaft,
- den Aufbau eines Konzeptes zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Siedlungsentwicklung oder Bodenabbau.

Es folgt zunächst eine Definition und Auflistung der allgemeinen Ziele zu den einzelnen Schutzgütern.

Der Schutz von Pflanzen- und Tierarten sowie ihrer Lebensräume (Biotope und Biotopkomplexe) stellt ein vorrangiges Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind **Arten** (Tiere und Pflanzen) **und Lebensgemeinschaften** als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Boden ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz Träger der Vegetation, Filter zur Reinigung des Wassers, Speicher zur Regulierung und selbst Naturkörper. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ist Leitgedanke jeder Planung. Schadstoffeinträge in den Boden sollen vermieden bzw. reduziert werden, kontaminierte Böden sollen saniert werden. Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit sind vor weiterer Inanspruchnahme weitgehend zu schützen und für eine umweltschonende Land- und Forstwirtschaft zu nutzen.

Bei der Darstellung dieses Schutzgutes gibt es zwei Schwerpunkte:

- die Ermittlung der Böden mit besonderen Werten und
- die Bewertung der Funktionsfähigkeit zum Rückhalt und zur Speicherung von Wasser und Nährstoffen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz der Böden sollten nicht nur aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit und ihres Grades der Funktionserfüllung Beachtung finden, sondern auch aufgrund ihrer Verdichtungsempfindlichkeit. Durch die jahrhundertlange menschliche Nutzung sind naturnahe Böden äußerst selten und gehören daher zu den Böden mit besonderen Werten. Auch zählen Böden mit naturhistorischer und geowissenschaftlicher Bedeutung dieser Wertklasse an (wie z. B. Erdfälle).

Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der **Flächenverbrauch** auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist dabei zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bei der Darstellung der Fähigkeit zur **Wasser- und Stoffrückhaltung** geht es um den Schutz des Bodens, der Oberflächenwässer und des Grundwassers vor Erosion und Stoffeinträgen – z. B. Nitrat – aber auch um den Schutz vor Überschwemmungen. Die Bewirtschaftung des **Wasserhaushaltes** ist mit dem Ziel der Nachhaltigkeit i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Hieraus leiten sich die allgemeinen Ziele ab, die Flächenversiegelung zu begrenzen, die Versickerung des Oberflächenwassers zu fördern und den Schadstoffeintrag zu verringern.

Die **Luft und das Klima** sind neben dem Wasser die Lebensgrundlagen von Pflanzen, Tieren und dem Menschen. Gegenstand des Schutzgutes Klima / Luft ist die Verunreinigung der Luft durch Emissionen aus Industrie, Energiegewinnung, Hausbrand, Kraftfahrzeugen und Landwirtschaft. Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung sowie abnehmbarer Luftzirkulation zu erwarten. Es leiten sich hieraus die allgemeinen Ziele ab, Emissionen zu minimieren, empfindliche Nutzungen zu schützen, regenerative Energien zu nutzen und eine Energie schonende Bauweise vorzusehen.

Es sollen günstige klimatische Verhältnisse gesichert und entwickelt werden, z. B. gute Durchlüftung der Siedlungsgebiete, geringe Immissionsbelastungen, Klimavielfalt, positive Funktionen wie Frischluftzufuhr und Durchmischung erhalten und verbessert werden, sowie vorhandene klimatische und lufthygienische Belastungen (zum Beispiel durch Autoabgase) gemildert und abgebaut werden.

Vielfalt, Eigenart, Naturnähe und Schönheit von Natur und Landschaft sind als Voraussetzung für das menschliche Landschaftserleben durch die Erhaltung des naturraumtypischen und kulturhistorisch gewachsenen Landschaftsbildes sowie durch die Vermeidung von Lärm, Schadstoff- und visuellen Beeinträchtigungen nachhaltig zu sichern und zu entwickeln.

