

Spath + Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Neue Kantstraße 4
14057 Berlin

Der Verbandsdirektor

Ansprechpartner: Mareike Heinen
Telefon: 05 31 2 42 62 - 79 | Fax: 05 31 2 42 62 - 42
mareike.heinen@regionalverband-braunschweig.de
Mein Zeichen: 2.6.5
Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 18.08.2020
Datum: 23.09.2020

Bebauungsplan „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ der Stadt Wolfsburg Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu dem o. g. Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Sachverhalt

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung der Flächen im Zentrum des Wolfsburger Stadtteils Westhagen. Durch den Rückbau der Wohnanlage an der Dessauer Straße 14-34 soll das Stadtteilzentrum städtebaulich und nutzungsstrukturell neu und zukunftsfähig gestaltet werden. Geplant ist eine Neubebauung mit bis zu 400 Wohneinheiten und Einzelhandelsnutzungen (u. a. ein großflächiger Betrieb der Nahversorgung) unter Einbeziehung des Mittelblocks des Einkaufszentrums. Die Stadt Wolfsburg plant mit dem o. g. Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ sowie von Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA4). Sowohl in dem Sondergebiet als auch in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die jeweils der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nahversorgung und Versorgungseinrichtungen) erlaubt. Laut der textlichen Festsetzung ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig, dessen Verkaufsfläche (VKF) für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Wolfsburger Sortimentsliste 80 % seiner Gesamtverkaufsfläche nicht unterschreiten darf. Außerdem können weitere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden.

Für die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ ist im Rahmen der Planaufstellung der Nachweis zu erbringen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Einzelhandelsvorhaben müssen dabei die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gemäß Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017 sowie Abschnitt 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 erfüllen.

2. Raumordnerische Beurteilung

Es ist zu begrüßen, dass die Stadt Wolfsburg im Rahmen der Neustrukturierung des Stadtteils Westhagen eine ganzheitliche Stadtentwicklung durch Realisierung lebendiger Quartiere plant und ein lebenswertes Wohnumfeld mit unterschiedlichen Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen realisieren möchte.

Als untere Landesplanungsbehörde teile ich Ihnen gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des LROP 2017 Abschnitt 2.3 und des RROP 2008 Abschnitt 2.1 mit, dass sich der Bebauungsplan „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ der Stadt Wolfsburg **inhaltlich nicht ausreichend mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auseinandersetzt**. Auf S. 25 der Begründung wird lediglich erwähnt, dass die Nutzungen (Wohnen, Nahversorgung und ergänzende gewerbliche Nutzungen) im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stünden. In der Begründung wird jedoch nicht auf die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne der Raumordnung (gemäß Abschnitt 2.3 LROP 2017) eingegangen. Die raumordnerischen Festlegungen sind in der Begründung des Bebauungsplans hinreichend und nachvollziehbar abzu prüfen. Es ist nachzuweisen, dass der Plan an die genannten Ziele der Raumordnung angepasst ist, damit dieser rechtmäßig in Kraft gesetzt werden kann. Der Nachweis hat dabei mehrere Aspekte zu beachten und hat in mehreren Schritten zu erfolgen.

Zuerst ist zu prüfen, ob die Planung die Grundlage für die Realisierung eines großflächigen und raumbedeutsamen Einzelhandelsvorhabens bildet, **dies ist auf Grundlage eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens mit der entsprechenden Verkaufsflächengröße abzu prüfen**. Nach aktueller Rechtsprechung liegt der Schwellenwert zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben bei einer Verkaufsfläche von 800 m². Raumbedeutsam ist ein Vorhaben, wenn es Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung haben kann. In diesem Zusammenhang ist mit zu betrachten, ob die Möglichkeit zur Bildung einer Agglomeration aus mehreren Einzelhandelsbetrieben (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017) besteht.

Die Agglomerationsregelung (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017) besagt, dass als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe gelten, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Ansiedlung eines Nahversorgers sowie weiterer Einzelhandelsbetriebe mit arrondierenden Nutzungen schaffen. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Plangebietes ist davon auszugehen, dass von einer Einzelhandelsagglomeration gemäß LROP auszugehen ist. Bei der raumordnerischen Beurteilung ist deshalb für das Planvorhaben im Stadtteil Westhagen die gesamte Verkaufsfläche anzusetzen. In der Begründung des Plans ist dies ausführlich darzulegen.

Die Großflächigkeit ist durch die geplanten Neubauten gegeben. Vor diesem Hintergrund ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob die geplanten Einzelhandelsvorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen sind.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ vor. Aufgrund der getroffenen Festsetzung ist der **Aspekt der wohnortbezogenen Nahversorgung** (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP; Verfasser ML; Frage 2.7.1) im Rahmen der Planaufstellung mit aufzunehmen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass es sich bei der geplanten Realisierung der Einzelhandelsvorhaben in dem Plangebiet um kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung handelt, sondern um Betriebe der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung. Demnach ist u. a. hinreichend und nachvollziehbar zu belegen, dass das Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten besteht und mehr als 50 % des Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich (maximale Gehzeit von 10 Minuten) stammen. Daher gebe ich den Hinweis, dass der Anteil der periodischen Sortimente mindestens 90 % der Verkaufsfläche betragen muss und nicht, wie in der Begründung auf S. 31 und in der textlichen Festsetzung festgehalten wurde, mindestens 80 % der Verkaufsfläche umfassen muss. **Die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienenden Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen.**

Zusammengefasst bedeutet dies, dass gemäß LROP unter Zuhilfenahme der Arbeitshilfe abzu prüfen und nachvollziehbar darzulegen ist, ob es sich bei dem hier vorliegenden Gesamtvorhaben unter Beachtung der Agglomerationsregel um Betriebe der nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung handelt.

Diese Prüfung ist bislang nicht nach den Kriterien des LROP durchgeführt worden. Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist somit derzeit nicht möglich.

Kann der Nachweis für ein Vorhaben der nicht raumbedeutsame Nahversorgung erbracht werden, unterliegt dieses nicht den Vorgaben des LROP. Folglich ist eine weitere Prüfung der Vorgaben (Ziele und Grundsätze) des Abschnittes 2.3 LROP dann in der Begründung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Sollte die Prüfung ergeben, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung vorliegt, sind die Ziele des Abschnittes 2.3 LROP zu beachten.

Abschließend möchte ich Ihnen noch den Hinweis geben, dass sich die Begründung des Bebauungsplans mit der geplanten Verkaufsflächengröße auseinandersetzen muss. Auf Grundlage der Verkaufsflächengröße erfolgt die raumordnerische Beurteilung.

Da mir ein erforderliches Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten zu dem o. g. Planverfahren gegenwärtig nicht vorliegt, ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung nicht möglich. Daher bitte ich um Zusage des Gutachtens.

Für Fragen stehen Ihnen Frau Heinen (Tel. 05 31-2 42 62-79) und ich (Tel. 05 31-2 42 62-11) gerne zur Verfügung.

Eine Ausfertigung dieses Schreibens erhalten das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Braunschweig und die IHK Lüneburg-Wolfsburg zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
i. V.



Hahn
Erste Verbandsrätin