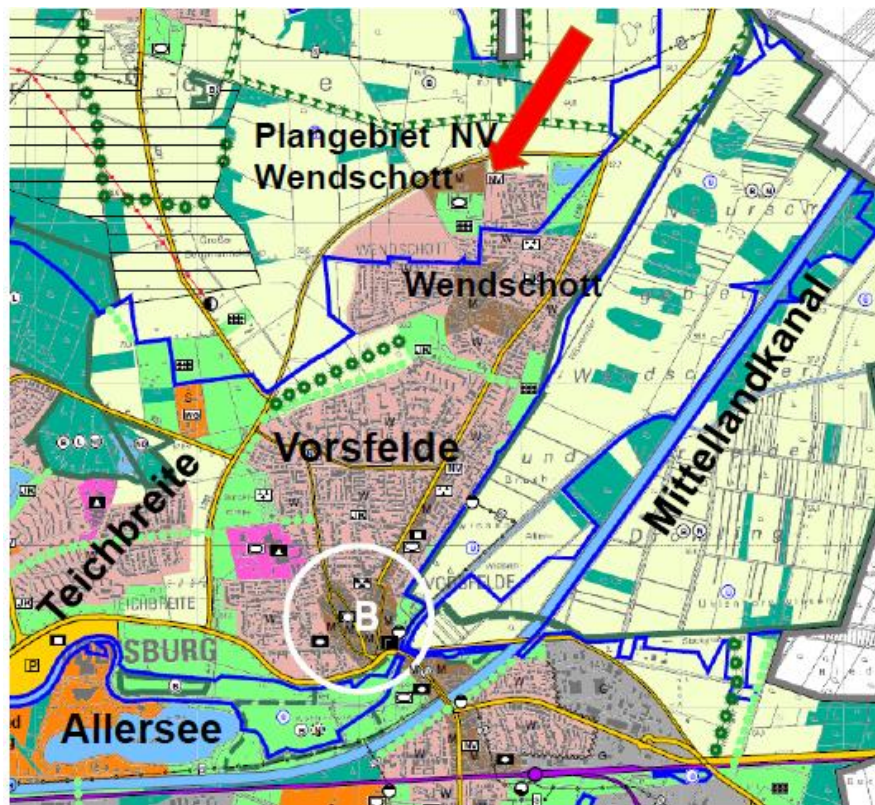


Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans 2020plus der Stadt Wolfsburg

Sonderbaufläche „Nahversorgung Wendschott“ Im Ortsteil Wendschott

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1)
Baugesetzbuch



Auszug Flächennutzungsplan 2020plus – nordöstliches
Hauptsiedlungsband

Gliederung

Begründung

Seiten 3 – 19

1.0	Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage	Seite 3
1.1	Lage des Plangebietes im Raum	Seite 3
2.0	Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie städtebauliche Konzeption	Seite 3
2.1	Standortalternativenprüfung für einen Nahversorgungsmarkt aus dem Jahre 2006	Seite 5
3.0	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	Seite 6
3.1	Raumordnerische Aussagen zu Wolfsburg	Seite 6
3.2	Unterscheidung zwischen raumbedeutsamen und nicht raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben	Seite 7
3.3	Raumordnerische und städtebauliche Steuerung von großflächigem Einzelhandel – Kurzvorstellung der vorliegenden Konzepte des Regionalverbandes und der Stadt Wolfsburg	Seite 9
3.3.1	Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels	Seite 11
3.4	Raumordnerische Abstimmung zwischen der Stadt Wolfsburg und dem Regionalverband zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes	Seite 13
3.5	Widerlegung der Vermutungsregel aus § 11 (3) BauNVO	Seite 13
3.5.1	Nachweis zur betrieblichen und städtebaulichen Atypik	Seite 14
3.6	Auswirkungsanalyse ALDI-Erweiterung Wendschott	Seite 15
3.6.1	Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches	Seite 16
3.7	Fazit	Seite 18
4.0	Inhalt der Planung mit städtebaulicher Abwägung	Seite 18
5.0	Plandarstellung	Seite 18
	Umweltbericht	Seite 19

1.0. Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage

In Vorbereitung zum Änderungsbeschluss führt die Verwaltung den Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch.

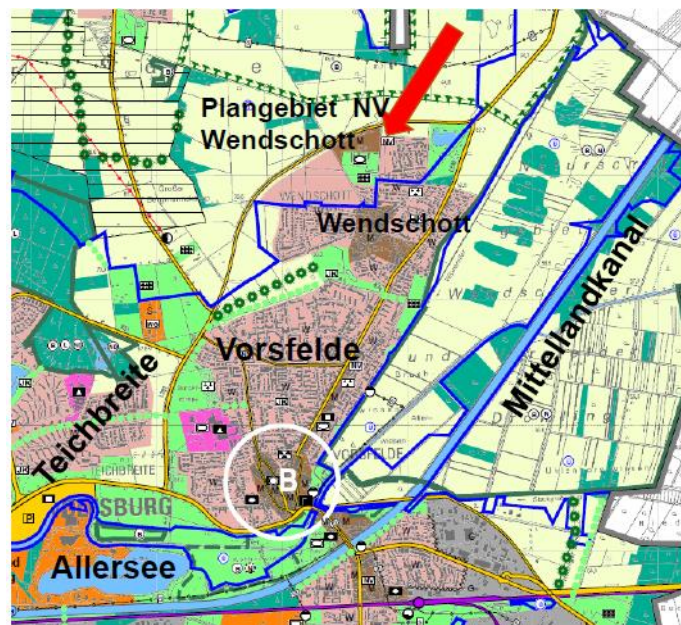
Kernfrage des Verfahrens ist die planungsrechtliche bzw. raumordnerische Zulässigkeit der beabsichtigten Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes mit einer Verkaufsfläche von zurzeit 790m² auf dann 1.270m².