Mit diesem Ziel wird der Aspekt verankert, dass die Landschaft neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen Wirkungen auf den Menschen hat, die auf das ganzheitlich sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Neben der rein optischen Wahrnehmung des Landschaftsbildes spielen so auch Sinneswahrnehmungen wie Gerüche z. B. der Duft von Rapsfeldern oder blühenden Hecken und Geräusche wie Vogelstimmen eine wichtige Rolle. Vielfalt, Schönheit und Eigenart sind Voraussetzung für Lebensqualität, Erholung und Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Lebensraum. Erholungswert, Naturerlebnis und Heimatgefühl basieren auf dem vertrauten Bild der Landschaft. Im Vordergrund steht dabei eine naturbezogene Erholung zum Beispiel durch Wandern, Radfahren oder Naturbeobachtung, deren Grundlage eine naturnahe, kulturhistorisch gewachsene Landschaft ist.

Die Umwelt ist Lebensgrundlage des **Menschen**. Gegenstand des Schutzgutes Mensch sind die Gesundheit, Lärmbelastungen, Immissionen, Erholungs- und Freizeitfunktionen. Daraus leiten sich die allgemeinen Ziele ab, für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse durch u.a. Reduktion bzw. Vermeidung von Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastungen zu sorgen, die Erholungsfunktionen (in der freien Landschaft) zu sichern, und für einen sicheren Umgang mit Abfällen zu sorgen.

Unter **Kultur- und sonstigen Sachgütern** sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Es werden im Folgenden die Informationen aus dem Landschaftsrahmenplan 1999, aus dem Fachbeitrag Umwelt/Grün, aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm und aus dem Flächennutzungsplan in tabellarischer Form zusammengetragen. Die Bestandsaufnahme wird ergänzt mit den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie mit den Ergebnissen naturschutzfachlicher Gutachten zu Boden, Biotoptypen und Artenschutz.

Hieran anschließend werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes, die Umweltauswirkungen, dokumentiert und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Die Umweltauswirkungen eines Projektes müssen hierzu mit Rücksicht auf folgende Bestrebungen beurteilt werden:

- die menschliche Gesundheit zu schützen,
- durch eine Verbesserung der Umweltbedingungen zur Lebensqualität beizutragen,
- für den Erhalt der Artenvielfalt zu sorgen und
- die Reproduktionsfähigkeit des Ökosystems als Grundlage allen Lebens zu erhalten.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut: Boden

Ist-Zustandsbeschreibung:

Der Boden setzt sich aus sandigen, kiesigen, schluffigen und lehmig-tonigen Bestandteilen zusammen und wird als „Pelosol Pseudogley“ bezeichnet. Diese Bodenart neigt zu Staunässen aber auch zu starken Austrocknungen während langer regenfreier Zeiten.

Versickerungen des Oberflächenwassers über technische Anlagen sind somit nicht möglich.

Es wird seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen (LBEG) angeregt, im Rahmen der Bautätigkeit einige DIN-Normen anzuwenden.

Diese sind DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten und Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial.

Wasserlösliche Gesteine liegen im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe, dass bisher im Gebiet kein Schadensfall (Erdfall) bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr. Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Der Boden ist laut Baugrundgutachten grundsätzlich als für die geplante Bebauung tragfähig einzustufen und ist frei von Altlasten.

Vorbelastung:

Das Baugrundgutachten weist auf geringe Kontaminationen des Bodens innerhalb der Wegebauflächen hin.

Schutzgut: Grund- und Oberflächenwasser

Ist-Zustandsbeschreibung:

„Der Untergrund wird von sehr schwach wasserdurchlässigem Ton und Geschiebelehm aufgebaut. Diese Schichten führen kein Grundwasser. Auf diesen Horizonten kann sich nach Niederschlägen zeitweise Wasser aufstauen und in den aufgefüllten Sanden ansammeln. Derartige Stauwasserstände können bis an die Geländeoberfläche ansteigen.

