

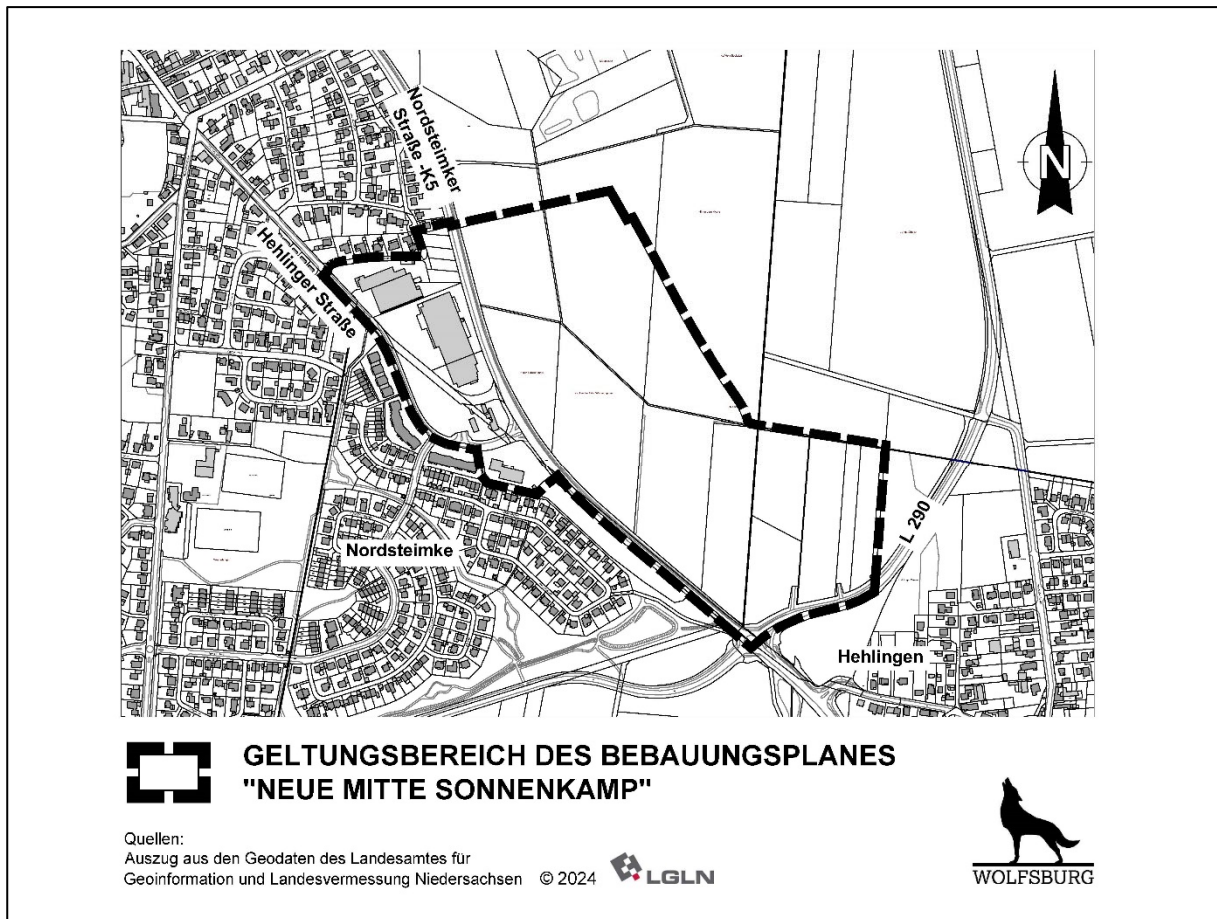
Stadt Wolfsburg Ortsteil Nordsteimke und Ortsteil Hehlingen



Begründung

zum

Bebauungsplan „Neue Mitte Sonnenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	frühzeitige Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
14.07.2021					

Stand vom 26.02.2024: Vorentwurf

Bearbeitet im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung	3
1. Einführung	3
1.1. Rechtsgrundlagen	3
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2. Ausgangssituation	5
2.1. Stadträumliche Einbindung	5
2.2. Bebauung und Nutzung	5
2.3. Verkehrliche Erschließung	5
2.4. Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.5. Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsbindungen	6
3.1. Landes- und Regionalplanung	6
3.2. Flächennutzungsplanung	8
3.3. Vorhandenes Planungsrecht	9
3.4. Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt	12
3.5. Sonstige Planungsbindungen	13
4. Planungskonzept	15
4.1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung / Wahl des Verfahrens	15
4.2. Planungsalternativen	16
4.3. Städtebauliches Konzept	16
4.4. Verkehrskonzept	19
4.5. Technische Infrastruktur	21
5. Planinhalt	22
5.1. Art der baulichen Nutzung	22
5.2. Gemeinbedarfsflächen	22
5.3. Grünflächen	23
5.4. Verkehrsflächen	23
5.5. Maß der baulichen Nutzung	25
5.6. Überbaubare Grundstücksflächen	25
5.7. Weitere geplante Festsetzungen	25
5.8. Sonstige Darstellungen	26
5.9. Hinweise	26
6. Betrachtung zur Auswirkung der Schutzgüter	26
7. Flächenbilanz	26
Teil II: Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	27
Teil III: Umweltbericht zum Bebauungsplan	28
Anmerkung zum Verfahren	29
Anlagen	30

Teil I: Begründung

1. Einführung

1.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Stadt Wolfsburg besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen. In Wolfsburg leben ca. 127.000 Menschen, dazu kommen täglich rund 77.000 Einpendler*innen. Der Wohnungsleerstand im Stadtgebiet liegt bei 1 %. Ziel der Planung ist daher, der steigenden Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes durch die Schaffung adäquater Angebote für unterschiedliche Zielgruppen zu begegnen. Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, hat die Stadt 2014 den „Wohnen und Bauen Masterplan 2020“ als Wohnbauoffensive erarbeitet.

Für die strategische Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes erarbeitet die Stadtverwaltung Wolfsburg seit dem Sommer 2022 mit dem Büro Gewos eine Wohnungsmarktstrategie. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und Wohnbedarfsprognose weisen in allen Szenarien einen Neubaubedarf aus - im Basisszenario einen Gesamtbedarf von rund 4.460 Wohneinheiten bis 2035.

Langfristig ergibt sich ein hoher Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bedingt durch die wachsende Nachfrage von Senioren und jungen Erwachsenen ohne Kinder (v. a. im Wachstumsszenario). Die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern bleibt bestehen, kann gegen Ende des Prognosezeitraums immer stärker durch Generationenwechsel im Bestand gedeckt werden. Insgesamt muss also ein breites Spektrum an Wohnformen errichtet werden, um bestehende Wohnangebote zu ergänzen und neue Wohnqualitäten zu schaffen. (Wohnungsmarktstrategie Stadt Wolfsburg Zwischenbericht Wohnungsmarktanalyse und Wohnbedarfsprognose Dezember 2023, GEWOS). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Mitte Sonnenkamp“ umfasst östlich der Nordsteimker Straße (Kreisstraße 5) das geplante Quartier I und den geplanten Campus des Sonnenkamps sowie westlich der Nordsteimker Straße bestehende Einzelhandels- und Gewerbeflächen. Die Flächen östlich der Nordsteimker Straße sind noch unbebaut und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet befindet sich in den südöstlich des Stadtgebietes gelegenen Gemarkungen Nordsteimke und Hehlingen und wird von der Nordsteimker Straße durchlaufen. Während die geplante nach Nordosten abzweigende neue

Verbindungsstraße an das geplante Quartier II anschließen soll, stellt die Hehlinger Straße eine Verbindung zum westlich gelegenen Altdorf Nordsteimke her.

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss ist die Vorlage V2017/0225/1 (Rat der Stadt vom 21.06.2017) zur Rahmenplanung Nordsteimke/Hehlingen mit dem Beschluss über die Städtebauliche Rahmenplanung. Mit dem Bebauungsplan „Neue Mitte Sonnenkamp“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des etwa 28,5 ha großen Siedlungs- und Infrastrukturbereiches geschaffen werden.

Hierzu soll ein urbanes Quartier entwickelt werden, welches neben benötigten Wohnraum auch eine entsprechende Infrastruktur in Form von Bildungs-, Sozial-, und Sporteinrichtungen sowie Einzelhandels- oder Gewerbenutzungen anbietet und zugleich eine Verknüpfung an das Altdorf Nordsteimke herstellt.

Das bestehende Fachmarktzentrum soll entsprechend der vom Rat der Stadt Wolfsburg beschlossenen Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wolfsburg städtebaulich fortentwickelt und zu einem zentralen Versorgungsbereich gem. BauGB weiterentwickelt werden. Der zentrale Versorgungsbereich wird hierbei eine Versorgungsfunktion nicht nur für Nordsteimke und Hehlingen, sondern darüber hinaus auch für das weitere südöstliche Stadtgebiet vorhalten. Gem. 5.14 der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP hat „eine Gemeinde [...] grundsätzlich die Möglichkeit, einen zentralen Versorgungsbereich zu planen und nach und nach zu entwickeln (vgl. Urt. OVG NI vom 15.3.2012 - 1 KN 152/10 -, LS in DVBl 2012, 851, Juris-Rdnr.50).

Konzeptionelle Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das städtebauliche Konzept, das im Rahmen eines Gutachterverfahrens mit paralleler Mehrfachbeauftragung für das Quartier I und den angrenzenden Campus erarbeitet wurde. Das Büro pesch partner architekten stadtplaner GmbH ging als Gewinner hervor und hat in der Folge die Planung fortgeschrieben und konkretisiert. Hierbei wurde das Areal westlich der Nordsteimker Straße mit in die Überlegungen einbezogen und im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Zur Umsetzung des Vorhabens werden Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne „Infrastrukturbebauungsplan – Sonnenkamp“, „Verlängerter Gänsekamp – 2. Änderung“, „Verlängerter Gänsekamp – 3. Änderung“ und „Hohe Eichen“ überlagert. Zudem wurde vom Rat zur städtebaulichen Sicherung und Ordnung zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre für einen Teilbereich des Plangebiets beschlossen.

