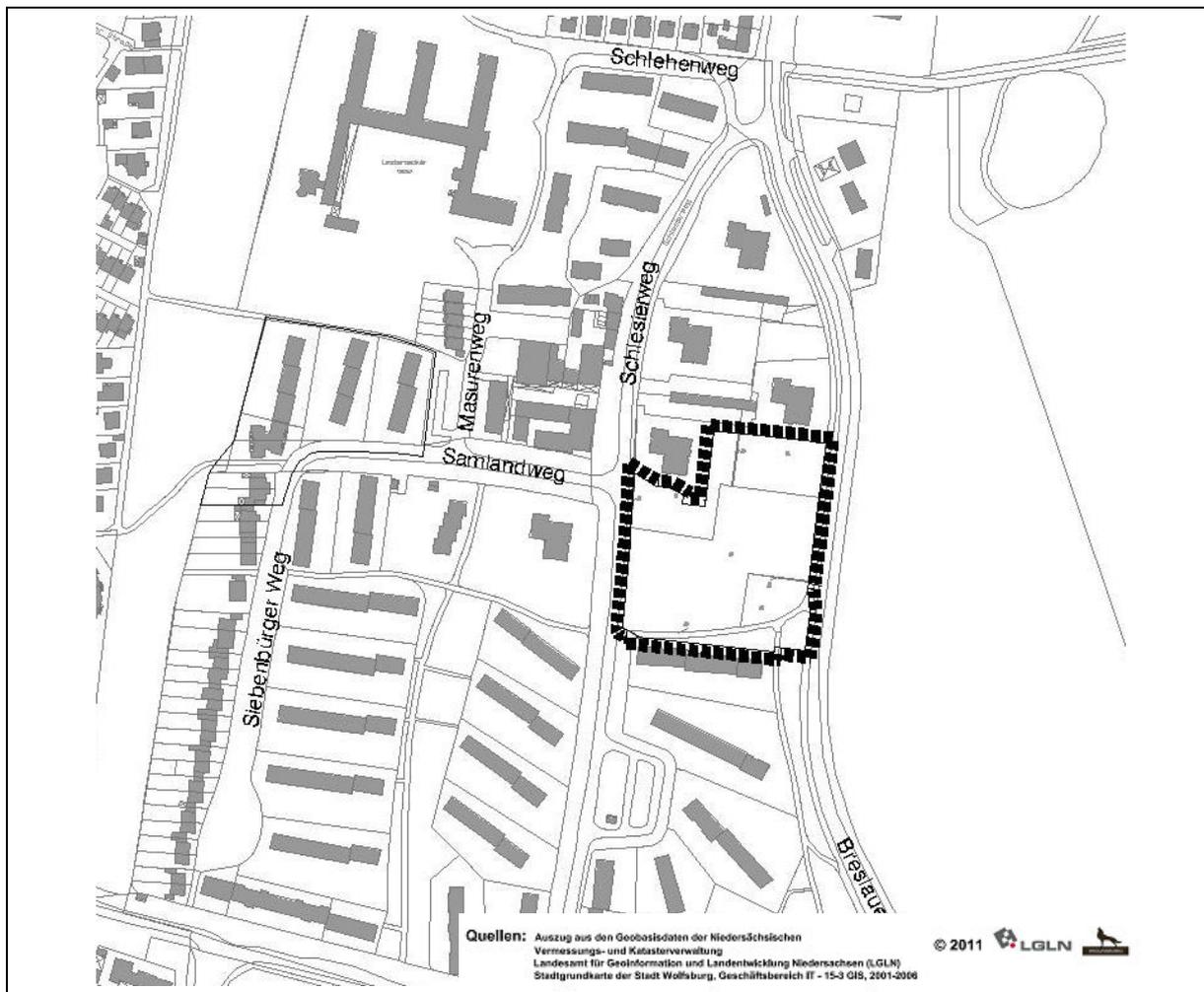


# Stadt Wolfsburg Stadtteil Laagberg

## Begründung zum Bebauungsplan "Laagberg Nord, 2. Änderung"



### Verfahrensdaten

Aufstellungs- beschluss gem. § 2 (1) BauGB	frühzeitige Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	frühzeitige Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	erneute Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
19.11.2014	Veranstaltung: 15.12.2015 Öffentl. Darlegung: 16.12. - 22.12.2015	14.12.2005 - 22.01.2016	24.05. - 27.06.2016	23.05. - 24.06.2016		05.04.2017

Satzung (Januar 2017)

Bearbeitet im Auftrag des Geschäftsbereichs Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg  
Spath + Nagel - Büro für Städtebau und Stadtforschung, Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	5
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung und Geltungsbereich	6
2.2	Bebauung und Nutzung	7
2.3	Verkehrerschließung	7
2.4	Ver- und Entsorgung	8
2.5	Soziale Infrastruktur	8
2.6	Natur und Landschaft	8
2.7	Belastung mit Lärm und Luftschadstoffen	10
2.8	Eigentumsverhältnisse	10
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>11</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	11
3.2	Flächennutzungsplanung	12
3.3	Landschaftsrahmenplan	13
3.4	Vorhandenes Planungsrecht (Bebauungsplan Laagberg Nord)	13
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt Wolfsburg	14
3.6	Fachplanungen	15
3.7	Altlasten, Kampfmittel	16
3.8	Denkmalschutz	16
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Begründung der wesentlichen Festsetzungen)</b>	<b>19</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Tiefgaragen	27
5.4	Erschließung	28
5.5	Anpflanzung von Bäumen und sonstige Bepflanzungen	31
5.6	Immissionsschutz	32
5.7	Örtliche Bauvorschrift für Werbeanlagen	40
5.8	Nachrichtliche Übernahmen	41
5.9	Hinweise	41
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>42</b>
6.1	Soziale Infrastruktur, Kinderspielplätze	42

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

6.2	Kosten und Finanzierung	42
6.3	Bodenordnende Maßnahmen	43
6.4	Verkehr	43
6.5	Ver- und Entsorgung; Löschwasserbedarf	43
6.6	Naturschutz und Ortsbild	44
6.7	Immissionsschutz und Klimaschutz	45
6.8	Private Belange	46
6.9	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	46
	<b>Anlagen</b>	<b>47</b>
	Anlage 1: Begründungsdatenblatt	
	Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	

## **1. Einführung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes „Laagberg Nord“ im Bereich der weitgehend brachliegenden Fläche zwischen Schlesierweg und Breslauer Straße sind die Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümerin, die in enger Verbindung mit der schwierigen Situation des bestehenden Nahversorgungszentrums westlich des Schlesierwegs stehen. Die auf Teilen der Fläche ehemals vorhandenen sog. „Schlichtbauten“ in Bungalowform waren nicht mehr zeitgemäß und hinsichtlich ihrer Substanz abgängig, so dass sie vor einigen Jahren abgerissen wurden. Es ist geplant, auf der Fläche gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, freie Berufe), Wohnungen und gegebenenfalls auch Gemeinbedarfsnutzungen zu entwickeln. Durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und weiteren Dienstleistungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Nahversorgungszentrum Schlesierweg soll der Standort bezogen auf seine Nahversorgungsfunktion gestärkt werden. Die Zukunftsperspektiven des bestehenden, z. T. leer stehenden Quartierszentrums müssen im Anschluss an die Umsetzung der vorliegenden Planung noch eingehender betrachtet und diskutiert werden (vgl. hierzu im Kapitel 4). In jedem Fall bedeutet die Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgungsmarktes mit weiteren Handels- und Dienstleistungseinrichtungen am neuen Standort östlich des Schlesierwegs einen großen Impuls für die Stadtentwicklung im Norden des Stadtteils Laagberg.

Zudem beabsichtigt die Grundstückseigentümerin, ihren Wohnungsbestand um drei Wohngebäude und um zusätzliche Wohnungen auf dem Dach des Nahversorgungszentrums zu ergänzen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Am Schlesierweg soll ein öffentlich nutzbarer Quartiersplatz entstehen, der den bestehenden und den geplanten Teil des Nahversorgungszentrums auf lange Sicht funktional und gestalterisch miteinander verbinden soll. Die informelle Wegeverbindung, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchquert, wird in Form eines neuen Geh- und Radwegs weiter entwickelt und planerisch gesichert.