In größerer Tiefe ist mit einer – meist geringen – Wasserführung auf Klüften des Tons mit fester Konsistenz bzw. des mürben Tonsteins zu rechnen. Eine verstärkte Wasserführung ist auf Klüften von Lagen aus Toneisenstein zu erwarten. Derartige Wasserstände sind unter auflagernden Schichten aus Ton gespannt. Im Zuge der Baugrunderkundungen wurden derartige wasserführende Horizonte nicht angeschnitten.“

(Quelle: „Baugrunderkundung und Schadstoffuntersuchung“ des Büros BGA aus Braunschweig).

Vorbelastung:

keine weitergehenden Belastungen erkennbar.

Schutzgut: Klima und Luft

Ist-Zustandsbeschreibung:

Der Parkanlage wurde im LRP keine Bedeutung als klimaökologischer Ausgleichsraum zugewiesen – aufgrund der Hauptwindrichtung Südwest ist eher davon auszugehen, dass die in der Parkanlage entstehende Kalt- bzw. Frischluft überwiegend Richtung Nordosten (und somit von Westhagen weg) transportiert wird.

Großzügig angelegte Grün- und Freiräume verbinden die einzelnen Wohnkomplexe und sorgen dadurch für eine gute Durchlüftung des Stadtteils.

Vorbelastung:

Keine erkennbar

Schutzgut: Arten- und Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt

Ist-Zustandsbeschreibung:

Die geplante Baumaßnahme greift auf Grünflächen zu, die seit mehreren Jahrzehnten als Parkanlage mit Rasenflächen und Ziergebüschbereichen mit darin eingestreuten zahlreichen Einzelbäumen angelegt wurde. Regelmäßiger Schnitt auf den größeren Scher- und Trittrasenflächen ohne zusätzliche Düngung sowie die Nutzung als Spielrasen ließen hier keine hochwertigen Biotope entstehen.

Die ökologisch wertvolleren Biotope, wie z. B. „Sonstiger Magerrasen (RPM)“ und „Artenreicher Scherrasen (GRR)“ liegen entlang der Nord- und Ostseite. Die geplante Bebauung greift im Norden geringfügig in diesen Biotoptyp ein.

Die faunistische Kartierung beschränkte sich auf Vogel- und Fledermausarten. Es wurden 13 Vogelarten nachgewiesen. Keine der Arten ist gesetzlich streng geschützt. Von den Fledermausarten wurden mit der Zwergfledermaus, dem Großen Abendsegler und der Breitflügelfledermaus drei Arten nachgewiesen. Da Baumhöhlen nicht gefunden wurden und an den drei noch abzureißenden Gebäuden keine erhöhte Fledermausaktivität im Oktober zu verzeichnen war, ist mit Winterquartieren an diesen Gebäuden nicht zu rechnen.

Eine detaillierte Auflistung aller im Plangebiet vorgefundenen Biotope, Pflanzen-, Vogel- und Fledermausarten sind in dem Gutachten „Biotopkartierung und faunistische Untersuchung“ des Büros Robert Pudwill aufgeführt. Daraus ist zu entnehmen, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände gegen die Weiterführung der Planungen sprechen.

Vorbelastung:

Keine bekannt bzw. nicht erkennbar

Schutzgut: Fläche

Ist-Zustandsbeschreibung

In den 1960er Jahren wurde der Stadtteil auf einer Bruttofläche von 117 ha für ca. 15.000 Einwohner geplant. Als Flächensparmaßnahme wurde der Stadtteil überwiegend mit Mehrgeschossbaukörpern geplant. Als Nettowohnbauland wurde seinerzeit eine Fläche von 49 ha angegeben. Somit wurde der Flächenverbrauch für die Bebauung auf weniger als 50 % beschränkt. Großzügig angelegte Grün- und Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten verbinden die einzelnen Wohnkomplexe und fließen durch sie hindurch. Abschluss dieser Grün- und Freiraumplanung bildet die Parkanlage an der Ostgrenze zur Frankfurter Straße.