1.3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das rund 28,5 Hektar große Plangebiet liegt im Osten der Stadt Wolfsburg, in den Ortsteilen Nordsteimke und Hehlingen, östlich und westlich der Nordsteimker Straße.

Im Nordosten und Osten wird das Plangebiet durch den „Infrastruktur-Bebauungsplan Sonnenkamp“ begrenzt. Im Südosten verläuft der Geltungsbereich in der Straßenmitte der L290.

Im Norden wird das Plangebiet durch den „Infrastruktur-Bebauungsplan Sonnenkamp“ und die nördlich des Fachmarktzentnums verlaufende Straße Am Gänsekamp begrenzt.

Im Südwesten verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der Straßenmitte der Hehlinger Straße, den Flurstücken 315/12, 349 und 537/9 sowie der Straßenmitte der Nordsteimker Straße (K5) bis zum Kreisverkehr L290 – Nordsteimker Straße (K5).

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Neue Mitte Sonnenkamp“ liegt im Osten der Stadt Wolfsburg, circa 2,5 bis 3 Kilometer südöstlich des Stadtzentrums direkt an der Nordsteimker Straße und gehört zum Stadtteil Nordsteimke (ca. 2.600 Einwohner). Dieser besteht überwiegend aus dem historischen Ortskern (Altsteimke) sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbereichen.

Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt durch die Einzelhandelsagglomerationen südöstlich des Nordsteimker Ortskerns (u.a. Discounter, Drogeriemarkt, weitere Einzelhändler und Dienstleister; das SB-Warenhaus „mein real“ schließt insolvenzbedingt zum 30.03.24) und am Gerta-Overbeck-Ring in Reislingen (Nahversorgungszentrum u.a. Vollsortimenter sowie verschiedene Einzelhändler und Dienstleister). Weitere Versorgungseinrichtungen entstehen in der Neubausiedlung Steimker Gärten.

Soziale Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Nordsteimke (ein Kindergarten, eine Grundschule, mehrere Spielplätze, ein Jugendtreff), in Reislingen und in Hehlingen.

2.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird östlich der Nordsteimker Straße landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Der westliche Teil ist durch eine Fachmarkttagglomeration „Hehlinger Straße, Nordsteimke“ bzw. einen Autohandel geprägt. In Ost-West-Ausrichtung verläuft vom Standort des Einkaufszentrums bis zum Standort der Freiwilligen Feuerwehr Hehlingen östlich der L 290 (Zollstraße) eine oberirdische Leitungstrasse durch das Plangebiet.

2.3. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über Nordsteimker Straße, die durch das Plangebiet verläuft. Über die Nordsteimker Straße ist die Wolfsburger Innenstadt und das Volkswagenwerk in Richtung Nordwesten erreichbar. Richtung Süden sind der Ortsteil Hehlingen und die Bundesautobahn 2 über die Nordsteimker Straße erreichbar.

Zur Verbesserung des Verkehrsablaufs im Südosten der Stadt Wolfsburg hat die Stadt das „Verkehrskonzept Südost“ erarbeitet. Zur Realisierung des Verkehrskonzeptes Wolfsburg Südost sieht die Planung vor, die Achse Dieselstraße - L 290 für den Kfz-Verkehr zu stärken und die künftige Linienführung der L 290 im Bereich Reislingen weiter zu optimieren. Hierbei ist eine Lösung zu verfolgen, die eine von der Zollstraße leicht abgerückte Führung und die Umfahrung der heutigen Sandkrugkreuzung vorsieht. In dem Zusammenhang hat die Stadt Wolfsburg eine weitere Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben mit dem Ziel, eine leistungsfähige Variante zu entwickeln.

Mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet derzeit mit den Buslinien 215 und 216 (Haltestelle „Nordsteimke“ im Ortszentrum von Nordsteimke oder „Steimker Gärten“), 360 und 383 (Haltestelle „Nordsteimke“) sowie den Buslinien 203 und 204 (Haltestellen „Fanny-Lewald-Ring“ und „Einkaufszentrum“ in Reislingen)

aus der Wolfsburger Innenstadt zu erreichen. Die Anbindung des Plangebiets mit dem ÖPNV wird im Zuge der Planungen zum Sonnenkamp erheblich verbessert. Ausführungen zu den Planungen zur Alternativen Grünen Route (AGR) finden sich in Kapitel 4.4 „Verkehrskonzept“.

2.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wird hauptsächlich durch zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die keine wesentlichen gliedernden Strukturen aufweisen sowie erste Maßnahmen (u.a. extensive Parkanlage) im Rahmen der Umsetzung des rechtskräftigen Infrastrukturbebauungsplans geprägt.

Die Geländeform ist leicht wellig und weist Höhenunterschiede von insgesamt 11 Metern auf (ca. 86 und ca. 97 Meter ü. NHN (DHHN 2016)).

2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Wolfsburg bzw. in Privateigentum.

3. Planungsbindungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) wurde 2017 letztmals aktualisiert und neu bekanntgemacht. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) wurde 2007 beschlossen. Der Regionalverband arbeitet derzeit an der Neuaufstellung des RROP, die den Arbeitstitel RROP 3.0 trägt. Als überörtliche Planung wird als Grundlage auch das auch das Regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig 2018 herangezogen, welches mit seinen relevanten Bestandteilen in das in Aufstellung befindliche RROP 3.0 überführt werden soll.

Die Stadt Wolfsburg wird als landesplanerisch Oberzentrum ausgewiesen [Ziel 2.2 (6) des LROP]. Das RROP konkretisiert, dass das Oberzentrum durch das Hauptsiedlungsband nördlich und südlich des Mittellandkanals mit Ausnahme der Ortsteile Brackstedt, Velstove, Neuhaus, Barnstorf, Almke und Neindorf gebildet wird [Ziel 1.1.1 (4) des RROP]. Das Plangebiet befindet sich dementsprechend innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Oberzentrums Wolfsburg.

In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln. In Zentralen Orten sollen vorrangig die Entwicklung von Wohnstätten konzentriert werden [Grundsatz 2.1 (5) des LROP].

Das RROP 2008 formuliert das Ziel, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen der Funktion des Zentralen Ortes zu entsprechen hat [Ziel 1.1 (2) des RROP]. Das Plangebiet ist als Teil des Oberzentrums dementsprechend geeignet für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP 2008 befindet sich das Plangebiet westlich der Nordsteimker Straße innerhalb des „Vorhandenen Siedlungsbereichs oder bauleitplanerisch gesicherter Bereiche“. Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme.

Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP 2008 befindet sich das Plangebiet östlich der Nordsteimker Straße innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft“. Hierbei handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG.

In der Begründung zum RROP 2008 wird erläuternd ausgeführt:

Grundsatz III 2.1 (6): Um entsprechend der rechtlichen Anforderungen nach § 2 Abs. 2 Nr. 10 ROG die Funktionen landwirtschaftlicher Flächen raumordnerisch zu sichern und zu entwickeln und sie vor einer weiteren Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen, insbesondere vor Bebauung und Versiegelung, zu schützen, werden im RROP „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials)“ festgelegt. Diese Gebiete bedürfen eines besonderen Schutzes, da sie insbesondere wegen ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit für eine nachhaltige Landbewirtschaftung langfristig von Bedeutung sind.

Grundsatz III 3 (3): u.a. Eine bedeutende Funktion für den regionalen Klimaschutz übernehmen die Festlegungen von Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaft“.

Die Nordsteimker Straße (K5) ist als „Hauptverkehrsstraße“ (Vorranggebiet) dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG.

Die L 290 (Zollstraße) ist als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ (Vorranggebiet) dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG.

Hinsichtlich des Planungszieles der Weiterentwicklung der vorhandenen Fachmarkttagglomeration hin zu einem zentralen Versorgungsbereich „Neue Mitte Nordsteimke“ sind insbesondere die Regelungen des Abschnitt 2.3 des LROP planungsrelevant.

Für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels macht das Landesraumordnungsprogramm wesentliche Vorgaben im Rahmen des Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations-, Abstimmungs- und Beeinträchtigungsgebotes. Ein Gutachten zur Verträglichkeit der im Rahmen der Planung angestrebten Einzelhandelsvorhaben befindet sich derzeit in Erarbeitung. Dennoch lassen sich zu einzelnen Geboten bereits erste Aussagen treffen.

Gem. LROP 2.3 Ziffer 03 ist das Kongruenzgebot einzuhalten. Da im RROP von 2008 keine Kongruenzräume für das Oberzentrum Wolfsburg festgelegt wurden, ist lediglich das Kongruenzgebot für die periodischen Sortimente des Vorhabens (LROP 2.3 03 Satz 2, Ziel der Raumordnung) zu prüfen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des zu erstellenden Gutachtens.

Gem. 2.3 Ziffer 04 des LROP sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes.

Abschnitt 2.3 Ziffer 05 führt aus, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Durch die Entwicklungsabsicht des Standortes hin zu einem zentralen Versorgungsbereich besteht die Absicht eine städtebaulich integrierte Lage gem. LROP zu entwickeln. Eine Gemeinde hat grundsätzlich die Möglichkeit, einen zentralen Versorgungsbereich zu planen und nach und nach zu entwickeln (vgl. Urt. OVG NI vom 15.3.2012 - 1 KN 152/10 -, LS in DVBl

2012, 851, Juris-Rdnr.50). Sie hat bei der Darstellung oder Planung eines zentralen Versorgungsbereiches unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben elementare Grundsätze der Planung zu beachten, namentlich eine hinreichende Schlüssigkeit und eine nachvollziehbare Begründung des Plans. Bei der Beurteilung, ob ein Bereich oder Gebiet einen zentralen Versorgungsbereich bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten einschließlich der Planungsziele. Die Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten muss nachvollziehbar dargelegt werden. Die genauere Darlegung erfolgt im Rahmen des zu erstellenden Gutachtens.

Gem. LROP 2.3 Ziffer 07 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte abzustimmen (Abstimmungsgebot). Im Rahme der Beteiligung erfolgt eine Abstimmung. Die zuständige untere Landesplanungsbehörde wurde im Rahmen der Fortschreibung über die Entwicklungsabsicht eines zentralen Versorgungsbereiches sowie vergangenen Jahr über den Aufstellungsbeschluss und die damit einhergehende Zielstellung informiert. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB wird die untere Landesplanungsbehörde um raumordnerische Stellungnahme gebeten.