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

1.1 Lage des Plangebietes im Raum

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

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



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

2.0. Anlass, Ziel und Zweck der Planungen sowie städtebauliche Konzeption

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

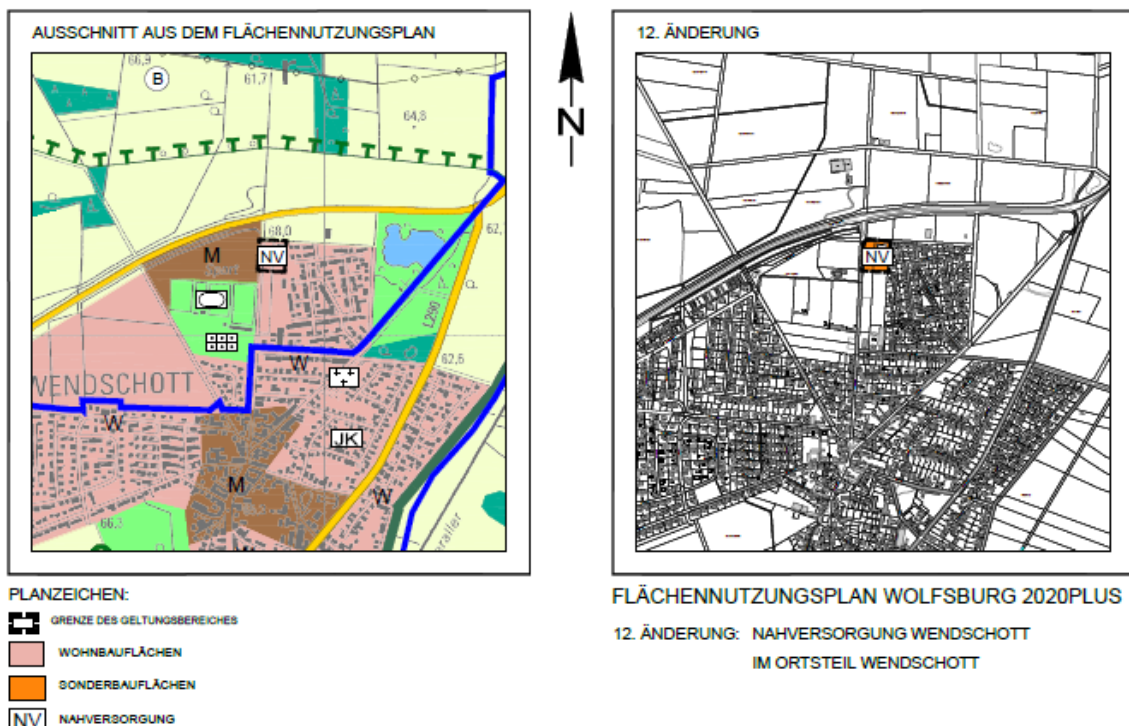
nach Einzelhandelsgeschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs.

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

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

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

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



2.1 Standortalternativenprüfung für einen Nahversorgungsmarkt aus dem Jahr 2006

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

3.0 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1 Raumordnerische Aussagen zu Wolfsburg

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

Die Siedlungsentwicklung ist am Ordnungsprinzip der Dezentralen Konzentration und vorrangig auf diese Gliederungsstruktur auszurichten, um Abwanderungstendenzen ins Umland entgegenzuwirken. (vgl. RROP 2008 Ziel II Punkt 1.1). Gemäß der eingangs zitierten Definition bildet der zentralörtliche Standort Wendschott den nordöstlichen Abschluss des Hauptsiedlungsbandes des Oberzentrums Wolfsburg. Umgeben von drei Seiten des ländlichen Raums wird jedoch Wendschott immer noch als Dorf gesehen bzw. oftmals so bezeichnet.

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

Mit der Entwicklung dieser Wohnbaugebiete in dem zentralörtlichen Standort „Wendschott“ erwuchs die Nachfrage nach Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsmarkt Sommerfeld“ folgte die Stadt Wolfsburg dieser Bedarfsanmeldung (vgl. Aussage im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016, Seite 276f der Stadt Wolfsburg) und entspricht seitdem dem landesraumordnerischen Ziel 2.3 02. Hierin heißt es:

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

3.2. Unterscheidung zwischen raumbedeutsamen und nicht-raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben

Die Standort- und Bauleitplanung zur Ansiedlung des kleinflächigen Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsmarktes am Nordrand von Wendschott (Verkaufsfläche unter 800 m²) berührte seinerzeit nicht die landes- und regionalplanerischen Ziele der Entwicklung von regional bedeutsamen Versorgungsstrukturen.