Der aktuelle Bebauungsplan „Laagberg Nord“ lässt die oben genannte Entwicklung nicht zu. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Absicherung der sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen ist somit der Bebauungsplan zu ändern.

### **1.3 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden; dies gilt für die Änderung von Bebauungsplänen entsprechend.

Das beschleunigte Verfahren ist u. a. dann zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Pläne, die im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen. Darüber hinaus dürfen durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig gemacht werden, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es dürfen sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten ergeben.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor:

- Maßnahme der Innenentwicklung:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Laagberg Nord. Er dient der Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Wohnbaufläche.

- Festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>:

Die festgesetzte Grundfläche beträgt 5.000 m<sup>2</sup>. Im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der 2. Änderung werden keine weiteren Bauleitpläne aufgestellt.

- Keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen:

Neben anderen Vorhaben ermöglicht der Bebauungsplan den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer Geschossfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit Nr. 18.8 und Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG besteht damit die Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls.

Die Vorprüfung hat stattgefunden (Anlage 2 zu dieser Begründung). Sie hat ergeben, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

- Keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten:

Nach den Feststellungen der „Vorprüfung zu einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ (Biodata 04/2015) sind Beeinträchtigungen des auf der Ostseite der Breslauer Straße befindlichen, an das Plangebiet angrenzenden EU-Vogelschutzgebiets „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ wenig wahrscheinlich.

Bei der Begründung und Abwägung zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften des beschleunigten Verfahrens angewendet:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB)
- Im Rahmen der Abwägung wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Von den Möglichkeiten einer beschleunigten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll dagegen kein Gebrauch gemacht werden, um dem Stellenwert der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadt Wolfsburg Rechnung zu tragen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und Geltungsbereich**

Der Stadtteil Laagberg befindet sich westlich der Innenstadt und südlich des Mittellandkanals. Laagberg entstand Mitte der 1960er Jahre, nachdem er zuvor in Teilen als Ausweichquartier für Bewohner der „Stadt des KdF-Wagens“ dienen sollte. Die 1944 entstandenen Baracken wurden im nordöstlichen Teil des Quartiers ab 1944 als Außenlager des KZ Neuengamme genutzt. Ab 1960 begannen der Abriss der Baracken und die schrittweise Errichtung mehrstöckiger Wohngebäude. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Mecklenburger Straße und westlich der Breslauer Straße.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch den Schlesierweg und im Osten durch die Breslauer Straße begrenzt, an die wiederum der bis zum Eichelkamp reichende Stadtwald angrenzt. Das Geländenniveau fällt von Westen nach Osten um ca. sechs Meter ab.

Im Norden und Westen befinden sich achtgeschossige Punkthochhäuser und im Süden viergeschossige Zeilenbauten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze wurde im Weiteren aus der Projektplanung der Vorhabenträgerin und aus den Überlegungen für die Freiflächen abgeleitet (zum direkten Projektbezug der vorliegenden Bauleitplanung siehe im Kapitel 4).

Nordwestlich des Plangebiets liegt das „alte“ Nahversorgungszentrum Schlesierweg, in dem z. Zt. noch ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt ist, mit weiteren Dienstleistungsangeboten und einem Freizeitzentrum.

## **2.2 Bebauung und Nutzung**

Die ursprünglich auf dem Gelände vorhandenen eingeschossigen Gebäudezeilen wurden abgerissen. Bis auf eine verbliebene, ursprünglich den Bungalows zugeordnete Stellplatzanlage mit ca. 22 Stellplätzen und eine Fläche für Müllbehälter am südöstlichen Rand des Plangebiets ist der Hauptteil des Gebiets zurzeit ohne Nutzung und liegt brach.

Die Stellplatzanlage wird künftig entfallen. Zur Sicherung des bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarfs der umliegenden Wohnbebauung ist sie daher nicht erforderlich. Der Müllstandplatz wird, in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort, als übergreifende Anlage zusammen mit den Bedarfen der im SO-Gebiet geplanten Wohnungen, neu errichtet.

Ein als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzter Weg erschließt die Zeilenbebauung Schlesierweg 29, 31, 33, 35 und 37. Er zweigt an der südwestlichen Ecke des Plangebiets vom Schlesierweg ab und mündet weiter nördlich in die Breslauer Straße. Südlich des Weges, an der Breslauer Straße, befindet sich eine kleine Grünfläche.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein gepflasterter Hof mit einer kleinen Sandspielfläche, der funktional dem nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebäude Schlesierweg 12 zuzuordnen ist. Der Entfall der Spielfläche wird durch Neuanlage einer Spielfläche im künftigen Wohngebiet kompensiert (siehe im Kapitel 6.1).

Ein informeller Trampelpfad quert das Gebiet von West nach Ost und verbindet den Schlesierweg mit der Breslauer Straße und der dortigen Bushaltestelle.

## **2.3 Verkehrserschließung**

Der Stadtteil Laagberg Nord und damit auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden, ausgehend von der Breslauer Straße und der Mecklenburger Straße, durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Schlesierweg erschlossen. Der Schlesierweg liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone und ist mit Ausnahme von Anliegern für Fahrzeuge aller Art gesperrt. Eine Kfz-Erschließung von der Breslauer Straße aus ist nicht vorhanden, aber grundsätzlich möglich.

Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Breslauer Straße, die von den Linien 212, 215, 231 und 263 bedient wird. Am Schlesierweg befinden sich die Haltepunkte Samlandweg und Schlesierstraße der Linie 201. Jeweils ca. 350 Meter weiter südlich befinden sich an der Mecklenburger Straße die Haltepunkte Pauluskirche und Sachsenring, die die Hauptlinien (201 und 212) bündeln und zusätzlich von der Linie 213 angefahren

werden. Die ÖPNV-Anbindung des Planungsraums ist insgesamt als überdurchschnittlich gut einzustufen.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Mittelspannungs-Stromkabel liegen im Schlesierweg sowie parallel zur Breslauer Straße im Geltungsbereich. Zudem befinden sich Niederspannungskabel unter dem Erschließungsweg sowie in einem weiteren Strang auch südlich davon.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Schlesierweg. Ein Abzweig zur Versorgung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Zeilenbebauung (Schlesierweg 29, 31, 33, 35, 37) liegt in dem Erschließungsweg für die Häuser.

Sammelkanäle für Schmutz- und Regenwasser liegen in der Breslauer Straße und im Schlesierweg. Unter dem heutigen Erschließungsweg befindet sich ein Kanal mit dem Querschnitt DN 400. An der Breslauer Straße befindet sich ein Trinkwasser-Notbrunnen.

Eine Fernwärmeleitung ist im Schlesierweg verlegt.

Telekommunikationsleitungen verlaufen im Schlesierweg. Von dort zweigen an der südlichen Grenze des Grundstücks Schlesierweg 7 Leitungen in das Plangebiet ab; sie verschwenken nach ca. 40 Metern in Richtung Süden und enden am Gebäude Schlesierweg 31.

Zur Realisierung der Vorhaben sind abschnittsweise Leitungsverlegungen erforderlich (siehe im Kapitel 5.4.5), die im Zuge der Projektentwicklung allesamt abgestimmt worden sind.

## **2.5 Soziale Infrastruktur**

Nördlich des Geltungsbereichs am Masurenweg befindet sich eine größere Gemeinbedarfsfläche mit der Grundschule Laagbergschule und einer Kindertageseinrichtung. Eine weitere Kindertagesstätte befindet sich westlich des Geltungsbereichs am Samlandweg. Ein Freizeitzentrum befindet sich nördlich des Geltungsbereichs am Schlesierweg.