Gem. LROP 2.3 Ziffer 08 dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Der Nachweis, dass durch das Vorhaben keine der genannten Beeinträchtigungen hervorgeht als auch keine Beeinträchtigung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. §1 Abs 6 Nr. 4 BauGB vorliegt, wird im Rahmen des in Erstellung befindlichen Einzelhandelsverträglichkeitgutachtens erbracht werden.

3.2. Flächennutzungsplanung

Die Flächen östlich der Nordsteimker Straße werden im aktuellen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2020+ der Stadt Wolfsburg von 2011 als Mischbaufläche (M) und als Wohnbaufläche dargestellt. Innerhalb der Wohnbaufläche ist ein Biotopverbund dargestellt. Die Flächen westlich der Nordsteimker Straße werden als Mischbaufläche (M) und als Sonderbaufläche (S) dargestellt. Im Süden des Plangebiets sind Grünflächen dargestellt.

Das Plangebiet ist Teil des Zentrums Nordsteimke (Lokales Zentrum, Deckung täglicher und gehobener Bedarf) und soll im Kontext zur städtebaulichen Entwicklung des Quartiers Sonnenkamp künftig zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden.

Die Nordsteimker Straße (K5) ist als eine Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzungen westlich der Nordsteimker Straße sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Flächen östlich der Nordsteimker Straße sind Teil der 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet Sonnenkamp geändert (6. Änderung). Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich an die abgestimmte und förmlich beschlossene Rahmenplanung Nordsteimke/Hehlingen angepasst. Dabei wird der Bereich östlich der Nordsteimker Straße künftig als Mischbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 1).

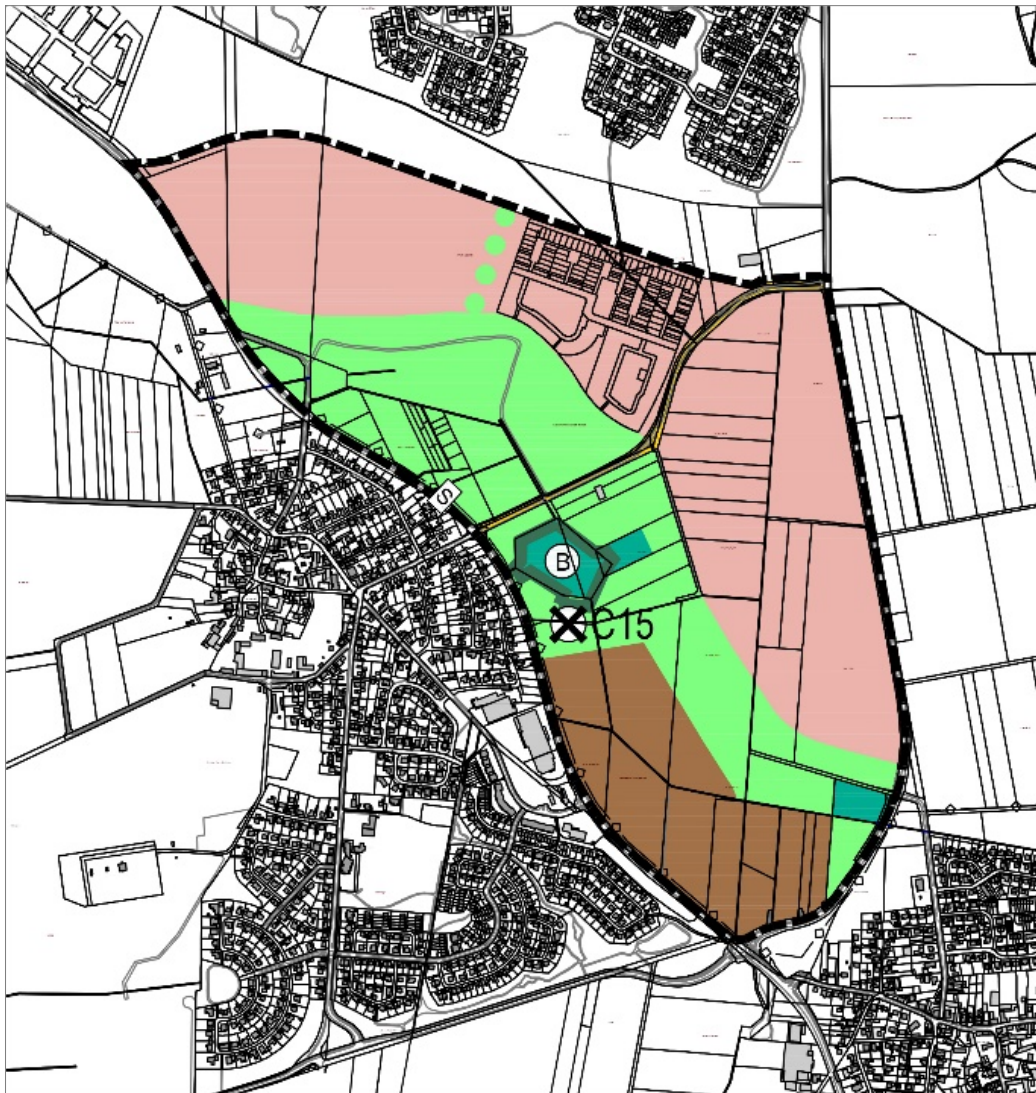


Abbildung 1: 6. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand der öffentlichen Auslegung)
Plangeber: Stadt Wolfsburg. Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2022

3.3. Vorhandenes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bestehen für einzelne Teilflächen folgende rechtskräftige Bebauungspläne nach § 30 BauGB:

„Infrastruktur-Bebauungsplan Sonnenkamp“

Der rechtskräftige „Infrastruktur-Bebauungsplan Sonnenkamp“ setzt für Teilflächen des Bebauungsplans „Neue Mitte Nordsteimke“ öffentliche Straßenverkehrsflächen und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mobilitätsstation“ fest.

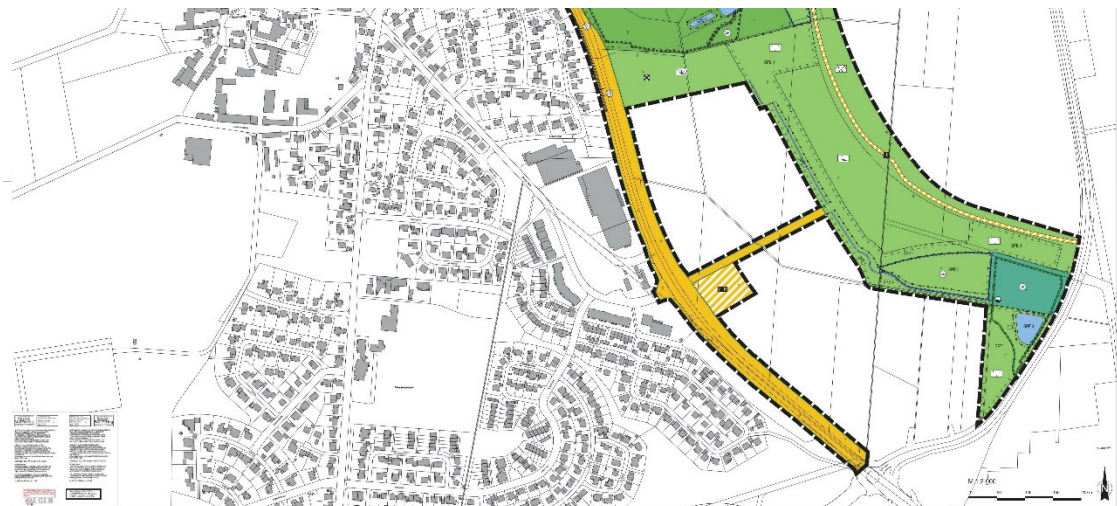


Abbildung 2: B-Plan „Infrastruktur-Bebauungsplan Sonnenkamp“ (Ausschnitt Nordsteimker Straße)
Plangeber: Stadt Wolfsburg

„Verlängerter Gänsekamp – 2. Änderung“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Verlängerter Gänsekamp – 2. Änderung“ liegt zwischen der Nordsteimker Straße und der Hehlinger Straße. Der B-Plan setzt im nördlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet und im südlichen Teil ein Gewerbegebiet fest, dazwischen ist ein Leitungsrecht festgesetzt

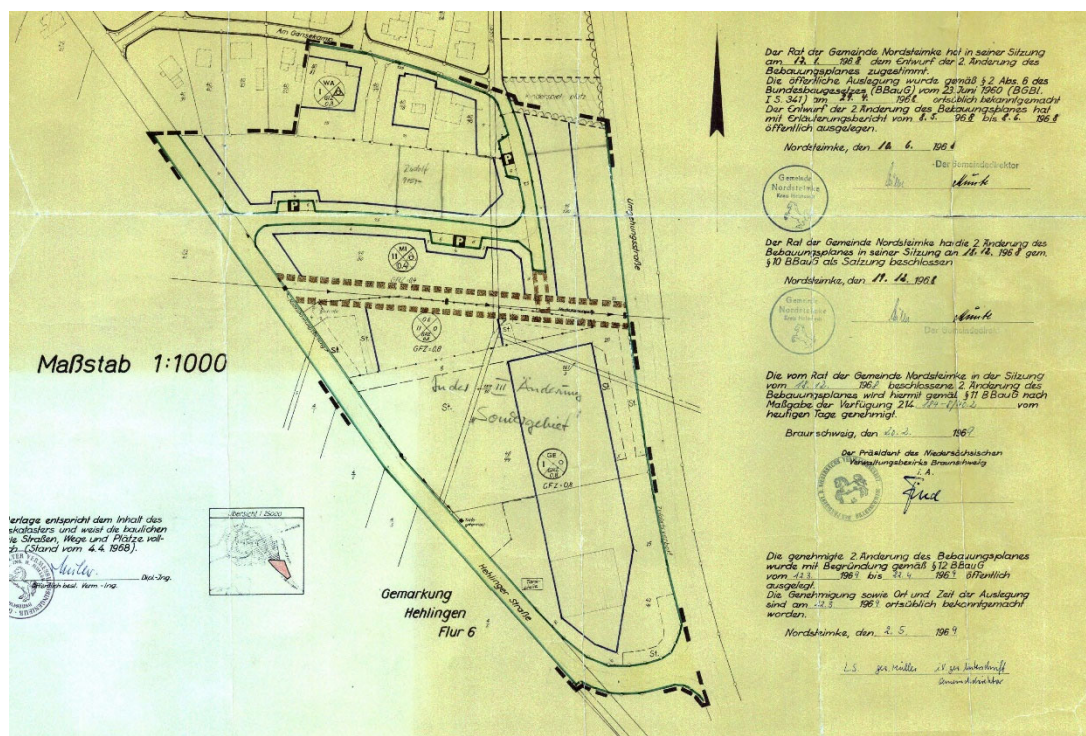


Abbildung 3: B-Plan „Verlängerter Gänsekamp - 2. Änderung“
Plangeber: Stadt Wolfsburg

„Verlängerter Gänsekamp – 3. Änderung“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Verlängerter Gänsekamp – 3. Änderung“ liegt zwischen der Nordsteimker Straße und der Hehlinger Straße und überplant den südlichen Bereich des Bebauungsplans „Verlängerter Gänsekamp – 2. Änderung“. Die 3. Änderung setzt ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“, öffentliche Straßenverkehrsflächen, Stellplätze sowie ein Leitungsrecht fest.