Mit der beabsichtigten Erweiterung der Geschoss- und Verkaufsflächenzahl erreicht jedoch der bis dato nicht raumbedeutsame Nahversorgungsmarkt, weil kleinflächig, die Kriterien der Großflächigkeit im Sinne § 11 (3) BauNVO.

Der Verordnungsgeber versteht unter großflächigen Einzelhandelsbetrieben solche, die ein breitgefächertes Angebot mit kernstadtrelevanten Warensortimenten bieten und damit einen weitaus größeren Einzugs- bzw. Versorgungsbereich beanspruchen als ein nur lokal wirkender Versorgungsbetrieb. Daher wird in § 11 (3) BauNVO 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 ausgehen können. Er geht davon aus, dass diese Einzelhandelsgeschäfte Angebote für die (regionale-)Allgemeinheit und nicht allein für eine direkt im Umfeld wohnende Bevölkerung bereitstellen – sie also gemeindeübergreifend wirken und dadurch einen gemeindeübergreifenden

Koordinierungsbedarf auslösen. Weiterhin können großflächige Einzelhandelsbetriebe wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hervorrufen.

Danach zu urteilen scheint jeder Einzelhandelsmarkt ab dieser Größe raumbedeutsam zu sein und bedarf der raumordnerischen bzw. regionalplanerischen Abstimmung unter Einhaltung der Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Im Umkehrschluss zu den Größenbestimmungen des § 11 (3) BauNVO zählen somit alle Einzelhandelsmärkte mit einer Geschossfläche unter 1.200 m² und Verkaufsfläche unter 800 m² zu den wohnortbezogenen Nahversorgungsmärkten und sind daher nicht raumbedeutsam. Ihr Kernsortiment beläuft sich zu 90 % der Verkaufsfläche auf Artikel des täglichen Bedarfs. Diese sind Lebensmittel und Drogeriewaren. Die verbleibenden 10% der Verkaufsfläche dürfen mit innenstadtrelevanten Randsortimenten bestückt werden. Auch hier gilt, dass der Standort des Einzelhandelsbetriebes an das ÖPNV-System angebunden sein soll.

Anmerkung:

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

Diese Betriebe sind entweder nicht großflächig oder dienen – auch wenn sie großflächig sind - der wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie entsprechen daher nicht dem Idealtypus des regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsmarkts und werden dann als atypisch zur Vermutungsregel bezeichnet. In der Begründung zum LROP Teil C Ziffer 2.3 wird hierzu erklärend ausgeführt:

„Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Keine Einzelhandelsgroßprojekte – auch wenn sie großflächig sind - 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 Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine max. Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen. Dies entspricht einer Entfernung bis max. 700 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 Betrieb zur wohnortnahen Versorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen, d. h. die zum täglichen Bedarf gehörenden Sortimente: Lebensmittel und Drogeriewaren.

Diese Betriebe dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall überschreiten. Für Betriebe, die diese Voraussetzungen erfüllen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Wirkungen haben.“

3.3 Raumordnerische und städtebauliche Steuerung von großflächigem Einzelhandel – Kurzzvorstellung der vorliegenden Konzepte des Regionalverbandes und der Stadt Wolfsburg

Es ist oberstes Ziel bei der Standortsteuerung von großflächigen Einzelhandelsmärkten dafür Sorge zu tragen, dass die Kernstadt sowie ihre zentralen Versorgungsbereiche in ihren Funktionen und Sortimentslisten gestärkt und nicht durch Kaufkraftabflüsse in erheblichem Umfang geschwächt werden. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsmärkten ist daher grundsätzlich nur innerhalb von Kern- und Sonderbaugebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Das Ziel der flächendeckenden und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittelsektor soll hingegen über kleinflächige respektive nicht raumbedeutsame Lebensmittelmärkte erfolgen.

„Mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) steuert der Regionalverband Braunschweig (RVB) den überörtlich bedeutsamen Einzelhandel. Dies sind Betriebe ab einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche. Es ist hierbei Ziel, einen einheitlichen und verbindlichen Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung kommunal übergreifend zu gestalten. Es ist somit ein zukunftsweisendes Instrument, um nachgelagerte Verfahren zu beschleunigen, Planungssicherheit sowie Transparenz für Einzelhandel, Investoren, Politik und Verwaltung zu gewährleisten.“ (Quelle: Vorwort zum REHK – Fortschreibung 2018).

Die Fortschreibung des REHK hat sich insbesondere mit dem Strukturwandel im Einzelhandel beschäftigt und hat den bundesweiten Trend des „Mehr an Verkaufsfläche“ erkannt. Die Zahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit ca. 250 bis 700 m² Verkaufsfläche hat sich binnen der letzten 10 Jahre halbiert. Nahmen diese Betriebe noch im Jahre 2006 qua Anzahl die bedeutendste Stellung unter den Angebotsformen im Lebensmitteleinzelhandel ein, so liegt ihr gegenwärtiger Anteil nur noch bei 23% (Discounter mit 49% und Supermärkte mit 29 %). Diese bundesweite Statistik spiegelt sich auch im Verbandsgebiet des Großraums Braunschweig wider. Hier sank die Zahl der Einzelhandelsbetriebe von 7.200 im Jahre 2009 auf 5.900 im Jahre 2017- dies entspricht einem Rückgang von 18,5%, die Verkaufsfläche erhöhte sich aber im gleichen Zeitraum leicht auf 2 Mio m².