## **2.6 Natur und Landschaft**

### **2.6.1 Biototypen**

Gemäß der vom Büro Biodata im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorstudie durchgeführten Biotopkartierung wird der überwiegende Teil des Plangebiets von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur eingenommen, die auf großer Fläche aufgrund der relativ hohen Bestandsdichte von Kaninchen sehr kurzrasig ausgeprägt ist; höherwüchsige Bestände finden sich zumeist nur randlich im Vorfeld von sehr dichten Gebüsch aus überwiegend einheimischen Straucharten. Verstreut stehen einzelne Laubbäume auf der Fläche. An einigen Stellen fehlt jeglicher Bewuchs, so im Bereich der informellen Wegeverbindung quer durch das Plangebiet und an einigen Standorten, wo bis Anfang der 1990er Jahre die eingangs bereits erwähnten Schlichtbauten standen. Diese frühere Nutzung wird auch in Restbeständen von Gartenzierpflanzen erkennbar. Am südwestlichen Rand des betrachteten Gebiets befindet sich die bereits erwähnte befestigte Stellplatzanlage, die zum Schlesierweg hin mit einem Ziergebüsch abgepflanzt ist.

### 2.6.2 Geschützte Tier- und Pflanzenarten

Nach der artenschutzrechtlichen Vorstudie sind an Brutvögeln im geplanten Baugebiet vorrangig Gebüschbrüter zu erwarten. Störungstolerante Kulturfolger, wie z. B. Amsel (*Turdus merula*) oder Ringeltaube (*Columba palumbus*), können grundsätzlich auch in den einzeln stehenden Bäumen brüten. Bodenbrüter sind hingegen nicht zu erwarten. Für Höhlenbrüter fehlen die von ihnen bevorzugten Altbaumbestände.

Der überplante Bereich stellt für Vögel insgesamt einen Lebensraum von nachrangiger Bedeutung dar. Nach Datenlage sind streng geschützte Arten als Brutvögel von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Dennoch könnten auch streng geschützte Arten wie der Grünspecht (*Picus viridis*) das Gelände zur Nahrungssuche anfliegen, speziell wegen dessen Nähe zu einem Waldgebiet, welches wegen seiner Bedeutung als Brutgebiet für Spechte als EU-Vogelschutzgebiet ausgewiesen ist.

Als Jagdhabitat und Leitelement für Fledermäuse eignen sich sowohl der vorhandene Baumbestand als auch die Gebüsch. Begünstigend für die Nutzung als Nahrungsgebiet wirkt sich die direkte Nachbarschaft des Plangebiets zu einem Laubwaldgebiet mit altem Baumbestand aus, wo Quartiermöglichkeiten für die Tiere bestehen. Zumindest bei einigen Fledermausarten ist von einem Wechsel beim Nahrungsflug zwischen dem Waldgebiet und dem Vorhabenbereich auszugehen.

Feldhamster (*Cricetus cricetus*) oder Maulwürfe (*Talpa europaea*) sind im Gebiet nicht zu erwarten, da die Bodenverhältnisse die Anlage unterirdischer Baue kaum zulässt. Auch andere gesetzlich geschützte Säugerarten (z. B. Bilche) finden im Plangebiet nicht ihre spezifischen Habitatansprüche erfüllt und werden folglich den Bereich nicht permanent besiedeln.

Für Kriechtiere stellt sich die Geländestrukturierung als ungünstig dar. Lurchen und Libellen fehlt in erster Linie ein zur Reproduktion geeignetes Gewässer, jedoch könnten einzelne Lurcharten, Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*) u. a. das Areal als Sommerlebensraum (mit)nutzen, gegebenenfalls auch unter den Gebüschern überwintern.

Vorkommen einzelner Käferarten sind grundsätzlich möglich, z. B. in Gebüschbeständen; aufgrund der als ungünstig anzusehenden Lebensraumbedingungen sind sie aber wenig wahrscheinlich. Analoges gilt für Hautflügler, insbesondere Wildbienen.

Eingebunden in ein dichtes Gebüsch wächst eine jüngere Eibe (*Taxus baccata*). Diese Konifere wird in Niedersachsen grundsätzlich als gefährdete Art (Rote-Liste-Status 3) eingestuft. Gefährdungs- und Schutzstatus des im Gebiet vorgefundenen Exemplars sind im konkreten Fall fragwürdig, da es sich bei dem Baum ohne Zweifel nicht um ein autochthones, d.h. ohne Zutun des Menschen entstandenes, Vorkommen handelt.

### 2.6.3 Waldgebiet östlich des Geltungsbereichs

Unmittelbar östlich der Breslauer Straße grenzt das Waldgebiet Eichelkamp an. Bei dem den geplanten Bauflächen direkt gegenüberliegenden Teil handelt es sich mehrheitlich um einen mesophilen Eichen-Mischwald im mittleren Baumholzstadium.

Aufgrund seiner Bedeutung für Spechte und Greifvögel (Rotmilan) ist er Teil des EU-Vogelschutzgebiets „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“. Entsprechend seiner Strukturierung bieten das Waldgebiet und seine Bestandteile, wie z. B. der nahe des westlichen Waldrandes verlaufende, als naturnah zu wertende Bach, günstige Lebensraumbedingungen für eine hohe Zahl an Tier- und Pflanzenarten, darunter etliche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen (z. B. Fledermäuse, Lurche und Käfer). Aktuelle Daten (Nachweise) liegen hierzu jedoch nicht vor.

### 2.7 Belastung mit Lärm und Luftschadstoffen

Die Breslauer Straße, die das Plangebiet im Osten begrenzt, und - in geringerem Maße - der das Plangebiet nach Westen abgrenzende Schlesierweg bilden die dominierenden Geräuschquellen im Geltungsbereich. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) beträgt nach den Angaben der Verkehrsuntersuchung (PGT 2016) auf der Breslauer Straße 9.450 Kfz/24h, davon 131 Lkw und auf dem Schlesierweg 3.269 Kfz/24h, davon 126 Lkw. Die im Rahmen der Lärmaktionsplanung erstellten strategische Lärmkarten weisen auf einem ca. 50 Meter tiefen Streifen entlang der Breslauer Straße für den Index  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) eine Belastung von 55 bis 60 dB(A) aus, in unmittelbarer Straßennähe auch darüber. Im restlichen Plangebiet werden 55 dB(A) unterschritten.

Der Index  $L_N$  (Nacht-Lärmindex) weist in einem 30 Meter tiefen Streifen entlang der Breslauer Straße Werte von 50 bis 55 dB(A) aus. Im restlichen Plangebiet liegen die Werte unter 50 dB(A). Der Schlesierweg war nicht Teil des untersuchten Straßennetzes.

Planungsrelevante gewerbliche Lärmquellen sind bislang nicht vorhanden. Die Emissionen des bestehenden Nahversorgungszentrums am Schlesierweg sind für das Plangebiet ohne Relevanz.

Zur Beurteilung und Bewältigung der Lärmsituation im Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens und daraus resultierende Festsetzungen werden im Kapitel 5.6.1 erläutert.

Auf Grund der durch das westlich angrenzende Waldgebiet und die aufgelockerte Bebauung günstigen Durchlüftungssituation ist die lufthygienische Situation im Plangebiet als unproblematisch einzustufen. Grenzwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten.

### 2.8 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet befindet sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin oder ist mit einem Erbbaurecht zu ihren Gunsten versehen. Die im Bebauungsplan „Laagberg Nord“ als öffentliche Grün- bzw. Verkehrsfläche festgesetzten Flächen stehen im Eigentum der Stadt Wolfsburg.

Zur Anpassung der Eigentumsverhältnisse an die geplanten Bebauungsstrukturen wird zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin ein Grundstückstauschvertrag geschlossen, dessen Beurkundung zeitgleich mit dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen soll. Weitere Einzelheiten u.a. zur Übernahme von Pflegemaßnahmen auf öffentlichen und privaten durch die Vorhabenträgerin finden sich im Erschließungsvertrag (siehe hierzu in den Abschnitten 6.2 und 6.3).

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden für Wolfsburg durch das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) aus dem Jahr 2012 und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) festgelegt.