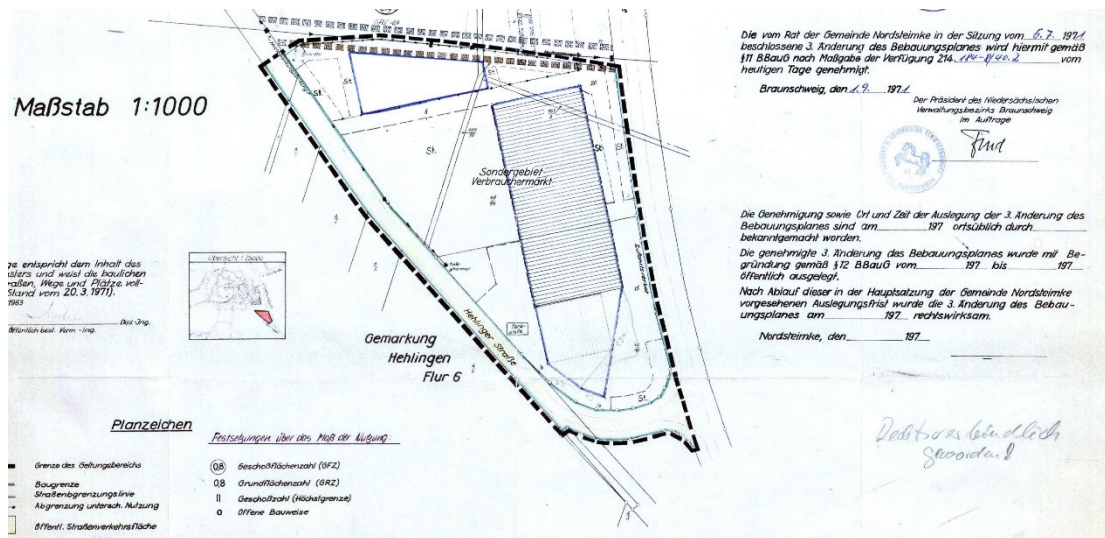


Abbildung 4: B-Plan „Verlängerter Gänsekamp - 3.Änderung“
Plangeber: Stadt Wolfsburg

„Hohe Eichen“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hohe Eichen“ setzt für Teilflächen (Bereich nördlich der Hehlinger Straße) des Bebauungsplans „Neue Mitte Nordsteimke“ ein Sondergebiet „Tankstelle“, ein Sondergebiet „Stellplätze“ und öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.



Abbildung 5: B-Plan „Hohe Eichen“ (Ausschnitt Hehlinger Straße)
Plangeber: Stadt Wolfsburg

Für die restlichen Flächen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben dementsprechend nach § 35 BauGB, wonach eine Bebauung des Plangebiets grundsätzlich nicht zulässig wäre.

3.4. Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

Informelle Planungen zum Wohnbauvorhaben

Die Entwicklung des heute als Sonnenkamp benannten Gebiets zum Wohngebiet hat ihren Ursprung im Fachbeitrag „Stadterweiterungsflächen für Wohnungsbau 2009“. Dieser hat im Süden der Stadt Flächen von einer Gesamtgröße von circa 100 Hektar als Wohnbauland identifiziert, die anschließend in dem 2011 beschlossenen FNP als Wohnbaufläche dargestellt wurden.

Zwischen 2012 und 2014 wurde die städtebauliche Studie „Ein neuer Stadtteil – Nordsteimke/Hehlingen“ durch das Braunschweiger Büro „Ackers Partner Städtebau“ erarbeitet, die mehrere städtebauliche Modelle (Maßstab 1:10.000) und im Ergebnis ein Zielkonzept beinhaltet. Im Juni 2014 wurde ein Ratsbeschluss über das städtebauliche Grundkonzept getroffen, in dessen Folge ein zweistufiger städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt wurde. Als Gewinner dieses Verfahrens wurde im April 2015 der Entwurf der ARGE Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf / Faktorgruen, Freiburg gekürt.

Aufbauend auf diese Planungen wurde die Rahmenplanung Nordsteimke/Hehlingen durch Herwarth + Holz aus Berlin in Zusammenarbeit mit Fugmann Janotta und Partner (Berlin), PST (Werder (Havel)) und Hoffman-Leichter (Berlin) ab 2016 erarbeitet und im Juni 2017 beschlossen. Das informelle Planungsinstrument zeigt die Entwicklungspotenziale und Perspektiven für die zukünftige Nutzung auf und bildet die planerisch-konzeptionelle Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 für die Stadt Wolfsburg

Der Standort an der Hehlinger Straße (Nordsteimke) ist in seiner derzeitigen Ausgestaltung als Fachmarkttagglomeration einzuordnen. Es wurde bereits im Rahmen der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2016) darauf hingewiesen, dass aufgrund von einer umfassenden Wohnbauentwicklung und damit perspektivisch der Bereich als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden sollte.

Ankermieter am Standort ist ein SB-Warenhaus, welches zusammen mit einem Lebensmitteldiscounter und weiteren Fachmärkten eine Versorgungsfunktion für das südöstliche Stadtgebiet von Wolfsburg sowie das angrenzende Umland übernimmt (das SB-Warenhaus „mein real“ schließt insolvenzbedingt zum 30.03.24). In der Vorkassenzonen des SB-Warenhauses sowie auf der West- bzw. Südseite der Hehlinger Straße sind neben einzelnen kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen auch einige gastronomische Angebote sowie Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Fachärzte, medizinische Dienstleistungen) vorzufinden.

Insgesamt haben sich zum Zeitpunkt der Erhebung zwölf Betriebsstätten des Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von rd. 12.000 m² sowie 17 weitere zentrenergänzende Funktionen im Standortbereich befunden.

Aufgrund zukünftiger Wohnbauentwicklungen in Nordsteimke wird sich die Versorgungsfunktion des Standortbereichs Hehlinger Straße mittelfristig als zentraler Versorgungsbereich Neue Mitte Nordsteimke neu aufstellen. Städtebauliche Entwicklungszielstellung ist es die „Neue Mitte Nordsteimke“ als neues städtebauliches Zentrum zu etablieren. Dieses umfasst sowohl aktuell noch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen, als auch den Bereich der bestehenden Fachmarkttagglomeration. Die „Neue Mitte Nordsteimke“ soll hierbei eine städtebauliche Verknüpfung zwischen dem geplanten Sonnenkamp Quartier 1 inkl. eines Campusgeländes sowie den bestehenden Strukturen in Nordsteimke herstellen.

Die bestehenden Fachmarktstrukturen der Fachmarkttagglomerationen sollen in dem Zusammenhang umstrukturiert und umgebaut werden.

Aufgrund der fortgeschrittenen konzeptionellen Planungen und der perspektivischen Versorgungsfunktion wird der Standortbereich Hehlinger Straße in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 für die Stadt Wolfsburg nicht mehr als Sonderstandort, sondern als perspektivisches Stadtteilzentrum „Neue Mitte Nordsteimke“ ausgewiesen. Mit der Realisierung der bestehenden Planungen erfüllt der Standortbereich perspektivisch die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche.

Das Konzept betont, dass *„grundsätzlich besteht für die Stadt Wolfsburg die Möglichkeit einen zentralen Versorgungsbereich zu planen und nach und nach zu entwickeln. Hierfür bedarf es einer hinreichenden Schlüssigkeit und nachvollziehbaren Begründung. Diese als auch die Darstellung einer tatsächlichen vorhandenen Entwicklungsmöglichkeit liegen im vorliegenden Fall eindeutig vor. Dem Standort wird folgend zudem eine räumliche Versorgungsfunktion u. a. in Beziehung zu den bereits bestehenden integrierten Versorgungsstandorten zugewiesen“* (vgl. Kurzfassung Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 für die Stadt Wolfsburg S. 24).

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes definiert folgende Entwicklungsziele für das perspektivische Stadtteilzentrum „Neue Mitte Nordsteimke“:

- Entwicklung eines städtebaulichen Zentrums für den Stadtteil Nordsteimke sowie die geplanten Quartiersentwicklungen im Bereich Sonnenkamp
- Die Versorgungsfunktion umfasst insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente, funktionsgerecht ergänzt durch zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.
- Das Versorgungsgebiet des künftigen Stadtteilzentrums umfasst perspektivisch neben Nordsteimke und den geplanten neuen Quartieren Sonnenkamps, den Ortsteil Hehlingen sowie den Bereich Steimker Gärten.
- Umbau der westlichen Fachmarktstrukturen, insbesondere städtebauliche Öffnung des Bereiches zu den östlich geplanten Zentrenstrukturen.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Ausbau der zentrenergänzenden Funktionen.
- Sicherung und Stärkung von Magnetbetrieben sowie Weiterentwicklung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften.