In Wolfsburg sank die Zahl der Betriebe von 771 auf 690 um ca. 10% - im Gegenzug stieg aber die Verkaufsfläche um 7,5% (Quelle: REHK Fortschreibung 2018).

Das bedeutet, es drängen verstärkt Einzelhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² und darüber in das Siedlungsgefüge ein.

In Wolfsburg werden Planungen von Vorhaben zur Erweiterung, Verlagerung aber auch zur Neuansiedlung von Nahversorgungsmärkten gesamtstädtisch gesteuert durch das seit 2009 bestehende Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept (EEP). Es baut auf bzw. ist angepasst an das 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 Konzeptes 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 – hier zutreffend für den Standort Wendschott.

Im Konzept werden u. a. 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 EEP 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).

Für den Ortsteil Wendschott sieht das EEP ebenso wenig wie das REHK bislang keine über die Kleinflächigkeit hinausgehende Versorgungsfunktion vor.

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

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

In der Berechnung der Verkaufsflächenausstattung legt das EEP die gesamte Bevölkerung von Wendschott zugrunde. Bei nur 0,25m² Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner liegt dieser Wert

weit unter dem gesamtstädtischen Wert. Der bundesweite Durchschnitt liegt bei 1,40 m² Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner. Dieses Merkmal ist entscheidend bei der Überprüfung des Kongruenzgebotes.

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

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

3.3.1 Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

Die Bauleitplanung zur Ansiedlung des kleinflächigen Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsmarktes am Nordrand von Wendschott (Verkaufsfläche unter 800 m²) berührte seinerzeit nicht die landes- und regionalplanerischen Ziele der Entwicklung von regional bedeutsamen Versorgungsstrukturen.

Mit der beabsichtigten Erweiterung der Geschoss- und Verkaufsflächenzahl wird der Nahversorgungsmarkt die Kriterien der Großflächigkeit im Sinne § 11 (3) BauNVO erreichen.

Sofern es sich um einen regional bedeutsamen Einzelhandelsmarkt handelt, sind dann die Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zu berücksichtigen.

Diese Ziele (in Form von Geboten und Verboten formuliert) sagen aus, dass der entsprechende Einzelhandelsmarkt in seinem Kerngeschäft innenstadtrelevante Sortimente führt, womit er eine regionale bis überregionale Ausstrahlungswirkung und eine über den Ansiedlungsstandort hinaus überörtliche bzw. überregionale Versorgungsfunktion hat. Er erfüllt die Funktion der Versorgung der Allgemeinheit mit Waren und Gütern des höheren spezialisierten Bedarfs. Daher sollen solche Einzelhandelsmärkte nur in städtebaulich integrierten Lagen, d. h. in zentralen Versorgungsbereichen mit Anschluss an das Öffentliche Personennahverkehrssystem (ÖPNV-System), konzentriert angesiedelt werden. Auch müssen solche Betriebe hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen. Diese Ziele sind:

Abstimmungsgebot – 2.3 Ziffer 07 LROP

Planungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsmärkten sind mit der Regionalplanung und den Nachbargemeinden abzustimmen.

Überprüfung zum Standort Wendschott:

Die Abstimmung mit dem Regionalverband erfolgt parallel mit der Entwicklung der Bauleitpläne seit Frühjahr 2021

Integrationsgebot – 2.3 Ziffer 05 LROP,

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig. Sie müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Überprüfung zum Standort Wendschott:

Der Standort des Einzelhandelsmarktes Wendschott liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Der Markt führt in seinem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Diese Sortimente zählen zu den Waren des täglichen Bedarfs. Der Marktanbieter hält sich an die Vorgabe, dass nur 10 % der Verkaufsfläche mit Randsortimenten aus kernstadtrelevanten Artikeln bestückt wird.

Somit liegt ein erster Hinweis vor, dass dieser Markt nicht raumbedeutsam ist.

Konzentrationsgebot – 2.3 Ziffer 04 LROP,

Neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig. Integrierte Versorgungsstandorte sind solche, die von Lage und Funktion städtebaulich in Ortsteile, Stadtteilzentren oder Innenstädte eingebunden sind und über das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erschlossen sind.

Überprüfung zum Standort Wendschott:

Der Standort für den zukünftig großflächigen Einzelhandelsmarkt am Nordrand von Wendschott erfüllt nicht die Kriterien des Konzentrationsgebotes. Siehe ergänzend Aussagen zu dem Integrationsgebot.

Kongruenzgebot – 2.3 Ziffer 03 LROP

Einzelhandelsgroßprojekte müssen hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen.