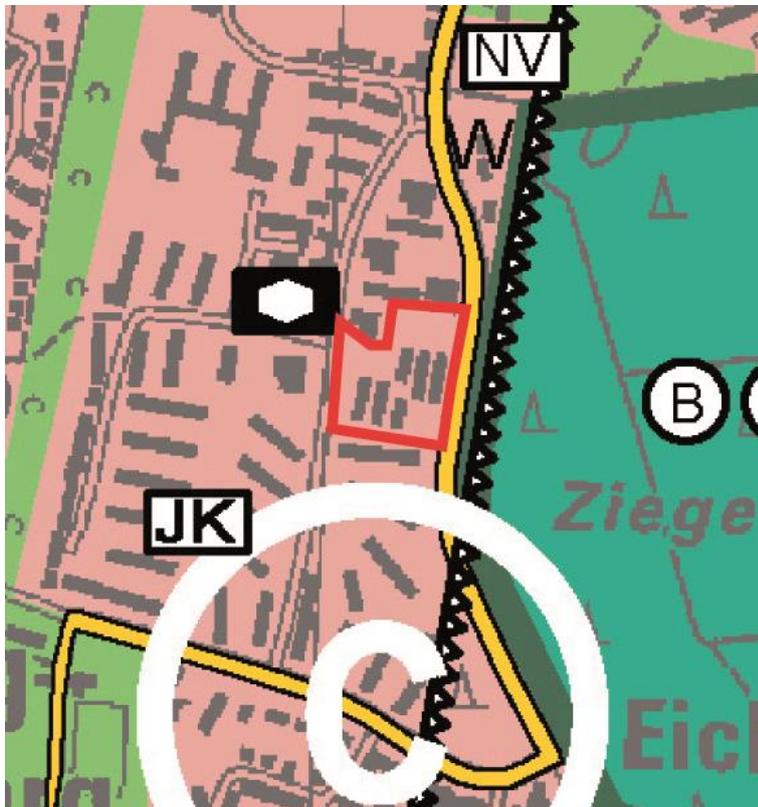
Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Laagberg (ca. 5.700 Einwohner) der Stadt Wolfsburg, die laut Landes- und Regionalplanung als Oberzentrum eingestuft wird und somit als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung fungiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Nutzung (Wohnen und Nahversorgungszentrum) steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Das Vorhaben entspricht dem Ziel einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in Wolfsburg. Des Weiteren entspricht die langfristige Sicherung und Stärkung des bereits bestehenden Nahversorgungszentrums der raumordnerischen Zielsetzung, flächendeckende Einzelhandelsstrukturen mit möglichst kurzen Wegen zu sichern und zu entwickeln.

Im Rahmen einer Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel 2/2016) in Verbindung mit zwei „gutachterlichen Stellungnahmen zur Herleitung einer verträglichen und tragfähigen Entwicklung des Nahversorgungszentrums Schlesierweg in Wolfsburg Mitte-West“ (Stadt und Handel 12/2013, Ergänzung 05/2015) wurde die Übereinstimmung des als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufenden Vorhabens mit den Vorgaben des LROP und des RROP überprüft. Den in den Plänen genannten Zielen wird entsprochen:

- Verkaufsfläche und Warensortiment des Vorhabens entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums „Schlesierweg“ (Kongruenzgebot).
- Das Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Wolfsburg, die Flächen sind gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. (Konzentrationsgebot).
- Die geplanten Einzelhandelsnutzungen, deren Sortimente z.T. auch innenstadtrelevant sind, liegen innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage (Integrationsgebot).
- Durch die neuen Einzelhandelsnutzungen werden die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, die bestehenden integrierten Versorgungsstandorte und die zentrale Ordnung insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigt (Beeinträchtigungsverbot).

### 3.2 Flächennutzungsplanung



Der Flächennutzungsplan 2020+ der Stadt Wolfsburg von 2011 stellt das Bebauungsplangebiet (rot gekennzeichnet) als Wohnbaufläche (W) dar. An diese grenzt östlich eine Fläche für Wald. In diesem Grenzbereich findet sich auch eine Erdölaltvertragsgrenze (gezackte Linie), die das Plangebiet allerdings nicht tangiert. Die Mecklenburger Straße und die Breslauer Straße werden als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich eines lokalen Zentrums zur Deckung täglicher Bedarfe (Zentrentyp C). Über den reinen Einzelhandel hinaus sind dort weitere zentrale Einrichtungen und Dienstleistungsanbieter primär anzusiedeln. Im Kraffeld der Zentren sind bei der verbindlichen Bauleitplanung mit der Zentrenkategorie und mit der Bauflächendarstellung korrespondierende Arten der Nutzung festzusetzen. Im Einzelfall können auch mit der Zentrenkategorie abgestimmte SO-Gebiete für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden.

Die vorgesehene Planung ist somit aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Eine Änderung bzw. nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) an die vorgesehene SO-Gebiets-Festsetzung ist nicht erforderlich.

Weitere planungsrelevante Darstellungen im Flächennutzungsplan sind ein sozialen Zwecken dienendes Gebäude (weißes Sechseck auf schwarzem Grund) im Eckbereich Schlesierweg / Samlandweg, ein Nahversorgungsstandort (NV) nördlich des Geltungsbereichs an der Breslauer Straße sowie ein Jugend- und Kinderspielbereich (JK) innerhalb der Wohnbauflächen westlich des Schlesierwegs.

### 3.3 Landschaftsrahmenplan

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) der Stadt Wolfsburg aus dem Jahr 1999 (Ing.-Büro Wersche, WOB) sind aufgrund ihres Alters nur noch von eingeschränkter Bedeutung. Darüber hinaus beziehen sich die Feststellungen in den Analyseplänen überwiegend und die Aussagen des Zielkonzepts ausschließlich auf den im Osten an das Plangebiet angrenzenden Stadtwald (u.a. hohe Bedeutung des Waldes für Arten- und Lebensgemeinschaften; besondere Erholungsfunktion; Betonung der klimaökologischen Ausgleichsfunktion; Entwicklungsziele: Erhaltung und Entwicklung von Nass- und Feuchtwäldern).

Für den Ostteil des Plangebiets ist in der Analysekarte „Boden“ der Ausläufer eines ganz überwiegend im Bereich des Stadtwaldes gekennzeichneten seltenen Bodenvorkommens markiert (lt. Tabelle 3.3-1 des Textbandes handelt es sich dabei um einen sandig-steinigen Lehmboden des Bodentyps „Pseudogley“). Auch im Textband des LRP erfolgt jedoch keine Wertung dieses Befunds. Es wird lediglich ausgeführt, dass es sich um eine Bodeneinheit handelt, die weniger als 0,5% der Fläche des Stadtgebiets einnimmt (S. 135).

In der Analysekarte „Oberflächenwasser“ wird der Oberlauf des sogenannten „westlichen Grenzgrabens“, der - aus dem südlichen Stadtwald kommend - in Höhe des Plangebiets im Osten an die Breslauer Straße heranrückt, als „naturnahes, wenig beeinträchtigt Fließgewässer“ gekennzeichnet und mit der Gewässergüteklasse 2 ausgewiesen. Auf die Seltenheit von nur wenig beeinträchtigten Fließgewässerabschnitten im Stadtgebiet wird hingewiesen (S. 211). Die genaue Betrachtung anhand der städtischen Geodaten zeigt, dass der Grenzgraben nicht direkt an der Breslauer Straße, sondern - teils offen, z. T. auch verrohrt - in einem Abstand von ca. 25 bis 70 Metern östlich zur Verkehrsfläche im Wald verläuft. Hierzu passt die in der Kartierung der Entwicklungsziele und -maßnahmen des LRP enthaltene Aussage, die für das Gewässer im betreffenden Bereich die „Renaturierung extrem naturferner Fließgewässerabschnitte (verrohrte Abschnitte, Querdämme)“ als vordringlich bezeichnet. Eine direkte Wechselwirkung zwischen der baulichen Entwicklung des Plangebiets und dem Graben, dessen naturräumliche Wertigkeit sich innerhalb des Ökosystems des Stadtwaldes entfaltet, kann verneint werden.

### 3.4 Vorhandenes Planungsrecht (Bebauungsplan Laagberg Nord)

Der Bebauungsplan Nr. 8/64 - 244/48 „Laagberg Nord“ vom 12.04.1967 setzt für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet fest. Durch enge Baukörperausweisungen mittels Baulinien werden, entsprechend der damals schon bestehenden Bebauung, sechs eingeschossige Gebäudezeilen mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 1.800 m<sup>2</sup> festge-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

setzt. Der das Plangebiet querende Erschließungsweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An der Breslauer Straße wird nördlich des Erschließungswegs eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und südlich davon eine öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Die heute noch existierende Gemeinschaftsstellplatzanlage erstreckt sich entlang des Schlesierwegs.



