

WMG Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH
Bereich Wirtschaftsförderung
Frau Josephine Bohlmeier
Porschestraße 2
38440 Wolfsburg

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: 23.12.2021
Datum: 21.01.2022

Bebauungsplan „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ in Stadt Wolfsburg
Mitteilungsbogen vom 23.12.2021 und Verträglichkeitsgutachten zur Quartiersentwicklung zu oben genannten Bebauungsplan vom 22.12.2021

Sehr geehrte Frau Bohlmeier,

in Ihrem o.g. Schreiben übersandten Sie den Mitteilungsbogen vom 23.12.2021 für Einzelhandelsgroßprojekte sowie das Verträglichkeitsgutachten zur Quartiersentwicklung zum Bebauungsplan „Westhagen III. Quartier / Dessauer Straße Süd und Einkaufszentrum“ vom 22.12.2021 der Stadt Wolfsburg und baten um Prüfung der Raumverträglichkeit.

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 Quartier städtebaulich und nutzungsstrukturell neu und zukunftsfähig gestaltet werden. Geplant ist eine Neubebauung mit bis zu ca. 350 Wohneinheiten sowie die Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums Westhagen. Das Verträglichkeitsgutachten des Gutachterbüros GMA prüft in diesem Zuge zwei Varianten für die Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums:

Variante I: Erweiterung Rewe-Markt auf ca. 1.800 m² VKF
Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit ca. 700 m² VKF
Ansiedlung einer Apotheke mit ca. 75 m² VKF
Ein Blumenladen, eine Bäckerei, ein Gebrauchtgüterhandel und ein Kiosk verbleiben am Standort
Verkaufsfläche (VKF) insgesamt: 2.785 m²

Variante II: Erweiterung Rewe-Markt auf ca. 1.800 m² VKF
Ansiedlung von max. vier Ladeneinheiten zu je 250 m² VKF
Ansiedlung einer Apotheke mit ca. 75 m² VKF
Ein Blumenladen, eine Bäckerei, ein Gebrauchtgüterhandel und ein Kiosk verbleiben am Standort
Verkaufsfläche (VKF) insgesamt: 2.785 m²

In den zwei genannten Varianten soll der bestehende Kik-Textilfachmarkt zugunsten eines Drogeriemarktes bzw. der vier kleineren Ladeneinheiten ersetzt werden.

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 unterscheidet zwischen unterschiedlichen Arten von Einzelhandelsbetrieben. Zunächst wird eine Differenzierung zwischen Einzelhandelsgroßprojekten und keinen Einzelhandelsgroßprojekten vorgenommen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Einzelhandelsgroßprojekte sind demnach großflächige raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe.

Erreicht ein Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m² VKF), greift die Regelvermutungs Grenze im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200 m² nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.

Nach Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch **mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, 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** (Agglomerationen).

Planungen, die die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger und zugleich raumbedeutsamer Einzelhandelsbetriebe schaffen, müssen die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gemäß Abschnitt 2.3 des LROP Niedersachsen 2017 sowie Abschnitt II Ziffer 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 beachten bzw. berücksichtigen. Dies gilt auch für die Ansiedlung von großflächigen und zugleich raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben.

Als keine Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne der Raumordnung gelten u. a. Betriebe bis zu 800 m² VKF sowie der wohnortbezogenen Nahversorgung dienende Betriebe. Nicht großflächigen Betrieben mit bis zu 800 m² VKF wird im LROP und in der BauNVO generell unterstellt, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben. Eine Ausnahme bilden Agglomerationen gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP.

Dient ein Planvorhaben mit periodischen Kernsortimenten der wohnortbezogenen Nahversorgung, wirken diese Betriebe ausschließlich kleinräumig und erlangen deshalb keine Raumbedeutsamkeit. Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 m² betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten (das sind insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht und mehr als 50 % ihres Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.

Wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit sind Betriebe bis zu 800 m² VKF und Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Sie werden allein über das Städtebaurecht gesteuert. Der Nachweis eines nicht-raumbedeutsamen Nahversorgers ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erbringen.

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 LROP Niedersachsen 2017 sowie Abschnitt II Ziffer 2.1 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.

Im Verträglichkeitsgutachten wurden, wie bereits oben erwähnt, zwei Varianten abgeprüft, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.785 m² jeweils 90 % nahversorgungsrelevante bzw. periodische Sortimente vorsehen. Lediglich die Zusammensetzung der Geschäftstypen im periodischen Bereich unterscheidet sich.

Es kann dementsprechend nachgewiesen werden, dass in Variante I 57 % und in Variante II 61 % der Umsatzherkunft aus Zone I bzw. dem fußläufigen Einzugsbereich des Planvorhabens stammen. Dementsprechend ist das Planvorhaben als ein wohnortbezogener Nahversorger gemäß LROP 2017 einzustufen.

Die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienenden Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen.

Die raumordnerischen Festlegungen zum wohnortbezogenen Nahversorger gemäß LROP (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP; Verfasser ML; Frage 2.7.1) sind in der Begründung des Bebauungsplans hinreichend und nachvollziehbar abzu prüfen. Im Rahmen der Bauleitplanung 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

Im bisherigen Bebauungsplan wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ festgesetzt. In der textlichen Festsetzung wurde zudem festgehalten, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, dessen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg 80 % der Gesamtverkaufsfläche nicht unterschreiten darf. Weitere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind ebenfalls zulässig.

Meine Empfehlung für die textliche Festsetzung für das weiterführende Bauleitplanverfahren lautet wie folgt:

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ (ggf. mit Unterteilung Teilbereich A und Teilbereich B oder mit Unterteilung in Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2) sind die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienende Betriebe gemäß LROP 2017 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.785 m² zulässig. Diese Betriebe müssen ein Hauptsortiment von mindestens 90 % periodischen Sortimenten aufweisen.

Eine Ausfertigung meiner Stellungnahme habe ich dem Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Braunschweig sowie der Industrie- und Handelskammer (IHK) Lüneburg-Wolfsburg zur Kenntnis übersandt.

Für Fragen stehen Ihnen Frau Heinen (Tel. 05 31-2 42 62-79) und ich (Tel. 05 31-2 42 62-23) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Angerer