Überprüfung zum Standort Wendschott:

Maßgebend zur Einhaltung dieses Gebots ist die Verkaufsflächenausstattung in Wendschott. Der Ortsteil Wendschott verfügte bis zum Jahre 2008 über keine Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Mit der Errichtung des ALDI-Marktes am Nordrand von Wendschott in direkter Nachbarschaft zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten wuchs die Verkaufsflächenausstattung von 0 m² auf 0,25 m² pro Einwohner. Dies stellt immer noch einen unterdurchschnittlichen Wert für den zentralörtlichen Standort Wendschott dar.

Mit der beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsfläche im ALDI-Markt wird dieser unterdurchschnittliche Wert minimal angehoben. Es ist hervorzuheben, dass dieser Wert auf Grundlage der gesamten Bevölkerung von Wendschott berechnet wurde und nicht für den Teil der Bevölkerung, die im fußläufigen Nahbereich zum Einzelhandelsmarkt wohnen.

Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot – 2.3 Ziffer 08 LROP

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.

Überprüfung zum Standort Wendschott:

Die BBE Handelsberatung GmbH aus Hamburg hat im März 2021 im Rahmen der „Auswirkungsanalyse ALDI-Erweiterung Wendschott“ prognostiziert, dass Kaufkraftumlenkungen aus dem angrenzenden zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Vorfelde sich auf ca. 4 % bewegen können. Im gleichen Prozentbereich werden Kaufkraftumlenkungen aus dem Bereich des grundzentralen Ergänzungsbereichs „Rühen / Brechtorf“ attestiert. Somit liegen die prognostizierten Kaufkraftumlenkungswerte weit unterhalb der 10%-Regel. Das Gutachterbüro beschreibt auf Seite 30:

„Der Aldi-Markt wird somit auch nach der geplanten Erneuerung vor allem der wohngebietsorientierten Versorgung im Ortsteil Wendschott dienen. Die darüber hinaus im Einzugsgebiet liegenden Orts- und Stadtteile Vorfelde, Teichbreite und Velstove sowie die angrenzende Gemeinde Rühen werden auch nach der Erweiterung nur untergeordnet angesprochen.“

Somit kann das Beeinträchtigungsverbot als erfüllt betrachtet werden.

Des Weiteren können großflächige Einzelhandelsmärkte wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auslösen. Diese sind:

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

Diese Vermutungsregel im § 11 (3) BauNVO gilt jedoch nicht, wenn nachweislich Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, auf Ziele des Immissionsschutzes und des Natur- und Umweltschutzes bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Wenn dieser Nachweis zur Widerlegung der Vermutungsregel vorgelegt werden kann, sind raumordnerische Ziele nicht betroffen bzw. nicht berührt und das großflächige Vorhaben dient allein der wohnortbezogenen Nahversorgung der Bevölkerung. Es unterliegt dann ausschließlich der gemeindlichen Bauleitplanung. Diesem Aspekt wird in Kapitel 3.5 nachgegangen.

3.4 Raumordnerische Abstimmung zwischen der Stadt Wolfsburg und dem Regionalverband zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes

Die Abstimmung des Einzelhandelsvorhabens „ALDI-Wendschott“ zwischen der Stadt Wolfsburg und dem Regionalverband erfolgt schon seit Frühjahr 2021. Es liegt der Stadt Wolfsburg eine erste Stellungnahme des Regionalverbandes vor.

Auf Grundlage und in Auswertung dieser Stellungnahme entwickelt die Verwaltung die Entwürfe der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zur Durchführung der Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

3.5 Widerlegung der Vermutungsregel aus § 11 (3) BauNVO

„Für die Widerlegung der Regelvermutung nachteiliger Auswirkungen kommt es entscheidend darauf an, ob der Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes städtebaulich integriert ist. (Anmerkung Stadt Wolfsburg: Die Raumordnung versteht unter diesem Begriff einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder ausnahmsweise innerhalb einer integrierten Nahversorgungslage).

Außerhalb der Zentren kann ein Lebensmittelmarkt nur dann ein integrierter Nahversorger sein, wenn sein Standort in oder zumindest direkt an einem Wohnsiedlungsbereich liegt, er überwiegend der Versorgung des Nahbereichs dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt.

Bei einem großflächigen Lebensmittelmarkt an einem solchen integrierten Standort liegen ausreichend Anhaltspunkte dafür vor, dass eine atypische Situation in betrieblicher und städtebaulicher Hinsicht gegeben ist und dass deshalb die Regelvermutung nicht greift. Der Versorgungsmarkt weicht in betrieblicher und städtebaulicher Hinsicht von der Fallkonstellation ab, die der Regelvermutung als typisch zu Grunde gelegt worden ist, nämlich der eines regional bedeutenden Einzelhandelsbetriebs; **er ist damit „typisch atypisch“**.

Ein solcher Lebensmittelmarkt dient in einem zentralen Versorgungsbereich oder auch in einer integrierten Nahversorgungslage stets der verbrauchernahen Versorgung.“

(Quelle: „Handlungsanleitung für die Prüfung der Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO bei großflächigen Lebensmittelmärkten“, Seite 40, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Land Brandenburg).