### 3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt Wolfsburg

#### 3.5.1 Einzelhandelsentwicklungsplan

Der Einzelhandelsentwicklungsplan (EEP) wurde im November 2010 vom Rat der Stadt Wolfsburg als Handlungsempfehlung beschlossen. Im Rahmen der Erarbeitung des Plans wurde die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels in Wolfsburg analysiert und bewertet. Darauf aufbauend werden Potenziale und Entwicklungsperspektiven aufgezeigt, um Kaufkraft nachhaltig an Wolfsburg zu binden bzw. nach Wolfsburg zu ziehen. Der EEP stellt für das unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende bestehende Nahversorgungszentrum „Schlesierweg“ aufgrund der räumlichen Beschränkung eine tendenziell negative Entwicklungsprognose dar. Zwar könnte bei einer möglichen Schließung des an diesem Standort ansässigen Discounters die wohnortnahe Versorgung durch die umliegenden Märkte übernommen werden, jedoch gilt es dieser Entwicklung gezielt entgegenzusteuern, um die wichtige zentrale Versorgungsfunktion des Zentrums für die umliegenden Wohnquartiere so weit wie möglich aufrecht zu erhalten.

Dazu soll das Nahversorgungszentrum nach den Planungen des EEP auf die östliche Seite des Schlesierwegs ausgeweitet werden, wodurch die Versorgungsstrukturen gesichert und durch die Etablierung von großflächigem Einzelhandel zusätzlich gestärkt werden.

Um die Übereinstimmung der empfohlenen Einzelhandelsnutzungen mit den Zielen des Einzelhandelsentwicklungsplans im Detail sicherzustellen, wurde eine Verträglichkeitsanalyse (Stadt + Handel 2016) erstellt, in der Empfehlungen für Sortimente und Verkaufsflächen der Läden des erweiterten Nahversorgungszentrum gemacht werden. Sie bilden in Verbindung mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungsplans die Grundlage der diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Zu weiteren Angaben siehe im Kapitel 5.1.2.

### **3.5.2 Wohnen und Bauen Masterplan 2020**

Vor dem Hintergrund eines erwarteten Wachstums der Wolfsburger Einwohnerzahl auf 130.000 Menschen und einer Leerstandquote von deutlich weniger als einem Prozent hat die Stadt Wolfsburg den Masterplan „Wohnen und Bauen 2020“ entwickelt: Primäres Ziel ist die Schaffung von 6.000 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2020, davon etwa 4.000 in neuen Wohnquartieren im östlichen Stadtgebiet. Der Masterplan enthält Grundsätze und Rahmenbedingungen, um dieses Wachstum ökologisch verträglich und sozial gerecht zu gestalten.

Ziel ist es, vielen Menschen attraktiven Wohnraum möglichst nah an zentralen Einrichtungen und Arbeitgebern zu bieten. So können viele Angelegenheiten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden. Damit soll der Anteil des motorisierten Individualverkehrs langfristig reduziert werden. Zur weiteren Unterstützung dieses Ziels soll die Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr verbessert und der ÖPNV ausgebaut werden. Das Plangebiet wird als Potenzialfläche für den Wohnungsbau mit ca. 40 zusätzlichen WE geführt.

Der Bebauungsplan setzt die Ziele des Masterplans durch die Schaffung bzw. die planerische Sicherung von zusätzlichem Wohnraum bei einer gleichzeitigen Stärkung des benachbarten Nahversorgungszentrums um. Auch in der Abwägung mit den übrigen von der Planung betroffenen Belangen, bspw. im Hinblick auf den in Anspruch genommenen Freiraum oder hinsichtlich der von den Bewohnern hinzunehmenden Immissionen (vgl. hierzu im Kapitel 5.6), ist der Schaffung von Wohnraum und von Arbeitsplätzen ein besonders hohes Gewicht beizumessen.

### **3.6 Fachplanungen**

Die durch die Breslauer Straße lärmbelasteten Bereiche des Plangebiets erreichen hinsichtlich der Beurteilungspegel keine Auslösewerte für eine spezielle Maßnahmenplanung im Rahmen der Lärmaktionsplanung.

In Bezug auf die Bauleitplanung wird durch den Lärmaktionsplan von 2015 allgemein als langfristiges Ziel die Entwicklung von verkehrssparsamen Siedlungsstrukturen benannt. Dazu sollte zentral eine möglichst hohe Nutzungsmischung und -dichte angeboten werden. Dies ermöglicht kurze Wege, fördert den Fußgänger- und den Radverkehr und unterstützt somit den Verzicht auf Autofahrten und in der Folge die Reduzierung von Verkehrslärm. Durch die Integration eines neuen bzw. erweiterten Nahversorgungszentrums und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler und integrierter Lage des Stadtteils unterstützt der Bebauungsplan „Laagberg Nord, 2. Änderung“ dieses Ziel eindeutig.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Zwar kann die bei der Planung neuer Wohngebiete grundsätzlich geforderte Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht vollständig erreicht werden. Gleichwohl sichert der Bebauungsplan durch diverse Maßnahmen zum Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Einzelheiten siehe im Kapitel 5.6).

Aus anderen Fachplanungen ergeben sich für den Bebauungsplan keine konkreten Vorgaben oder Hinweise.

### **3.7 Altlasten, Kampfmittel**

#### Altlasten

Die Flächen im Geltungsbereich sind nicht im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde verzeichnet. Sonstige Erkenntnisse über mögliche Altlasten liegen nicht vor.

#### Kampfmittel

Die vorhandenen alliierten Luftbilder wurden vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen mögliche Kriegseinwirkungen in Form von Bodenverfärbungen im gesamten Planungsbereich. Es ist daher davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Da gemäß der Stellungnahme auch Bombenabwürfe im Plangebiet nicht auszuschließen sind, müssen bereits im Vorfeld von Tiefbauarbeiten und später gegebenenfalls auch baubegleitend Gefahrenforschungmaßnahmen erfolgen. Im Bebauungsplan findet sich ein entsprechender Hinweis, die Vorhabenträgerin ist über diesen Umstand unterrichtet.

### **3.8 Denkmalschutz**

Im nordwestlichen Bereich des Laagbergs befand sich das als archäologische Fundstelle gekennzeichnete sogenannte „Laagberglager“, ein Arbeitslager als Außenkommando des Konzentrationslagers Neuengamme. Es lag zwischen Schlesierweg und Breslauer Straße und hatte eine Kapazität für ca. 700 Häftlinge.

Das Lager, welches sich als langgestrecktes Rechteck in Nord-Süd-Richtung erstreckte, bestand aus vier Wohnbaracken und weiteren drei kleinen Gebäuden. Westlich des Lagerzaunes standen die Lagerverwaltung, die Lagerküche und die SS-Wachbaracke. Ebenfalls im Westen schloss sich ein Wohnlager an, welches die KZ-Häftlinge erbauen sollten. Das Arbeitslager war von einem Elektrozaun und mehreren Wachtürmen umgeben.

Nach Kriegsende sind die Baracken weiter genutzt worden. Eine intensive Überformung des Gebiets durch Abriss, Neubau und Anlegen einer neuen Wegeführung fand erst in den frühen 1970er Jahren statt.

Oberflächlich sind keine Strukturen des KZ-Außenkommandos mehr erhalten. An der Breslauer Straße findet sich eine Steinstele in Erinnerung an das Außenlager.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befanden sich Teile zweier Baracken sowie ein Abschnitt des Lagerzauns. Möglicherweise erhaltenswerte Spuren werden bis zum Baubeginn archäologisch untersucht und dokumentiert.