Infolge der jetzigen Hochbauplanung wird die Parkanlage um ca. 40 % reduziert. Es ist Ziel der Planung die West-Ost-Stadtgrünachse bis zur Frankfurter Straße zu verlängern. Damit soll ein überwiegend der Erholung dienender (Teil)Ausgleich des Eingriffs erfolgen. Dies auch, weil zur Verwirklichung dieser Grünachse die im Norden der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ bestehende Sporthalle zurückgebaut werden soll. Bodenversiegelungen werden damit auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt; die geplanten Arrondierungen erfordern keinen erheblichen Ausbau des Erschließungssystems – dem Gebot der Bodenschutzklausel wird entsprochen.

**Schutzgut: Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
(Landschaftsbild und Landschaftserleben)**

Ist-Zustandsbeschreibung:

Das Landschaftsbild ist großräumig geprägt durch die „Skyline“ von Westhagen. An der Ostgrenze stehen Wohnbaukörper mit mehreren Geschossen. An dieses Landschaftsbild orientiert sich die Neubauplanung.

Die Parkanlage ist mit einem umfangreichen Geh- und Radwegesystem erschlossen

Vorbelastung:

Prägend ist die Silhouette einer Großwohnanlage.

Schutzgut: Mensch und gesundheitliche Belange (Erholung, Schadstoff- und Lärmimmissionen)

Ist-Zustandsbeschreibung:

Die geplante Nachverdichtungs- bzw. Arrondierungsbaumaßnahme rückt näher an die Hauptverkehrsstraße „Frankfurter Straße“ heran. Unter Einbeziehung der Verkehrsmengen des Dresdener Rings und der Nebenstraßen wurde ein lärmtechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches im Ergebnis die bestehende Bebauung dem Lärmpegelbereich (LPB) III mit 60-65 dB(A) zuordnet. Die im Osten geplanten Baukörper liegen zwar auch im LPB III, grenzen aber mit ihrer Ostfassade an den LPB IV mit 65 -70 dB(A). Das beauftragte Büro empfiehlt, passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Grünfläche ist wegen ihrer Bedeutung als Naherholungsgebiet und als über den Stadtteil hinauswirkender Jugendspielbereich im Flächennutzungsplan mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Jugend- und Kinderspielbereich (JK)“ dargestellt.

Vorbelastung:

Lärmemissionen von den Hauptstraßen Frankfurter Straße und Dresdener Ring.

Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter

Ist-Zustandsbeschreibung:

Auf der Planfläche sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt bzw. vorhanden.

Vorbelastung:

keine bekannt bzw. nicht erkennbar

2.2 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht hervorzuheben. Anthropogen bewirkte Auswirkungen (Wohnen, intensive Naherholung mit Sport- und Freizeitaktivitäten, Verkehrslärm und Verkehrsabgasen) wirken auf die Grünfläche im östlichen Teil des Geltungsbereiches.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planungen sowie Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist u. a. dann auszugehen, wenn Versiegelungen von Grund und Boden vorgesehen sind. Das Landschaftsbild kann unter Umständen erheblich beeinträchtigt werden, wenn zusätzlich zu der Versiegelung auch Hochbauten erstellt werden.

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen müssen geeignet sein, die in §§ 1 und 2 BNatSchG niedergelegten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes zu erfüllen. Dies bedeutet im Einzelnen:

- Die Maßnahmen dürfen nicht im Widerspruch zu den raumordnerischen Zielen und insbesondere den Zielen des Naturschutzes (z.B. Landschaftsplan, Schutzgebietsplanung) stehen.
- Die Kompensationsfläche muss hinsichtlich der Lage (z.B. Einflüsse benachbarter Störungen), der Größe und der standörtlichen Voraussetzungen geeignet sein; es müssen hinreichende Erfolgsaussichten für die Durchführbarkeit der Maßnahme in naturschutzfachlicher wie technischer Sicht gegeben sein.
- Die Maßnahmen müssen zu einer realen Verbesserung in der Natur führen. Für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Diese Voraussetzung erfüllen sie, wenn sie in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt.
- Keine Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen, die auf Grund anderweitiger Vorschriften gesetzlich vorgeschrieben sind (z.B. im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung).