3.5.1 Nachweis zur betrieblichen und städtebaulichen Atypik

Diese Anhaltspunkte beziehen sich auf die Stadtverträglichkeit, die Verkehrsverträglichkeit und die verbrauchernahe Versorgung. „Wenn der Non-Food-Anteil des Lebensmittelmarktes weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des Verkehrsaufkommens verträglich ist und städtebaulich integriert ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Markt nicht negativ auswirken wird und dass die Vermutung solcher Auswirkungen als widerlegt angesehen werden kann“.

(Quelle: „Handlungsanleitung für die Prüfung der Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO bei großflächigen Lebensmittelmärkten“, Seite 26, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Land Brandenburg).

Diese Aussage hat das Landesministerium Brandenburg der im Jahre 2002 veröffentlichten Studie der Arbeitsgruppe der Bundesregierung „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 (3) BauNVO“ sinngemäß übernommen. Das Bundesverwaltungsgericht schloss sich dieser These der Arbeitsgruppe in seinem Urteil vom 24.11.2005 an.

Die Analyse dieser Anhaltspunkte auf den Wendschotter Lebensmittelmarkt deutet auf die Atypik hin:

- Der Standort ist verkehrsverträglich, weil er in das bestehende Verkehrsnetz integriert gebaut wurde. Die Errichtung des Marktes erforderte seinerzeit und heute mit dem geplanten Neubau mit Erweiterung auch nicht den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Der Standort ist direkt über eine Haltestelle des ÖPNV angebunden. Der ALDI-Markt ist mit einer Verkaufsfläche von 790 m² seit über 10 Jahren dort etabliert. Kundenströme haben sich gefestigt; es wird daher analog der Aussage des Landes Brandenburg in der „Handlungsanleitung für die Prüfung... Seite 10 letzter Satz“ angenommen, dass allein mit der Erweiterung der Geschoss- und Verkaufsfläche keine erhebliche Verkehrszunahme erfolgen wird.
- Die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes erfüllt die Forderung der Versorgung der gesamten Bevölkerung von Wendschott mit Gütern und Waren des täglichen Bedarfs. Die Standortentscheidung war Ergebnis der Abwägung zwischen raumordnerischen Zentralitätskriterien, städtebaulich-verkehrlichen und wirtschaftlichen Belangen (siehe Kapitel 2.1).

Die Aufstellung des Bebauungsplans in den Jahren 2006 bis 2008 berücksichtigte sämtliche städtebaulichen, verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange. Mit der Erweiterung des bestehenden Marktes zur Großflächigkeit wird es zu keinen weiteren und als erheblich zu wertenden Beeinträchtigungen dieser Belange kommen.

- Der Standort ist stadtverträglich, weil er in einem im Zusammenhang bebauten Wohnsiedlungsbereich eingebunden ist, d. h. siedlungsstrukturell integriert ist, und der Neubau auf dem rechtskräftigen Baugrundstück für einen Nahversorgungsmarkt erfolgt. Von dem Neubau gehen keine zusätzlichen und dann eventuell erheblichen Auswirkungen auf das Orts-

und Landschaftsbild aus, Artenschutzbelange werden wegen der Vorbelastung als Baugrundstück gering gewertet und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere Lärmschutzbelange werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

- Der zukünftig großflächige Lebensmittelmarkt dient der verbrauchernahen Versorgung, weil er als einziger Nahversorger in dem Ortsteil Wendschott für eine leichte Anhebung der Verkaufsflächenausstattung sorgt, in dem mit einem Anteil von zurzeit 0,25 m² pro Einwohner eine erhebliche Unterversorgung festgestellt ist. Das Warenangebot des Nahversorgungsmarktes Wendschott konzentriert sich mit einem Verkaufsflächenanteil von 90% auf Lebensmittel und Drogeriewaren. Dies sind Sortimente des täglichen Bedarfs.
- Der zukünftig großflächige Lebensmittelmarkt wird die zentralen Versorgungsbereiche von Vorsfelde und der Nordstadt nicht wesentlich beeinträchtigen, weil er hierzu mit dem Standort am nördlichen Ende von Wendschott den größtmöglichen Abstand einhält. Damit kommt zum Ausdruck, dass der Einzelhandelsmarkt eigenständig ist und keine Ergänzungsfunktion für die zentralen Versorgungsbereiche hat. Diese Aussage wird bekräftigt mit der Tatsache, dass derselbe Discounter in Vorsfelde einen großflächigen Lebensmittelmarkt errichten wird und daher selber von keinen gegenseitigen erheblichen Kaufkraftumlenkungen ausgeht. Es wird lediglich ein sich gegenseitig überschneidender Verflechtungsbereich mit dem Nahversorgungsmarkt an der Straße „An der Meine“ in Vorsfelde gesehen (siehe ergänzend die Aussagen zum Beeinträchtigungsverbot auf Seite 12, worin die Auswertung des Büros BBE aus dem Gutachten „Auswirkungsanalyse ALDI-Erweiterung Wendschott“ zusammengefasst ist.)