3.5. Sonstige Planungsbindungen

Kampfmittel

Für die Flächen des Rahmenplanes Nordsteimke/Hehlingen liegt aus dem Jahr 2015 eine historisch-genetische Rekonstruktion für den Bereich Kampfmittel vor. In dem Vorzugsgebiet konnten keine Kampfmittelverdachtsflächen kartiert werden. Ebenfalls sind keine Bombardierungen im unmittelbaren Umfeld feststellbar, die auf einen Kampfmittelverdacht auf Bombenblindgänger hindeuten.

Salzstockhochlage

Für die Ortslage Nordsteimke sind eine Salzstockhochlage sowie nördlich des Plangebiets zwei Erdfälle – dokumentiert. Die Erdfälle zeichnen sich morphologisch in dem im Übrigen flach geneigten Gelände ab. Die Erdfälle sind (historisch) nicht dokumentiert und es ist auch nicht erkennbar, bspw. am Bewuchs, dass diese Erdfälle aktiv sind; mithin können die Subrosionen, außer in geologischen Zeiträumen, als abgeschlossen - und 'selten' i.S. einschlägiger Bewertung (s.u.) - angesehen werden.

Nach Maßgabe der Empfehlungen des LBEG, welche per Erlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 23.02.1987 für Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten (Az. 305.4 - 24 110/2) explizit (nur) für die Landkreise Goslar und Osterode verbindlich sind, aber im Übrigen sinngemäß Anwendung finden sollten bei der Bewertung respektive Beachtung von Geogefahren durch Erdfälle, werden ErdfallGefährdungskategorien (EGK) und korrelierende bauliche Maßnahmen klassiert. Demnach ist festzustellen, dass generell im Geltungsbereich des B-Planes 'Neue Mitte Sonnenkamp 'lösliche Gesteine in einer Tiefe liegen, in der vermutlich Auslaugung stattfindet'. Sodenn werden Wahrscheinlichkeiten für Erdfälle respektive EGK differenziert. In der Abbildung 6 sind diesbezüglich Radien (= Abstände) um den nächstgelegenen Erdfall 'Mooranger' und das Planareal eingetragen. Bei Abständen über 300 m wird das Areal der EGK 2: 'Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der lokal bereits Verkarstung bekannt ist; Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten; sofern Erdfälle bekannt sind, liegen sie mind. 300 m entfernt' zugewiesen. Dort sollen Wohngebäude und Vergleichbare auf max. vier Vollgeschosse beschränkt werden. Das nördliche Planareal hat 200 - 300 m Abstand zum vorgenannten Erdfall. Dieses Areal wird der EGK 3: 'Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der vermutlich Auslaugung stattfindet; sofern Erdfälle bekannt sind, liegen sie mind. 100 m entfernt' zugewiesen. Dort sollen Wohngebäude auf zwei Vollgeschosse beschränkt oder bei max. vier Vollgeschossen statisch-konstruktive Vorkehrungen entsprechend der EGK 3 vorgesehen werden. Bei der EGK 2 sollen bei Decken Ringanker und bei Gründungen Fundamentbalkenroste unter tragenden Wänden und Stützen in Schnitten druck- und zugfest verbunden bzw. Bodenplatten $D \geq 20$ cm oben und unten durchgehend längs- und querbewehrt vorgesehen werden. Übrige Bauwerke sollen adäquat ausgeführt werden. Bauwerke mit besonderem Gefahrenpotenzial sollten für ein Szenario mit einem Erdfallanfangsdurchmesser 5 m konstruiert und dimensioniert werden. Vorbeschriebene Maßnahmen sollen gewährleisten, dass bei einem unwahrscheinlichen Erdfall das Bauwerk nicht plötzlich versagt; die Sicherungen verhindern keine Bauwerksschäden.

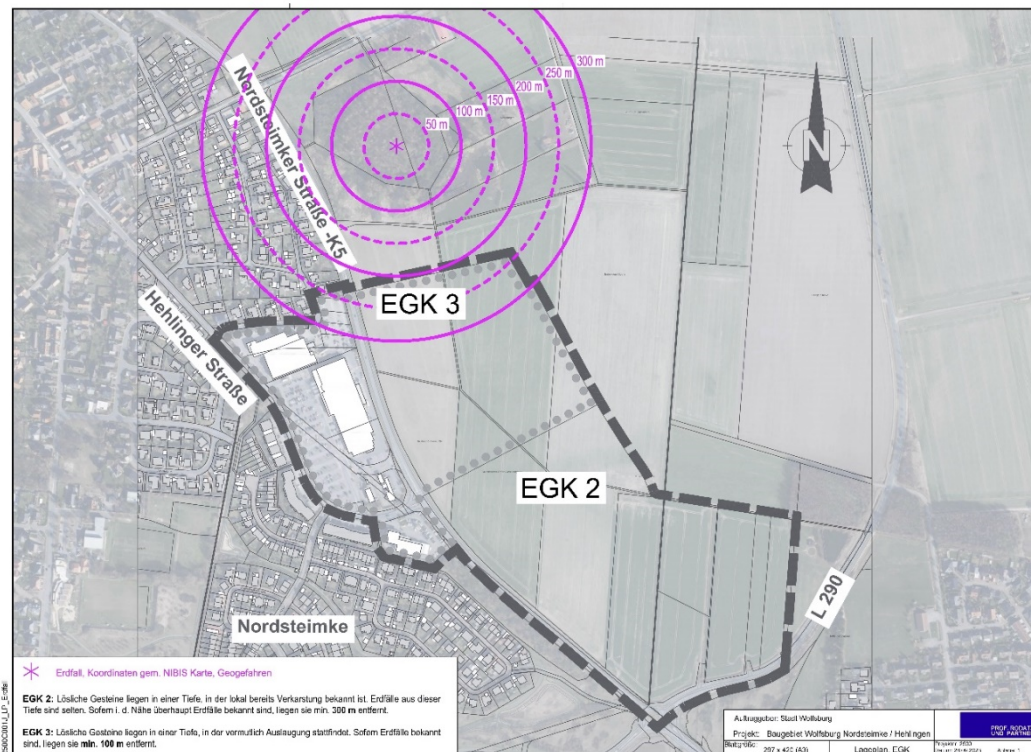


Abbildung 6: Lageplan EGK 2 und EGK 3
Auftraggeber: Stadt Wolfsburg. Quelle: „Ingenieurgeologische Stellungnahme zur ErdfallGefährdungskategorie“, Prof. Dr.-Ing. Walter Rodatz und Partner, 04/2021

Aussagen zu Altlasten, Denkmalschutz, Archäologische Fundstellen, und Bodenschutz/Wasserschutz werden - soweit erforderlich - im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Planungskonzept

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

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht zur Entwicklung eines lebendigen urbanen Zentrums im suburbanen Raum als identitätsstiftender Ort und als Schnittstelle des Wohnbauprojektes Sonnenkamp mit den umliegenden Ortsteilen. Um dies zu erreichen, verbindet die „Neue Mitte Sonnenkamp“ drei unterschiedliche Nutzungsbereiche:

- Im Nordosten das Quartier 1 mit einer urbanen Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Büro und Dienstleistungen.
Im Südosten der Campus mit sozialen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Grundschule, Kita, Bürgerzentrum, Jugendort sowie Freizeit- und Sportflächen.
- Westlich der Nordsteimker Straße das bestehende Fachmarktzentrum, das als etablierter und notwendiger Einkaufsstandort für die Nahversorgung der umliegenden Quartiere von großer Bedeutung ist und städtebaulich in eine gem. Raumordnungsrecht städtebaulich integrierte Lage, also zu einem zentralen Versorgungsbereich weiterentwickelt werden soll. Dazu wird mittels Ansiedlung komplementärer Nutzungen eine Funktionsstärkung des Standortes angestrebt.

Die entstehenden Wohnungen im Plangebiet leisten einen wesentlichen Beitrag für die Entwicklung von erforderlichem Wohnraum in der Stadt Wolfsburg. Durch die Errichtung von Reihenhäusern, Townhouses aber auch Gebäuden mit Geschosswohnungsbau in zum Teil geöffneten Blöcken, Zeilen und Einzelhäusern wird ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen und ein baulich heterogenes Quartier geschaffen. Mindestens 25 Prozent der zur Miete bewohnten Wohnungen werden gemäß Ratsbeschluss mietgeminert sein.

Eine mögliche Bebauung des Plangebiets wäre östlich der Nordsteimker Straße ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans - mit Ausnahme der Flächen innerhalb des Infrastruktur-Bebauungsplans Sonnenkamp - nach § 35 BauGB zu beurteilen, wonach in diesem Bereich die geplante Entwicklung nicht zulässig wäre. Für kleinere Teilflächen des Infrastruktur-Bebauungsplans Sonnenkamp erfolgt zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts eine Überplanung dieser Flächen. Für den Bereich westlich der Nordsteimker Straße gelten für Vorhaben die rechtskräftigen Bebauungspläne „Verlängerter Gänsekamp – 2. Änderung“, „Verlängerter Gänsekamp – 3. Änderung“ und „Hohe Eichen“. Die Festsetzungen stehen teilweise der geplanten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich entgegen, so dass eine Überplanung erforderlich ist. Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren aufgestellt. Zum Bebauungsplan sollen zudem gestalterische Anforderungen nach der Landesbauordnung als Örtliche Bauvorschrift erlassen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft im Planungsgebiet und im Umfeld des Planungsgebietes werden im Umweltbericht untersucht und beschrieben. Im Umweltbericht wird auch die für die Belange von Natur und der Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dargestellt. Weitere Auswirkungen der Planungen u. a. zu den Themen Verkehr, Immissionen, Niederschlagswasser werden durch Gutachten und Fachkonzepte untersucht bzw. betrachtet.

4.2. Planungsalternativen

Die Schaffung neuer Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen wurde zwischen 2009 und 2011 in informellen Planwerken geprüft und anschließend im Flächennutzungsplan formell als von der Stadt beabsichtigte Entwicklung dargestellt. Das Gebiet Sonnenkamp wurde aufgrund der Nähe zur Kernstadt als wichtiger Baustein bei der Schaffung neuer Wohnbauflächen ausgemacht. Dabei wurde eine Vielzahl von Planungsalternativen geprüft.