2.3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung zerstört die Bodenorganismen und ist grundsätzlich als erheblich zu werten. Als Maßnahme der Eingriffsminimierung verzichtet die Stadt auf Bebauung im zentralen Bereich der Parkanlage, weil dort eine die Parkanlage prägende Baum- und Gehölzstruktur seit Jahrzehnten vorherrscht. Somit ist zugleich der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser minimiert, obwohl anzumerken ist, dass aufgrund der Bodenzusammensetzung mit vorwiegend wasserundurchlässigen Ton- und Mergelschichten die Grundwasserneubildung gering ist.

Der Eingriff in das Schutzgut „Fläche“ wird mit stadtentwicklungs- und stadtstrukturellen Kriterien begründet und ist alternativlos. Die bauliche Entwicklung findet auf Flächen statt, die von der Wertigkeit des Bodens und der Biotope gering sind. Die ursprünglich ange-dachten fünf Wohnungsbauriegel wurden reduziert auf vier. Somit wurde der Eingriff in das Schutzgut Fläche minimiert.

Als erheblich zu wertende Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden bei dieser geringen Erweiterung des östlichen Großwohnsiedlungsrandes nicht gesehen. Die neuen Baukörper fügen sich in das Ortsbild ein.

Klimaökologisch gesehen führt die geplante Bebauung zu keiner wesentlichen Einschränkung des Prozesses der Durchlüftung des Stadtteils. Die Freiraumplanung der Gründerzeit des Stadtteils entwickelte und realisierte Grünzüge, die für Kaltluft und Sauerstoff in ausreichendem Maße sorgen. Auch die Neubebauung ist eingebettet in das Grünsystem der Parkanlage.

Die Tier-, Vogel- und Insektenwelt ist gering betroffen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden insbesondere Artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt.

Die übrigen Schutzgüter haben geringe Bedeutungen bzgl. der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegen keine Hinweise vor auf schützenswerte, kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Auch liegen keine Erkenntnisse vor auf Bodendenkmale. Dem Schutz des Menschen vor Verkehrslärm von der Frankfurter Straße ist mit Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an den zur Straße ausgerichteten Fassaden zu begegnen.

Im Rahmen der parallel entwickelten Bebauungsplanung werden im Ergebnis der Eingriffsbewertung Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Diese fokussieren sich auf die planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Grünflächen und Aufwertung der Freiraum- und Grünstrukturen innerhalb des Stadtteils.

2.3.2 Prognose bei Verzicht der Planung:

Bei Verzicht der Planung wird der Naherholungsraum zwischen vorhandener Bebauung und Frankfurter Straße für den Menschen in der bestehenden Größe und für die Tier-, Vogel- und Pflanzenwelt gänzlich erhalten bleiben. Jedoch werden dann auch keine Grünentwicklungsmaßnahmen entlang der Südseite des Plangebietes erfolgen.

2.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Betriebe oder Betriebsbereiche im Sinne von § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zur Ansiedlung werden durch die Flächennutzungsplanung nicht vorbereitet.

3.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanfläche zu berücksichtigen ist.

Die Planung folgt den Geboten der Innenverdichtung im besiedelten Bereich und ist aus stadtstrukturellen Entwicklungsgründen für den Stadtteil Westhagen von besonderer Bedeutung und Wichtigkeit. Die städtebauliche Erweiterung nach Osten auf die Grünfläche ist von grundlegender Bedeutung und damit alternativlos.

4.0 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Als Verfahren zur Bestimmung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft wird das Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetages im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angewendet. Dieses Verfahren findet in der Stadt Wolfsburg bei der Bewertung von „Standardfällen“ grundsätzlich Anwendung und unterliegt der städtebaulichen Abwägung.