3.6 Auswirkungsanalyse ALDI-Erweiterung Wendschott

Der Stadt Wolfsburg liegt das Gutachten der „BBE Handelsberatung GmbH Hamburg“ vom 01.03.2021 vor. Das Gutachterbüro definiert zunächst einen Untersuchungsbereich bestehend aus den Orts- und Stadtteilen Velstove, Brechtorf / Rühren sowie Teichbreite und Vorsfelde. Innerhalb dieses Untersuchungsraums konnten nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen in einer Größenordnung von etwa 13.800 m² erfasst werden. Hieraus wird ein Umsatz von 58 Mio € generiert. Als erstes Fazit fasst der Gutachter zusammen:

- In dem Ortsteil Wendschott ist außer dem Aldi-Markt kein weiterer Einzelhandel vorhanden.
- Der Standort für diesen Markt befindet sich an einem solitären Nahversorgungsstandort und übernimmt damit eine wichtige nahversorgungsrelevante Rolle für die umliegende Bevölkerung.
- Die Lebensmittelanbieter in den angrenzenden Stadtteilen Vorsfelde und Teichbreite übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion sowohl für die angrenzende Wohnbevölkerung als auch für die Bevölkerung der angrenzenden Orts- und Stadtteile.
- Insgesamt betrachtet verfügt das Untersuchungsgebiet über ein gut aufgestelltes und differenziertes Lebensmittelangebot, was innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile, Einkaufszentren über relativ gleichmäßig verteilte Nahversorgungsstandorte von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern gebildet wird.

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

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

Somit geht von dem zukünftigen großflächigen Nahversorgungsmarkt keine wesentliche Beeinträchtigung gewachsener Versorgungsbereiche aus.

3.6.1 Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches

Als Bereich, welcher der wohnortbezogenen Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs dient (=Nahversorgungsbereich), wird das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit mit einer Gehzeit von 10 bis zu 15 Minuten und dem damit sich ergebenden Einzugsbereich zwischen 700 und 1000 m herangezogen. Das Gutachterbüro berechnet die fußläufige Erreichbarkeit mit den Mindestwertfaktoren, nämlich 10 Minuten Gehzeit bei einer Schrittgeschwindigkeit von 5 km/h. Der fußläufige Einzugsbereich beträgt somit 830 m. Es ist zunächst unverständlich, warum der Gutachter nicht die Faktoren „15 Minuten Gehzeit und 7 km/h Schrittgeschwindigkeit“ der Berechnung zu Grunde gelegt hat. Damit hätte sich ein weitaus größerer Wohnbereich und größeres Kaufkraftpotential abbilden lassen.

Von den zurzeit 3997 in Wendschott Wohnenden hat der Gutachter mit seiner zu Grunde gelegten Definition lediglich die Kaufkraft von 1.500 Personen aufgenommen. Damit kann nicht der erforderliche 51 % Mindestumsatz zur Erfüllung des großflächigen Nahversorgungsmarktes erzielt werden, sondern lediglich ein Umsatz von 30 % zum Gesamtumsatz.

Diese Herleitung des fußläufigen Nahbereichs wird von der Stadt Wolfsburg kritisiert und wie folgt begründet:

Wenn man den Tenor des Oberverwaltungsgerichtsurteil (OVG) von Lüneburg aus dem Jahre 2015 interpretiert, bestätigt zwar das OVG diese Einzugsbereichsbestimmung über die Gehzeit und Entfernung in Meter, es legt aber diese Kriterien nur auf das überprüfte Vorhaben an. Interessant hierbei ist der Wortlaut, mit dem das OVG weiter argumentiert. Denn der Senat hat diese Gehzeit und Entfernung in Metern als Ausgangswert angesehen.

Hierauf aufbauend hat die Fachkommission Städtebau der Bundesregierung am 28.09.2017 den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 (3) BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ beschlossen. In dem Kapitel „2.3.2.4 Sicherung der verbrauchernahen Versorgung“ steht zur fußläufigen Erreichbarkeit folgendes:

„Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i.d.R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1000 m. Im ländlichen Raum kann der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, RD 98)“

Diese Aussage der Fachkommission zeigt zum einen, dass die „10 Minuten Gehzeit“ nicht als feste Größe zu interpretieren und anzuwenden ist, und zum anderen, eröffnet sie die Frage auf welcher städtebaulichen Situation, d. h. auf welchen Einwohnerdichtewerten dieser Entfernungswert für den Nahbereich eines Versorgungsmarktes festgelegt wurde. Auch hierzu gibt das OVG Lüneburg die folgende Antwort aus demselben Urteil:

„Ob die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs als wohnortbezogener Nahversorger im Einzelfall in Betracht kommt, hängt im Wesentlichen vom Standort sowie von der Größe und Ausrichtung des Betriebs ab. Zulässig kann ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu Zwecken der Nahversorgung vor allem in stärker verdichteten Wohnlagen vorzugsweise der größeren Städte sein; ferner dort, wo aufgrund fehlender weiterer Versorger und/oder guter fußläufiger Anbindung ein großer fußläufiger Einzugsbereich besteht.“

Die oben zitierte Aussage der Fachkommission Städtebau der Bundesregierung und die Aussagen des OVG Lüneburg lassen nach Auffassung der Stadt Wolfsburg Interpretationen zu in der Weise, dass es auch Ausnahmen zu der Regel der „10 bis 15 minütigen Gehzeit“ geben kann – dies insbesondere im ländlich geprägten Siedlungsgefüge.