4.3. Städtebauliches Konzept

Rahmenplanung Gesamtgebiet Sonnenkamp

Der Rahmenplan für das Gesamtgebiet Sonnenkamp wurde in einer ersten Studie, einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren und der vom Rat der Stadt Wolfsburg beschlossenen Rahmenplanung Nordsteimke/Hehlingen erarbeitet (siehe Kapitel 3.4). Das informelle Planungsinstrument der Rahmenplanung zeigt die Entwicklungspotenziale und Perspektiven für die zukünftige Nutzung auf und bildet die planerisch-konzeptionelle Grundlage für die folgenden Bebauungspläne.

Vorgesehen ist die Schaffung von vier Wohnquartieren sowie optional die Entwicklung eines fünften Quartiers. Zusätzlich soll ein Bereich mit Schuleinrichtungen (Campus) entstehen. Die Aufstellung der Bebauungspläne und die Entwicklung der Wohnquartiere sollen in mehreren Abschnitten in enger Abstimmung mit und in Abhängigkeit von der verkehrlichen Entwicklung in diesem Bereich erfolgen. Um auf

künftige Entwicklungen zu reagieren, wurde die Planung der Quartiere flexibel angelegt.

Teil der Rahmenplanung sind die Themen Städtebau, Freiraum, Regenwasser und Verkehr, die bei der Erstellung des Städtebaulichen Konzepts integriert betrachtet wurden.

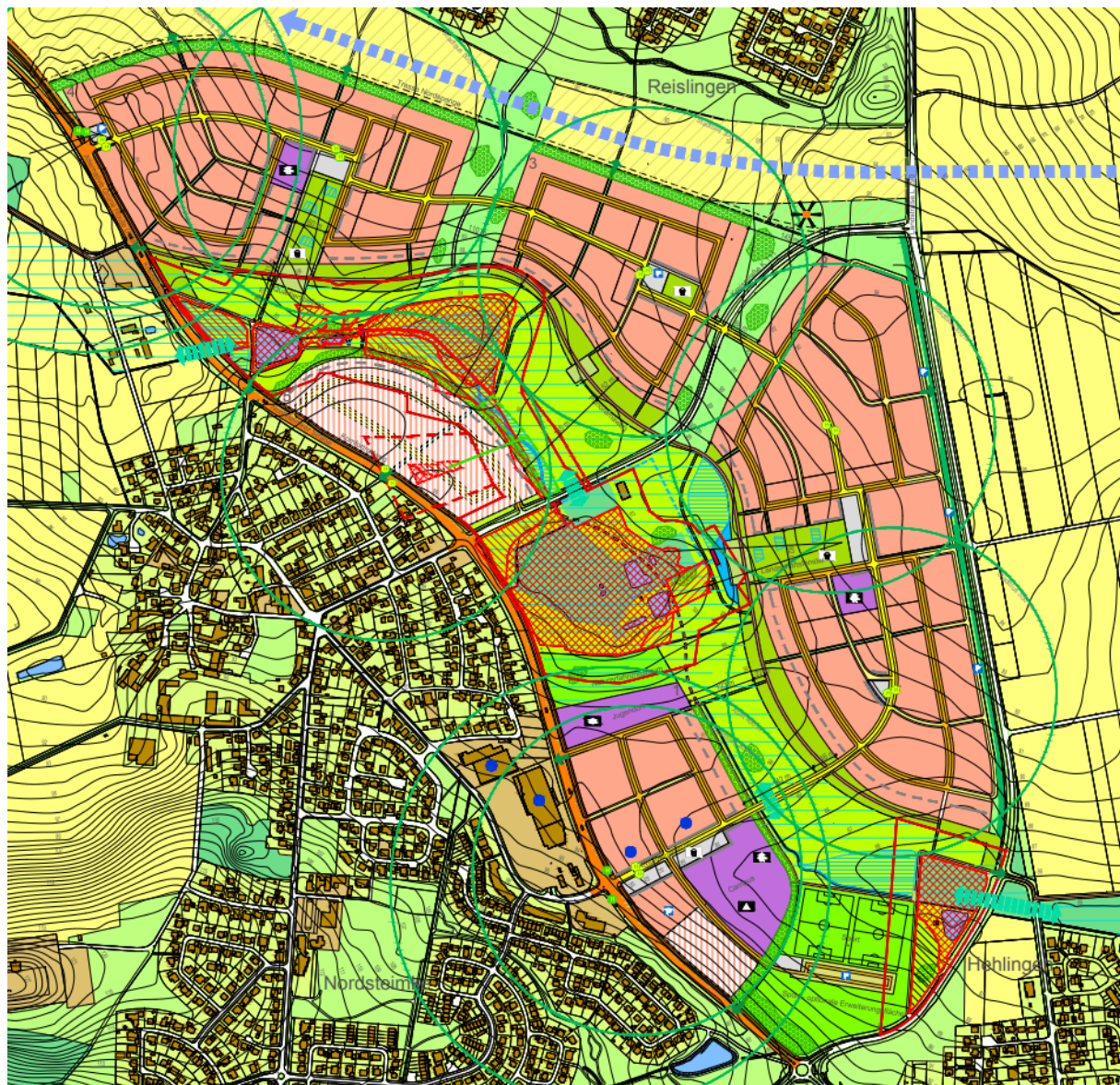


Abbildung 7: Rahmenplanung Nordsteimke-Hehlingen von 2017
Auftraggeber: Stadt Wolfsburg. Quelle: Herwarth + Holz. Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021 LGLN; Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2001-2021

Das Gesamtgebiet Sonnenkamp soll gemäß städtebaulichem Konzept durch einen starken landschaftlichen Bezug, die Berücksichtigung übergeordneter Grünzüge, Grünverbindungen und Biotope etc. sowie der ausgeprägten Geländetopographie charakterisiert sein und sich harmonisch in die Landschaft einbetten. Über eine zentral gelegene „Grüne Mitte“, mit u. a. attraktiven Naherholungs- und Freiraumangeboten, schützenswerten Biotopen und Landschaftsbestandteilen sowie ein neues Stadtteilzentrum, werden die angrenzenden Ortsteile Nordsteimke, Hehlingen und

Reislingen mit dem Wohngebiet vernetzt. Für diese zentrale Mitte wurde der Infrastruktur-Bebauungsplan aufgestellt.

Das überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebiet soll aus vier Quartieren unterschiedlicher Größe bestehen, die aufgrund der jeweils vorhandenen Infrastruktur in zentraler Lage (Quartierszentren) eigenständig entwickelt werden können. Die Quartiere sollen durch eine Haupteerschließungsstraße miteinander verbunden und an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Durch eine abwechslungsreiche und vielfältige, aus der jeweiligen topografischen Situation entwickelte Bebauungsstruktur, sollen sich eigenständige, erkennbare Quartiersidentitäten entwickeln. Während die Quartiere II, III, IV und V (optional) primär zu Wohnzwecken genutzt werden, soll das Quartier I mit der Bezeichnung „Urbanes Quartier“ als Stadtteilzentrum für das Gesamtgebiet fungieren. Dieses Quartier soll neben Wohngebäuden den Campus mit Grundschule, Sporthalle, Mensa, Kita sowie einen Jugendort enthalten. Weitere Kitas sind gemäß Rahmenplanung in den Quartieren II, III und IV mit direkter Anbindung an die jeweiligen Quartierszentren vorgesehen.

Städtebauliches Konzept Neue Mitte Sonnenkamp

Das vorliegende städtebauliche Konzept ist ein aktueller Arbeitsstand, der die künftige städtebauliche Grundstruktur für das Gesamtgebiet dokumentiert und im weiteren Arbeitsprozess durch die Stadt zusammen mit dem Büro pesch partner architekten stadtplaner GmbH weiter qualifiziert wird.

Die „Neue Mitte Sonnenkamp“ setzt sich aus dem geplanten Quartier I mit Wohn- und Gewerbeeinheiten, dem Campus für überwiegend soziale Einrichtungen (Schule, Kita, Sportanlagen, Bürgerzentrum, Jugendort usw.) sowie dem heutigen Fachmarktzentrum (am Altdorf Nordsteimke) zusammen. Konzeptionelle Grundlage des Bebauungsplans ist der städtebauliche Entwurf von pesch partner architekten stadtplaner GmbH (Stand 02/2024), der durch ein Gutachterverfahren mit paralleler Mehrfachbeauftragung erarbeitet und im weiteren Verfahren weiterentwickelt und vertieft wurde.

Das Konzept sieht eine funktionale Mischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, kleinteiligem Gewerbe und Dienstleistungs- sowie Infrastruktureinrichtungen (u.a. Schule, Sportanlagen, Bürgerzentrum) vor. Hierdurch soll die „Neue Mitte Sonnenkamp“ zum attraktiven Wohn-, Arbeits- und Einkaufsort mit hoher Aufenthaltsortqualität werden. Um Urbanität und Ortsverträglichkeit in Einklang zu bringen, ist die baulich Dichte entlang der Nordsteimker Straße, wo sich die gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen konzentrieren, höher und nimmt zur Grünen Mitte bzw. den Frei- und Grünräumen hin ab (Ketten- und Reihenhäuser, Hausgruppen, Doppelhäuser. Insgesamt sollen ca. 400 neue Wohneinheiten entstehen. Unterstützt wird diese stadtgestalterische Idee durch eine gestaffelte Höhenentwicklung von der Nordsteimker Straße mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss hin zur Grünen Mitte mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss.

Die Grün- und Freianlagen im Quartier sind als qualitätsvolle Aufenthaltsräume für verschiedene Nutzergruppen vorgesehen. Gleichzeitig ermöglicht die zu den Rändern aufgelockerte Bebauung sowie der „Grüne Finger“ im Norden einen fließenden Übergang in die angrenzenden Grüne Mitte.

Ziel des Bebauungsplans ist somit die Umsetzung eines urbanen, barrierefreien Quartiers, dass neben benötigten Wohnnutzungen auch eine entsprechende Infrastruktur sowie Einzelhandels- und Gewerbeeinrichtungen anbietet und darüber hinaus eine Verknüpfung an das Altdorf Nordsteimke herstellt. Damit soll der Charakter

eines neuen Zentrums als verbindendes Glied am Übergang zwischen Altdorf und Sonnenkamp entstehen und im Südosten gleichzeitig eine Anbindung an den Ortsteil Hehlingen erfolgen.