## 4. Planungskonzept

### Anlass und städtebauliches Konzept

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Laagberg Nord war zum einen die Erkenntnis, dass ein Fortbestand des bestehenden Nahversorgungszentrums am Schlesierweg mittel- bis langfristig nicht gesichert ist. Im Wesentlichen ist das im Bestandszentrum vorgehaltene nahversorgungsrelevante Angebot quantitativ und qualitativ auf einen Lebensmitteldiscounter und einen kleinflächigen Lebensmittelspezialitätenmarkt begrenzt. Hinsichtlich der Flächenausstattung und des Flächenzuschnitts entspricht die aktuelle Konzeption des Lebensmitteldiscounters nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen und zukunftssicheren Lebensmittelmarkt. Die bauliche Struktur des Zentrums lässt mit seinem introvertierten Platzbereich keine Verkaufsflächenerweiterung zu und ist insgesamt nicht mehr zeitgemäß, so dass mittelfristig eine Schließung des Lebensmittelmarktes befürchtet werden muss. In der Folge wäre eine wohnortnahe, fußläufige Versorgung für einen Großteil der umliegenden Bevölkerung lediglich in sehr begrenztem Umfang vorhanden und das Zentrum könnte die ihm durch den Einzelhandelsentwicklungsplan für die Stadt Wolfsburg zugewiesene Funktion als Nahversorgungszentrum nicht mehr erfüllen.

Zum anderen erwächst aus dem stetigen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum der letzten Jahre, wie gezeigt, ein dringender Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum. In diesem Zusammenhang ist der Stadtteil Laagberg Nord in der Masterplanung 2020 als Potenzialstandort identifiziert worden.

Erste räumliche Ideen zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung des Bereichs am Schlesierweg wurden im Rahmen einer städtebaulichen Konzeptstudie (Reichel+Stauth 2014) erarbeitet. Die Studie hat die Funktionselemente Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungsbau - unter Berücksichtigung der topographischen Situation - in einer Gesamtkonzeption aufgegriffen und als bauliche Akzente zwei Punkthäuser im Norden des Plangebiets („Zwillinge“) sowie einen weiteren baulichen Hochpunkt im Südwesten des Nahversorgungszentrums platziert. Die Planung wurde nachfolgend weiter konkretisiert: Sie sieht nunmehr im Norden des Geltungsbereichs zwei sechsgeschossige Wohngebäude und im südlichen Teil ein Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit einem direkt angeschlossenen siebengeschossigen Apartmenthaus vor. Oberhalb des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums sind zusätzlich zwei Reihen aus Maisonette-Wohnungen geplant.

### Sicherung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Schlesierweg

Um die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums am Schlesierweg aufrecht zu erhalten, soll es, wie oben dargestellt, auf die südöstlich des Bestandszentrums gelegene

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Brachfläche zwischen Schlesierweg und Breslauer Straße erweitert werden. Ankerpunkt dieser Planung ist die Ansiedlung eines marktgängigen, zeitgemäßen Lebensmittelmarkts mit ergänzenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss des neu zu errichtenden Gebäudes. Die Vorhabenträgerin plant in diesem Sinne die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup>, eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 675 m<sup>2</sup> und weiterer kleiner Läden. Ergänzt werden die Handelsnutzungen durch kleine Dienstleistungsbetriebe sowie durch Praxen im ersten Obergeschoss.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan bezweckte Neuansiedlung von Einzelhandel und sonstigen zentralen Nutzungen bedeutet eine Erweiterung des Versorgungsbereichs im Laagberg Nord. Dies wirft jedoch zugleich die Frage nach den Entwicklungsperspektiven für das bisherige Nahversorgungszentrum auf. Dieses für die künftige Entwicklung des Stadtteils wichtige Thema muss und wird weiter diskutiert werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass mindestens die randlichen, nach außen orientierten Nutzungen des alten Standorts erhalten bleiben und den westlichen Bereich eines erweiterten Stadtteilzentrums bilden werden. Im Übrigen bedeutet ein Überdenken des alten Quartierszentrums immer auch die Chance für anders geartete, zukunftsgerichtete Nachnutzungen. Alle diesbezüglichen Entscheidungen müssen jedoch den Anschlussdiskussionen zu diesem Thema vorbehalten bleiben.

Neben der Abkürzung „NVZ“ wird das neue Nahversorgungszentrum am Laagberg z.T. auch mit der Bezeichnung „Dienstleistungszentrum“ (DLZ) angesprochen.

#### Verbindung des alten und des neuen Zentrums durch einen Quartiersplatz

Aus der nunmehr geplanten Entwicklung von zwei nicht unmittelbar verbundenen Versorgungsbereichen auf beiden Seiten des Schlesierwegs (Bestandszentrum und Erweiterungsbereich) erwächst das städtebauliche Erfordernis, die beiden Bereiche funktional und räumlich soweit wie möglich zu verknüpfen. Angelpunkt dieser Verbindung ist die Herstellung eines neuen Quartiersplatzes am Schlesierweg gegenüber der Einmündung Samlandweg, der das neue NVZ mittelfristig durch eine Aufpflasterung des mittig gelegenen Kreuzungsbereiches räumlich und funktional mit dem Bestandszentrum verknüpfen soll.

Zur Konkretisierung dieses Planungsziels ist ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt worden, dessen Ergebnisse inzwischen vertieft worden sind: Ausgehend vom Quartiersplatz wird eine neue, sieben Meter breite und abschnittsweise begrünte Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer, die sogenannte „Wegeachse“, durch das Plangebiet zur Breslauer Straße geschaffen. Sie dient auch als Ersatz für den heute noch bestehenden informellen Fußweg. Perspektivisch könnte die Wegeverbindung sogar mit einer Brücke über die Breslauer Straße in den Stadtwald verlängert werden, um den zentralen Bereich des Stadtteils Laagberg Nord besser an die angrenzenden Naherholungsgebiete und an die Innenstadt anzuschließen und das städtische Radwegenetz sinnvoll zu ergänzen.

### Errichtung neuer Wohngebäude

Die Umgebung des Nahversorgungszentrums ist durch eine heterogene, zwei- bis achtgeschossige Wohnbebauung der 1950er und 1960er Jahre in Form von dreigeschossigen Zeilen- und bis zu achtgeschossigen Punkthäusern geprägt, die weitgehend in größere Grün- und Freiflächen eingebettet ist. Insofern bestehen im Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums Nachverdichtungspotenziale. Zur Erschließung dieser Potenziale beabsichtigt die Vorhabenträgerin, wie beschrieben, den Bau von insgesamt drei Wohngebäuden und von weiteren Wohnungen, die in das Nahversorgungszentrum baulich integriert bzw. in den Obergeschossen errichtet werden. Auf diese Weise entstehen insgesamt 65 Wohneinheiten.

### Erschließung, Einstellplätze, Ver- und Entsorgung

Die geplanten Nutzungen werden über die Breslauer Straße und den Schlesierweg erschlossen.

Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter der gewerblichen Nutzungen werden in zwei Park Ebenen mit insgesamt 161 Stellplätzen unterhalb des Nahversorgungszentrums sowie auf einer Fläche mit 16 Kurzzeitparkplätzen im Eingangsbereich des Nahversorgungszentrums angeordnet. (Weitere fünf Stellplätze befinden sich im rückwärtigen Anlieferhof.) Für die Wohnnutzungen werden bedarfsgerechte ebenerdige Stellplatzanlagen in Gebäudenähe errichtet.

Um die bestehenden und künftigen Wohnnutzungen am Schlesierweg so weit wie möglich von Lärmeinflüssen durch Liefer- und Kundenverkehre zu entlasten, erfolgt die Zufahrt zu den Parkebenen und dem Anlieferhof der Einzelhandelsbetriebe von der Breslauer Straße aus. Lediglich die kleinen Ladeneinheiten und die Kurzzeitparkplätze im Eingangsbereich des Nahversorgungszentrums werden über den Schlesierweg angefahren.

Die Wohnnutzungen werden z. T. von der Breslauer Straße („Zwillinge“) und z. T. vom Schlesierweg aus (Punktgebäude und Wohnungen oberhalb des Nahversorgungszentrums) erschlossen.