Dass gerade im ländlichen Raum, in dem die Bevölkerung auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen zu sein scheint, von einem fußläufigen Einzugsbereich eines Einzelhandelsgeschäftes bis 2.500 m ausgegangen werden könnte, lässt somit die Unbestimmtheit bzw. den Auslegungsspielraum dieses „Ausgangswertes“ erkennen. Auch stellt sich die Frage, warum allein der fußläufige Einzugsbereich die alleinige Entscheidungsgrundlage bietet und nicht ein Fahrradeinzugsbereich definiert ist. Bis zu 2.500 m im ländlichen Raum mit gefüllten Einkaufstaschen zu gehen, stellt schon eine erhebliche Anstrengung dar.

Auch im Übergang von dem hochverdichteten städtischen zum gering verdichteten ländlichen Raum, worum es im vorliegenden Fall in Wendschott geht, könnten somit andere Entfernungsbestimmungen angenommen werden.

Der Siedlungsraum von Wendschott erstreckt sich mit 1.650 m in West-Ost-Richtung und 1.200 m in Nord-Süd-Richtung und somit auf rund 198 ha. Mit der aktuellen Einwohnerzahl von 3997 Personen ergibt sich ein Einwohnerdichtewert von 20 Personen pro ha. Bei einer so geringen Einwohnerdichte in Wendschott und der Argumentationskette folgend, erkennt die Stadt Wolfsburg den Nahversorgungsbereich „15 Minuten Gehzeit / max. 1.000 m“ für den Lebensmittelmarkt in Wendschott als zu kleinräumig gefasst an.

Nach dem bisher Gesagten, dient der Aldi-Markt der Versorgung der gesamten Bevölkerung von Wendschott. Es ist der Standortentscheidung geschuldet, dass die zu verwendende Vorgabe des fußläufigen Nahversorgungsbereichs „10 bis 15 Minuten Gehzeit bei maximal 1000 m Entfernung“ in diesem Fall zur Abdeckung der gesamten Bevölkerung von Wendschott nicht zielführend ist.

Die Stadt Wolfsburg strebt daher an, zusammen mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig einen Annäherungswert zur Festlegung des wohnortbezogenen Nahbereiches für diesen Einzelfall herzuleiten und empfiehlt hierbei, den Fokus statt auf die „Gehzeit“ dann auf die „Fahrzeit“ mit dem Fahrrad zu legen. Nach Recherche in der Fachliteratur wird der Nahversorgungsbereich eines Lebensmittelmarktes über die Anfahrt mit einem Fahrrad mit 3 bis 6 km erörtert. Damit könnte der Umsatz zu mehr als 50 % aus dem Kaufkraftpotential der Bevölkerung von

Wendschott sich erschließen.

3.7 Fazit

Die Stadt Wolfsburg hat sich intensiv mit der Fragestellung auseinandergesetzt, ob der neue und dann großflächige Einzelhandelsmarkt an der „Alte Schulstraße“ in Wendschott regional bedeutsam ist und dann den Zielen der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels unterliegt.

Erste Hinweise auf einen nicht raumbedeutsamen Markt zeigten sich mit der Nichterfüllung des Integrations- und des Konzentrationsgebotes. Dieser Verdacht wurde verstärkt über die Analyse der betrieblichen Verkaufsflächenausstattung. Der Aldi-Markt ist zu 90% seiner Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel und Drogeriewaren für den täglichen Bedarf) ausgestattet. Als der einzige Einzelhandelsmarkt in Wendschott erfüllt er die Funktion der Versorgung der dortigen Bevölkerung. Das Gutachterbüro BBE Handelsberatung konnte nachweisen, dass lediglich Kaufkraftumlenkungen aus den zentralen Versorgungsbereichen in einer Größenordnung bis zu 4 % erfolgen können. Diese möglichen Kaufkraftumlenkungen stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder Beeinträchtigungen der Nachbargemeinden Brechtorf / Rühren dar.

Im Weiteren hat die Stadt Wolfsburg überprüft, ob wesentliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mit der Erweiterung des bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsmarktes auf dann einen großflächigen Betrieb entstehen können. Da der Betrieb sich auf seinem angestammten Baugrundstück erweitern wird, konnten keine zusätzlich erheblich negativen Auswirkungen festgestellt werden.

Es handelt sich somit um einen nicht raumbedeutsamen Einzelhandelsmarkt, der der Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung des zentralörtlichen Standortes von gesamt Wendschott dient.

Als einzige noch mit dem Regionalplanungsträger abzustimmende Frage verbleibt die Situation, dass die innerhalb des fußläufigen Entfernungsbereichs errechnete Kaufkraft nicht zu einem Umsatz von mindestens 51 % im Markt führt. Hier bietet die Stadt Wolfsburg eine Lösung an.

4.0 Inhalt der Planung mit städtebaulicher Abwägung

Dieser Punkt wird die Ergebnisse der Verfahrensschritte nach §§ 3 und 4 BauGB einarbeiten.

5.0 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

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

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

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

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

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

Wolfsburg, den

Oberbürgermeister

Stadtsiegel