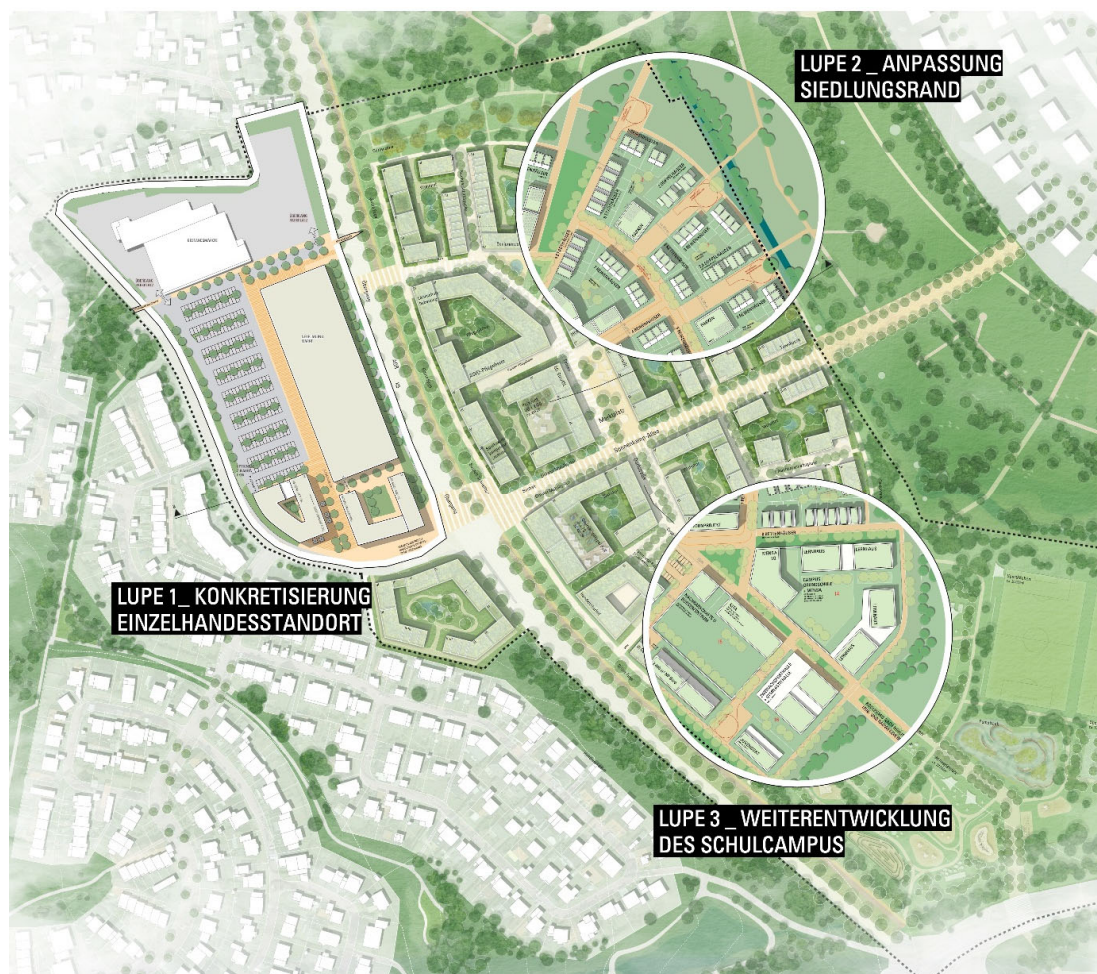


Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf der Neuen Mitte Sonnenkamp, Arbeitsstand
Auftraggeber: Stadt Wolfsburg. Quelle: pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Rainer Schmidt
Landschaftsarchitekten GmbH

4.4. Verkehrskonzept

Übergeordnetes Verkehrskonzept (MIV)

Die Erschließung des Plangebiets für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) wird Richtung Innenstadt und Volkswagen-Werk über die Nordsteimker Straße sowie die L290 (Zollstraße) erfolgen.

Um den Verkehrsablauf im Wolfsburger zu verbessern, hat die Stadt Wolfsburg das „Verkehrskonzept Wolfsburg Südost“ erarbeitet. Zentraler Punkt der Realisierung des Konzepts ist die Stärkung der Dieselstraße und der L 290 für den Kfz-Verkehr. Die wichtigsten Bausteine sind dabei die Optimierung der Führung der L 290 im Bereich der Sandkrugkreuzung in Reislingen sowie der Ausbau weiterer ausgewählter Abschnitte, um die täglichen Verkehrsmengen besser abwickeln zu können.

Für den Hehlinger Kreisler bestehen ebenfalls Umbaupläne, um die Leistungsfähigkeit des Kreislers langfristig zu gewährleisten. Es ist eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Wolfsburg und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und

Verkehr (NLStBV) getroffen worden. Die Planung und Umsetzung der Maßnahme wird durch die Stadt Wolfsburg vorgenommen und die Kosten für den Umbau zwischen Stadt und Land gemäß Niedersächsischem Straßengesetz geteilt.



Abbildung 9: Darstellung des Verkehrskonzepts Süd-Ost
Quelle: Stadt Wolfsburg. Bearbeitet.

Innere Gebietserschließung (MIV)

Der östliche Bereich des Plangebiets wird über zwei neue Knotenpunkte an die Nordsteimker Straße angebunden. Über eine weitere Straße (Planstraße I) ist eine direkte Anbindung an das geplante Quartier II vorgesehen. Die Erschließung des westlichen Bereichs erfolgt über die Hehlinger Straße sowie einer neuen Zufahrt zum geplanten Nahversorgungszentrum.

Die interne Erschließung sieht für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) eine innere (Planstraßen A1, A.2, A.3) und eine äußere Erschließungsstraße (B.1, B.2) vor, von denen Wohnstraßen (Planstraßen C, D, E, F, G, H, J) abgehen. In Richtung der Grünen Mitte enden diese Straßen (Planstraßen C, D, E, G, H, J) in Sackgassen (mit Wendeanlagen). Im Verlauf der inneren Erschließungsstraße sind drei Quartiersplätze angeordnet. Der geplante Camus mit seinen unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen und Freiflächen wird in Verlängerung der Planstraße A.3 durch die Planstraße A.4 als Sackgasse mit Wendeanlage erschlossen. Die durchmischten Blöcke entlang der Nordsteimker Straße sowie Teilflächen des Campus werden durch verkehrsberuhigte Zonen an die innere Erschließungsstraße angebunden. Die verkehrsberuhigten Zonen am MU 5 bzw. am MU 6 werden als Sackgassen mit Wendeanlagen ohne Anbindung an die Nordsteimker Straße errichtet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Verbindung des Plangebiets zur Wolfsburger Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll langfristig über die AGR (Alternative Grüne Route) erfolgen.

Die AGR ist ein in der Planung befindliches und im Bereich des Baugebietes Steimker Gärten bereits in Realisierung befindliches ÖPNV-Projekt, bei dem moderne Busse auf einer getrennt von den MIV-Spuren verlaufenden Trasse vom Wolfsburger Hauptbahnhof nach Nordsteimke fahren sollen. 2021 wurde mit der Ausführungsplanung und Bauvorbereitung der AGR begonnen, der Baubeginn im mittleren Teilabschnitt erfolgte Ende 2022.

Ruhender Verkehr

Im weiteren Verfahren wird zur Berücksichtigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs eine Stellplatzkonzeption für das Plangebiet erstellt.

Rad- und Fußwege

Die Neue Mitte Sonnenkamp wird über ein internes Rad- und Fußwegenetz erschlossen. Hierzu ist parallel zur Nordsteimker Straße entlang der angrenzenden Baufelder eine Fußwegeverbindung zwischen dem nördlichen Grünzug und den im Südosten des Plangebiets liegenden Frei- bzw. Grünflächen vorgesehen. Im Übergang zur Grünen Mitte ist entlang der neuen Siedlungskante ebenfalls eine Fußwegeverbindung geplant, die vom nördlichen Grünzug durch den Campus bis zur Nordsteimker Straße verläuft. Von dieser Verbindung ausgehend sind wiederum einzelne Abzweige zum Panoramaweg in der Grünen Mitte vorgesehen. Im nördlichen Grünzug können weitere Fußwegeverbindungen angelegt werden.

Über die Nordsteimker Straße wird eine Anbindung an den überörtlichen Radverkehr geschaffen. Dort ist neben der AGR auch ein Radschnellweg Richtung Wolfsburger Innenstadt geplant. Über den Panoramaweg in der Grünen Mitte wird zukünftig eine gute Anbindung für den Radverkehr an die anderen Quartiere des Sonnenkamps bestehen.

Mobilitätsstation

Am Hauptzugang des Quartiers von der Nordsteimker Straße sind zwei Mobilitätstationen vorgesehen. Dort sollen unterschiedliche Mobilitätsangebote verknüpft und umweltverträgliche Verkehrsmittel gefördert werden.

4.5. Technische Infrastruktur

Im weiteren Verfahren werden Aussagen zur Ver- und Entsorgung, zu Niederschlagswasser und zur Löschwasserbereitstellung ergänzt.

5. Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der geplanten Nutzungsstruktur sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgesehen.

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Östlich der Nordsteimker Straße werden neun Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zielsetzung – die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen (Geschosswohnungsbau, Reihen-, Ketten-, Doppelhäuser, Hausgruppen) – lässt sich über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sichern. Die Festsetzung dient der Sicherung von Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt Wolfsburg. Die allgemeine Zweckbestimmung des WA ist es, *vorwiegend* dem Wohnen zu dienen.

Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO

Entlang der Nordsteimker Straße werden acht Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe muss nicht gleichgewichtig sein. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen und keine der beiden Hauptnutzungsarten darf völlig verdrängt werden.

Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Westlich der Nordsteimker Straße wird ein Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorrangig der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und ermöglicht insbesondere die Sicherung der Nahversorgung für die ansässigen Bewohnern und Bewohnerinnen von Nordsteimke, Hehlingen und weiteren in Südosten gelegenen Ortsteilen und den neuen künftigen Bewohnern und Bewohnerinnen im Sonnenkamp (Quartiere II, III und IV).