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Löschwasser, gegebenenfalls Fernwärme) erfolgt über das bestehende Netz in den angrenzenden Straßen. Z.T. müssen Leitungen umverlegt werden. Übergeordnete bestehende und künftige Leitungen auf privaten Flächen werden durch die Eintragung von Leitungsrechten planerisch gesichert (siehe auch im Kapitel 5.4.5).

## **5. Planinhalt (Begründung der wesentlichen Festsetzungen)**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend dem gesamtstädtischen Bedarf, der im Planungskonzept dargelegten Entwicklungsziele und der Art der baulichen Nutzung im Umfeld wird der nördliche, ca. 3.300 m<sup>2</sup> große Teil des Plangebiets vorrangig als Wohnstandort entwickelt und gemäß § 4 BauNVO

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt. Die Festsetzung folgt dem Ziel der Stadt Wolfsburg, den angespannten Wohnungsmarkt durch den Neubau von Wohnraum zu entlasten (vgl. Wohnen & Bauen Masterplan 2020). Sie ermöglicht im Zusammenhang mit verträglichen Nutzungsmaßen eine maßvolle und den bestehenden Strukturen entsprechende Nachverdichtung der aufgelockerten Bebauung im Stadtteil Laagberg.

Entsprechend dem durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben Nutzungskatalog soll der Bereich darüber hinaus auch für Wohnfolgenutzungen grundsätzlich offen stehen. Daher sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO wird durch die textliche Festsetzung 1.1 festgelegt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich solche Betriebe auf Grund ihres Störgrades und ihrer Größe nicht in die geplante und die bestehende Bebauung einfügen würden.

Auf § 13 BauNVO, wonach in WA-Gebieten stets auch Räume für freie Berufe zulässig sind, sei an dieser Stelle hingewiesen.

#### **5.1.2 Sonstiges SO-Gebiet „Nahversorgungszentrum, Wohnen, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen und Gemeinbedarf“**

Im südlichen Teil des Plangebiets wird eine etwa 8.500 m<sup>2</sup> große Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO-Gebiet) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum, Wohnen, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen und Gemeinbedarf“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtteil Laagberg in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Nahversorgungszentrum „Schlesierweg“ und wegen der guten Erschließungsmöglichkeiten über die Breslauer Straße und den Schlesierweg eignet sich diese Fläche in besonderem Maße als Standort für die wohnungsbezogene Nahversorgung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs mit ergänzenden Wohnnutzungen.

Das SO-Gebiet dient grundsätzlich der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben, Wohnungen sowie von sonstigen Gewerbebetrieben und Gemeinbedarfseinrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der oben beschriebene Planungszweck lässt sich mit keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebiete erreichen. So wäre die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (der für eine wohnungsnah Versorgung nach zeitgemäßen Maßstäben unabdingbar ist) bei einer Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO nicht möglich. Auch eine Festsetzung als Kerngebiet (MK-Gebiet) gemäß § 7 BauNVO wäre unsachgemäß, da sie nicht geeignet wäre, den Grundsatz der wohnortnahen Versorgung in Verbindung mit den handelsstrukturellen Zielsetzungen der Stadt Wolfsburg umzusetzen: Das Nutzungs-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

spektrum des MK-Gebiets würde mit der - im vorliegenden Fall notwendigen - Begrenzung der Sortimente und des Verkaufsflächen-Umfangs sowie mit einem zusätzlichen Ausschluss von nahversorgungs- und wohnunverträglichen Nutzungen ausgehöhlt und seine Zweckbestimmung unterlaufen.

Der zulässige Störgrad der Nutzungen im SO-Gebiet wird auf das Maß „nicht wesentlich störend“ beschränkt, wie es ansonsten für Mischgebiete nach § 6 BauNVO gilt. Damit wird einerseits eine dem Planungskonzept entsprechende Nutzung ermöglicht, andererseits werden die schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung vor übermäßigen Immissionen geschützt. Um Störungen der im SO-Gebiet zulässigen Wohnnutzungen darüber hinaus zu minimieren, erfolgt eine geschossweise Nutzungsgliederung. Ziel ist vor allem, Einzelhandelsnutzungen im Hauptgeschoss des Nahversorgungszentrums - also dem vom Schlesierweg aus erschlossenen Erdgeschoss (EG) des Hauptgebäudes - zu konzentrieren.

Auf eine ansonsten naheliegende horizontale Gliederung nach Vollgeschossen wird im vorliegenden Planungsfall auf Grund der Topographie des Geländes, welches zur Breslauer Straße um ca. 4 Meter abfällt, verzichtet. So ragt die vom Schlesierweg aus wie ein Untergeschoss wirkende Ebene unterhalb des Hauptgeschosses zur Breslauer Straße hin so weit aus dem Gelände, dass sie nach der Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 6 und 7 NBauO knapp als insgesamt oberirdisches und damit als Vollgeschoss zu qualifizieren ist. Um alle sich hieraus möglicherweise ergebenden Unklarheiten (Untergeschoss = erstes Vollgeschoss?) zu umgehen, sind die Festsetzungen bzw. Differenzierungen der in den einzelnen Geschossen zulässigen Nutzungsarten nach absoluten Höhen über Normalhöhe Null (NHN) erfolgt.

Die im Folgenden über die Decken- bzw. Fußbodenoberkante festgelegten Bezugshöhen orientieren sich an der in der Vorhabenplanung vorgesehenen Geschosshöhe der Einzelhandelsbetriebe bzw. an der Unterkante des ersten Geschosses mit Wohnnutzung (erstes Obergeschoss des Punkthauses am Schlesierweg). Ein Sicherheitsspielraum von ca. 50 cm ist in den Höhenfestsetzungen jeweils enthalten.

Die nachfolgend verwendeten Bezugspunkte „Deckenoberkante“ und „Fußbodenoberkante“ beziehen sich im Einklang mit der Begriffsdefinition aus § 2 NBauO zur Geschossigkeit auf die Rohbaudecken. Die hierauf bezogenen Festsetzungen sind nicht identisch mit der ebenfalls im B-Plan festgesetzten „Oberkante baulicher Anlagen“ (= Gebäudeoberkante; siehe unter 5.2.3).

#### Zulässige Nutzungen im Hauptgeschoss

Zugelassen wird im Hauptgeschoss, das höhenmäßig als Geschoss mit einer Deckenoberkante von höchstens 88,5 Metern über NHN definiert ist, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.600 m<sup>2</sup> und weitere Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb wird weiterhin festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischen Bedarfsbereich) 80 % der Gesamt-Verkaufsfläche nicht unterschreiten darf. Sonstige nicht-zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente sind im untergeordneten Umfang, d.h. bis 20 % der Verkaufsfläche, ebenfalls zulässig. Dies entspricht zeitgemäßen Vertriebsformen des Einzelhandels und dient ebenfalls der Gebietsversorgung. Ein höherer Anteil dieser Sortimente würde hingegen nicht der geplanten Ausrichtung des Standortes auf die Nahversorgung und seiner vorgesehenen Funktion für das Nahversorgungszentrum Schlesierweg insgesamt entsprechen und zudem die Gefahr einer Zentrenschädigung hervorrufen.

Damit folgt der Bebauungsplan den „Ansiedlungsvoraussetzungen in Nahversorgungszentren“ des Einzelhandelsentwicklungsplans (vgl. Kapitel 3.5.1), der „Gutachterlichen Stellungnahme zur verträglichen und tragfähigen Erweiterung des Nahversorgungszentrums Schlesierweg“ (Stadt und Handel 12/2013, ergänzt 5/2015) und der „Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes in Wolfsburg Mitte-West, Nahversorgungszentrum Schlesierweg“ (Stadt und Handel 2/2016).

Der Begriff der Verkaufsfläche wird in der Baunutzungsverordnung nicht genannt, ist aber durch Rechtssprechung gefestigt. Verkaufsfläche ist danach grundsätzlich all das, was nicht Lager und dazu bestimmt ist, dass sich dort Kunden aufhalten und somit in diesen Bereichen Verkäufe gefördert bzw. abgewickelt werden. Dazu zählen auch solche Bereiche, die Kunden etwa aus Sicherheitsgründen (Kassen) oder Hygienegründen (Verkaufsstände für Fleischwaren, Käse, Fisch) nicht betreten dürfen.