Auswirkungen auf die Umwelt betreffen im Besonderen die naturräumlichen Schutzgüter Bodenschutz, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die konkrete Bilanzierung des Eingriffstatbestandes und damit auch die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Realisierung des Baugebietes anhand weitergehender Bestandsaufnahmen unter der Verwendung von Bilanzierungsmodellen. Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet in der städtebaulichen Konzeption als „Wohnbau- und Grünfläche“ die Bebauung eines Teils einer für die Naherholung, für Freizeitaktivitäten der Bevölkerung und als Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleintiere wichtigen Grünfläche vor. Im Ergebnis des bisherigen Verfahrensablaufs mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Planungsträger und Behörden wurde mittig des Planbereiches auf einen Mehrgeschossbaukörper verzichtet und somit dem Eingriffsminimierungsgebot gefolgt.

Umweltökologische Ziele der Raumordnung, die der Flächennutzungsplanung entgegenstehen, sind nicht festgestellt. Grundzüge der Raumordnung sind ebenso wenig berührt. Es gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete. Flächen, die der FFH-Richtlinie sowie dem Natura 2000-Programm unterliegen, sind ebenfalls nicht betroffen.

Es sind zwar keine Schutzgebiete aber nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz zu schützende Biotope auf der Planfläche nachgewiesen. Diese Biotope liegen an der Nord- und Ostseite des Geltungsbereiches und werden in der Darstellung als Grünfläche „Parkanlage“ belassen. Die untersuchten Schutzgüter leisten unterschiedlich zu bewertende Funktionen bzw. Fähigkeiten für Natur und Landschaft. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden, klimaökologische Ausgleichsräume sind nicht betroffen, wesentliche Bedeutungen für die Tier-, Vogel-, Insekten- und Pflanzenwelt auf der Planfläche wurden gutachterlich nicht nachgewiesen.

Die geplante Bebauung greift in das Schutzgut „Landschaftsbild“ ein. Die zusätzliche Bebauung passt sich dem Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung an, somit ist der Eingriff in das Landschaftsbild als gering zu bewerten.

Die Schutzgüter „Boden / Fläche“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“ sind von der baulichen Erweiterung auf Teile der Parkanlage geringfügig betroffen. Es handelt sich um nicht kontaminierten Boden aus Geschiebelehm und Sanden, und zum Großteil aus Boden, der zu Beginn der Bebauung von Westhagen auf dieser ursprünglichen landwirtschaftlichen Fläche – nun seit Jahrzehnten Grünfläche - aufgeschüttet wurde. Der Eingriff in das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ konnte mit dem Wegfall eines Mehrgeschosswohnungsbaukörpers und des Schutzes der Baum- und Strauchvegetationen minimiert werden.

Kompensationsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Für den Menschen hat die Parkanlage eine entsprechende Bedeutung als Naherholungsfläche. Ein umfangreiches Gehwegsystem erschließt bzw. führt an einzelne Segmente wie Spielflächen, Grün- bzw. Rasenflächen und Gehölzflächen heran.

Die übrigen Schutzgüter haben geringe Bedeutungen bzgl. der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegen keine Hinweise vor auf schützenswerte, kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Auch liegen keine Erkenntnisse vor

auf Bodendenkmale. Dem Schutz des Menschen vor Verkehrslärm von der Frankfurter Straße ist mit Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an den zur Straße ausgerichteten Fassaden zu begegnen.

4.4 Referenzliste / Quellenangaben, für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen, die herangezogen wurden

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB),
- Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg (LRP) von 1999,
- Fachbeitrag Umwelt/Grün zum Flächennutzungsplan 2020plus, Büro Bosch und Partner, Hannover von 2008
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.03.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU)
- „Baugebietsentwicklung „Dessauer Straße Süd“ – Baugrundbeurteilung und Schadstoffuntersuchung“ des Büros BGA vom 15.06.2018
- „Bodenprobennahme und chemische Analysen zur Baugebietserweiterung Dessauer Straße Süd“ des Büro GGU vom 24.09.2020
- „Schalltechnische Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung an der Dessauer Straße“ Büro BMH vom 26.08.2016
- „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ Büro AMT vom 03.02.2022
- Biotoptypenkartierung und faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd“ Dipl. Ökologe Robert Pudwill, November 2019

Wolfsburg, den

Oberbürgermeister

Stadtsiegel