5.2. Gemeinbedarfsflächen

Zur Sicherung der geplanten Infrastruktureinrichtungen sind im Südosten des Plangebiets Festsetzungen zu Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorgesehen.

Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“ (ca. 4.900 m²) ermöglicht die Errichtung und Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für ein Nachbarschafts- und Bürgerzentrum sowie einer Kindertagesstätte einschließlich erforderlicher Außenflächen.

Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke / Schule“

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke / Schule“ (ca. 8.200 m²) ermöglicht die Errichtung und Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für den Campus (Grundschule und Mensa) einschließlich Schulhof.

Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke / Schule / Sportliche Zwecke“

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke / Schule / Sportliche Zwecke“ (ca. 4.200 m²) südwestlich der Planstraße A.4 ermöglicht die Errichtung und Unterbringung einer Zweifachsporthalle samt Gymnastikhalle sowie von Gebäuden und Anlagen für einen Jugendort. Die Sporthalle kann sowohl für Schul- als auch für Vereinszwecke genutzt werden.

Die Festsetzung von zwei Gemeinbedarfsflächen „Soziale Zwecke / Schule / Sportliche Zwecke“ (ca. 9.500 m² bzw. ca. 5.600 m²) direkt angrenzend an die beiden öffentlichen Grünflächen „Freizeit und Erholung / Spielplatz / Sportplatz“ ermöglicht u.a. die Errichtung und Unterbringung von (Funktions-)Gebäuden und Anlagen für die Sportflächen, die in der öffentlichen Grünfläche verortet sind, sowie von (Außen-) Flächen für den Jugendort.

5.3. Grünflächen

Zur Sicherung der geplanten öffentlichen Grünanlagen und öffentlichen Freiflächen sind Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“

Im Übergang zu den Freiflächen der Grünen Mitte werden zur Schaffung von wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen zwei Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Parkanlage im Norden des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 13.800 m², die Parkanlage östlich des Allgemeinen Wohngebiets WA 6 von ca. 1.300 m². Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Quartiers und ermöglicht Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger in Richtung Panoramaweg bzw. der neuen Quartiere Sonnenkamp II, III und IV.

Öffentliche Grünflächen „Freizeit und Erholung / Spielplatz / Sportplatz“

Im Südosten des Plangebiets werden in Ergänzung bzw. als Teil des Campus zwei Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung / Spielplatz / Sportplatz“ (ca. 38.600 m² bzw. ca. 10.500 m²) festgesetzt. Die Festsetzung dient zur Sicherung von wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen und ermöglicht die Errichtung einer Sportanlage bzw. Sportplatzes, von Spielplätzen sowie von Anlagen für den Jugendort.

5.4. Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren und inneren Erschließung sind Festsetzungen zu Verkehrsflächen und zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB vorgesehen.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird durch die Festsetzung von folgenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt:

- Teilflächen der Nordsteimker Straße (K5), der L 290 und der Hehlinger Straße

- Planstraßen A.1, A.2, A.3, A.4
- Planstraßen B.1, B.2
- Planstraßen C, D, E, F, G, H, I, J

Die Straßenbreiten variieren dabei je nach Funktion der Straßen und der Menge der erwarteten Verkehrsbelastung und liegen zwischen 6,5 Meter (Planstraßen D und E) und 25,0 Meter (Planstraße I). Eine Aufteilung der Straßenverkehrsflächen erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

Die Planstraßen haben folgende Straßenbreiten:

- 6,5 m: Planstraßen D und E
- 12,5 m: Planstraße C
- 14,0 m: Planstraßen B.1, B.2, F, G, H, J
- 16,0 m: Planstraßen A.1, A.2, A.3, A.4 (ohne Aufweitungen/Quartiersplätze)
- 25,0 m: Planstraße I

Der festgesetzte Straßenraum der Nordsteimker Straße berücksichtigt zur Entlastung eines erhöhten Verkehrsaufkommens an der Kreisstraße K5 auch die Anforderungen der AGR (bestehend K5, neuer Radweg, Integration einer ÖPNV-Route. Ebenso ist die parallel zur Nordsteimker Straße entlang der angrenzenden Baufelder geplante Fußwegeverbindung zwischen dem nördlichen Grünzug und den im Südosten des Plangebiets liegenden Frei- bzw. Grünflächen Teil des festgesetzten Straßenraums.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Zur Verkehrsberuhigung innerhalb einzelner Urbaner Gebiete (MU 2, MU 3, MU 5, MU 6) und einzelner Gemeinbedarfsflächen des Campus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

- Zwischen den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 in einer Breite von 14,0 m.
- Zwischen dem Urbanen Gebiet MU 5 und dem Urbanen Gebiet MU 6 bzw. der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“ in einer Breite von 8,0 m.
- Zwischen dem Urbanen Gebiet MU 6 bzw. der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“ und der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke / Schule / Sportliche Zwecke“ in einer Breite von 8,0 m.
- Nördlich der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke / Schule“ in einer Breite von 15,0 m.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“

Zur besseren Durchwegung des Quartiers und zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs werden für Fußgänger zwei Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ in einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

- Zwischen der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke / Schule“ und der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke / Schule / Sportliche Zwecke“.
- Zwischen den beiden Gemeinbedarfsflächen „Soziale Zwecke / Schule / Sportliche Zwecke“.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Zur besseren Durchwegung des Quartiers, zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs und zur Anbindung an den Ortsteil Hehlingen wird in östlicher Verlängerung

der Planstraße A.4 für Fußgänger und Radfahrer eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

5.5. Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Regelungen zur Höhenstaffelung der baulichen Anlagen im Quartier erfolgen durch die Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- IV Vollgeschosse: Östlich der Nordsteimker Straße in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6
- III Vollgeschosse: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 (östlich der Nordsteimker Straße) und den Urbanen Gebieten MU 7 und MU 8 (westlich der Nordsteimker Straße)

Die Festsetzung ermöglicht eine gestaffelte Höhenentwicklung von der Nordsteimker Straße mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss hin zur Grünen Mitte mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss. In den Urbanen Gebieten MU 7 und MU 8 bilden die drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss den gestaffelten Übergang zur jeweils angrenzenden Bestandsbebauung.

5.6. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Grundstruktur sowie zur städtebaulichen Gliederung des Quartiers werden innerhalb der allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9, den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 8 sowie dem Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ Baugrenzen festgesetzt.

Die sich in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 9 sowie den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 7 aus den Baugrenzen ergebenden überbaubaren Grundstücksflächen haben überwiegend eine einheitliche Tiefe von 18 bzw. 24 Meter. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche dienen zur Gliederung der einzelnen Baufelder und orientieren sich an den Straßenkanten bzw. an den öffentlichen Grünflächen. Es entstehen eindeutig definierte räumliche Kanten, die dennoch ausreichend Platz für Rücksprünge der Gebäude oder von Gebäudeteilen bieten. Zudem wird durch die Tiefe von 18 bzw. 24 Meter sichergestellt, dass die gebäuderückseitigen Flächen von Bebauung freigehalten und gärtnerisch genutzt werden.

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU 2 bis MU 6, des Urbanen Gebiets MU 8 und des Sonstigen Sondergebiets „Nahversorgungszentrum“ werden keine rückwärtigen Baugrenzen festgesetzt. Dies ermöglicht zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung.

5.7. Weitere geplante Festsetzungen

Soweit städtebaulich erforderlich und begründbar sind folgende weitere zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen vorgesehen: Grundfläche(nzahl), Geschossfläche(nzahl), Höhe baulicher Anlagen, Bauweise & Stellung baulicher Anlagen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Nebenanlagen, Stellplätze & Garagen, Abwasserbeseitigung, Rückhaltung von Niederschlagswasser und Wasserabfluss, Grünfestsetzungen (z.B. Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Ausgleichsmaßnahmen), Immissionsschutz & Klimaschutz, Geländeanpassungen und

Stützmauern, Sonstige Festsetzungen (z.B. Maximale Anzahl der Wohneinheiten, Fernwärme, Trafostationen, Grundstückszufahrten, Sortimentsbegrenzungen).

5.8. Sonstige Darstellungen

Soweit erforderlich werden als sonstige Darstellungen Hinweise zu Bushaltestellen aufgenommen, über die das Plangebiet an das Wolfsburger Busliniennetz angeschlossen wird.

5.9. Hinweise

Soweit erforderlich werden Hinweise u.a. zu Bodenfunden, zur Salzstockhochlage, zu Pflanzlisten, zu Sortimentslisten und zu DIN-Vorschriften aufgenommen.

6. Betrachtung zur Auswirkung der Schutzgüter

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (ca.)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	35.100 m ²	12,3 %
Urbanes Gebiet	46.600 m ²	16,3 %
Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“	30.100 m ²	10,6 %
Gemeinbedarfsflächen	32.500 m ²	11,4 %
- davon sozialen Zwecken dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen	4.900 m ²	1,7 %
- davon Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen	8.200 m ²	2,9 %
- davon Schule sowie sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen	19.400 m ²	6,8 %
Öffentliche Grünflächen	64.200 m ²	22,6 %
- davon „Parkanlage“	15.200 m ²	5,4 %
- davon „Freizeit und Erholung / Spielplatz / Sportplatz“	49.000 m ²	17,2 %
Straßenverkehrsflächen	76.400 m ²	26,8 %
- davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	68.900 m ²	24,2 %
- davon öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	5.600 m ²	2,0 %
- davon öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	700 m ²	0,2
- davon öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	1.200 m ²	0,4
Gesamt	284.900 m²	100,0 %

Teil II: Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Im weiteren Verfahren werden – soweit erforderlich und begründbar – Vorschriften z.B. zur Ausrichtung der Gebäude, zu Anforderungen an die Gestaltung der Außenwandflächen, zu Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, -neigung und -farbe, zu Anforderungen an die Gestaltung der Dachabschlüsse, zu Einfriedungen und zu Stützmauern ergänzt.

Teil III: Umweltbericht zum Bebauungsplan

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Anmerkung zum Verfahren

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

Wolfsburg, den

Stadt Wolfsburg

Anlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.