Nach der „Wolfsburger Liste“ gelten folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant:

- Gesundheits- und Körperpflegeprodukte (Drogerieartikel, pharmazeutische Produkte, Parfümerieartikel, Friseurartikel, Sanitätswaren)
- Kiosk-Sortiment (Zeitschriften, Tabakwaren, etc.)
- Lebensmittel (inkl. Getränke)
- Reformwaren
- Schnittblumen

Zusätzlich sind weitere, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup> zulässig. Zur weiteren Umsetzung der Empfehlungen der Verträglichkeitsanalyse wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche des einzelnen Betriebs 675 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Dies entspricht der durch die Analyse ermittelten verträglichen Verkaufsfläche eines an diesem Standort geplanten Drogeriemarktes.

Im Einklang mit der Verträglichkeitsanalyse wird weiterhin festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bei den Betrieben insgesamt 530 m<sup>2</sup>, mithin knapp 80% der o.g. maximalen Betriebsgröße, nicht unterschreiten darf. Hiermit soll die Ausrichtung des Standortes auf die Nahversorgung weiter gestärkt werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Weiterhin werden im Hauptgeschoss Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büronutzungen mit Dienstleistungsbezug, Bankfiliale, Versicherungsagentur, Reinigung) sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Zur Wahrung der Zweckbestimmung des SO-Gebiets als Nahversorgungszentrum sollen diese Nutzungen dort nur untergeordnete Flächenanteile einnehmen, durch ihre Zulässigkeit sollen jedoch typische, die Nahversorgungsfunktion ergänzende Funktionen ermöglicht werden.

#### Zulässige Nutzungen in den oberen Geschossen

In den oberhalb der Haupt- bzw. Erdgeschosszone befindlichen Geschossen, die durch eine Fußbodenoberkante von mindestens 86,0 Meter über NHN bestimmt werden, sind Wohnnutzungen (s. unten), Büroräume, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Dies entspricht weitgehend dem in WA-Gebieten zulässigen Nutzungsspektrum, wobei Nutzungen, die im Hauptgeschoss angesiedelt werden sollen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften), aufgenommen sind.

Die Zulässigkeit von Büros und Räumen für freie Berufe (z.B. Praxen) stärkt die Zentrumsfunktionen und fördert die angestrebte wohnortnahe medizinische und therapeutische Versorgung der Bevölkerung. Relevante Störungen der in diesen Geschossen ebenfalls zulässigen Wohnnutzungen können auf Grund der Betriebsarten weitgehend ausgeschlossen werden.

Über die o.g. Versorgungsfunktionen hinaus soll in den oberen Geschossen zusätzlich eine Wohnnutzung in nennenswertem Umfang umgesetzt werden. Eine solche ergänzende Nutzung stärkt die Zentralität des Bereichs Schlesierweg und verfolgt ansonsten das für das WA-Gebiet erläuterte Ziel der Stadt Wolfsburg der Schaffung von Wohnraum in gut erschlossener, innerstädtischer Lage.

#### Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich sind im SO-Gebiet nach § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen ohne mengenmäßige Beschränkungen zulässig. In Anlehnung an § 12 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im SO-Gebiet Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Damit wird, entsprechend der Regelungen im Umfeld, die Anzahl an Einstellplätzen auf das für die Gebietsversorgung notwendige Maß beschränkt. Die Festsetzung dient grundsätzlich der Vermeidung von Kfz-Verkehr und dem Immissionsschutz.

Die Festsetzung einer Mindestanzahl von Stellplätzen ist nicht erforderlich, da durch § 47 NBauO bereits gesetzlich festgelegt ist, dass für die geplanten Nutzungen auch Einstellplätze in ausreichender Anzahl hergestellt werden müssen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 zulässige Grundfläche, Überschreitungsmöglichkeiten**

#### Allgemeines Wohngebiet

In den Baugebieten wird das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zeichnerisch durch enge Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit der Gebäudehöhe (Oberkante) bestimmt. Die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baukörpers ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten, durch Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Kapitel 5.2.3 und 5.3). Um den Anforderungen aus § 16 Abs. 3 BauNVO eindeutig zu genügen, wird zusätzlich die zulässige Grundfläche explizit festgesetzt.

Im WA-Gebiet haben die überbaubaren Grundstücksflächen eine Größe von 590 m<sup>2</sup>. Demgegenüber wird eine leicht höhere zulässige Grundfläche von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt, um ein Vortreten einzelner, bei der Ermittlung der Grundfläche einzurechnender Gebäudeteile (z. B. Balkone) vor die Baugrenzen zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundfläche entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,19 und orientiert sich neben der konkreten Vorhabenplanung an der Dichte des umliegenden, aufgelockerten Geschosswohnungsbaus.

Um den aus der künftigen Wohnnutzung resultierenden Bedarf an Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie an Nebenanlagen und gegebenenfalls an unterirdischen baulichen Anlagen im Baugebiet abdecken zu können, ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % durch diese Anlagen im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Daher wird für die Grundflächen dieser Anlagen eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit orientiert sich wiederum an der Vorhabenplanung.

#### Sondergebiet

Die aus dem künftigen Baukörper abgeleitete überbaubare Grundstücksfläche beträgt im SO-Gebiet 4.350 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche wird dem entsprechend, d.h. ebenfalls mit 4.350 m<sup>2</sup>, festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,51. Der Wert unterschreitet die Nutzungsmaßobergrenze von § 12 BauNVO für Mischgebiete (0,6) und bildet so die Basis für eine verträgliche Einbindung des Neubaus in das durch Wohnnutzungen geprägte Umfeld. Für die Anlage eines Vorplatzes am Schlesierweg mit untergelagerter Tiefgarage, einer Stellplatzanlage südlich des geplanten Gebäudes und eines Anlieferbereichs an der Breslauer Straße werden Grundflächen im Umfang von weiteren ca. 3.100 m<sup>2</sup> benötigt. Daher setzt der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO fest, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Die Festsetzung ist erforderlich, um die aus den zulässigen Nutzungen resultierenden vielfältigen Erfordernisse an Nebenanlagen im Plangebiet abdecken zu können.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Vor dem Hintergrund, dass mit der vorliegenden Planung das Versorgungszentrum im Laagberg-Nord erweitert und somit auch ein baulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll, folgt sie den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereich.

### **5.2.2 Geschossfläche**

#### Allgemeines Wohngebiet

Für das WA-Gebiet wird eine Geschossfläche von 3.400 m<sup>2</sup> festgesetzt, dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,01. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der in der Vorhabenplanung dargestellten Geschossflächen von jeweils 1.630 m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs Vollgeschosse, in den beiden geplanten Gebäuden.

#### Sondergebiet

Für das SO-Gebiet wird eine zulässige Geschossfläche von 10.800 m<sup>2</sup> festgesetzt, was einer GFZ von 1,27 entspricht. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der Wohn- und Gewerbenutzungen in dem durch die Vorhabenplanung angestrebten Umfang. Die Obergrenze des § 17 BauNVO für SO-Gebiete (GFZ 2,4) wird deutlich unterschritten, die im Hinblick auf das Einfügen in die nähere Umgebung ebenfalls relevante Obergrenze für Mischgebiete (GFZ 1,2) wird nur leicht überschritten. Im Zusammenhang mit weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein verträgliches Einfügen des SO-Gebiets in die umgebende Wohnnutzung gewährleistet.

Ergänzend zu den o. g. Regelungen wird textlich festgesetzt, dass die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche nicht angerechnet werden. Die Festsetzung ist erforderlich, da, wie im Kapitel 5.1.2 dargelegt, die Hanglage des Baugebiets zur Folge hat, dass die unterhalb des Hauptgeschosses in einer Tiefgarage geplanten Einstellplätze in einem Vollgeschoss liegen werden und ihre Fläche folglich auf die Geschossfläche anzurechnen wäre. Ziel der Festsetzung von Geschossflächen ist es jedoch, den zulässigen Umfang der primär städtebaulich relevanten Hauptnutzungen (Wohnen / Gewerbe) und der zugehörigen Nebenanlagen zu regeln. Der zulässige Umfang der Stellplätze wird hingegen durch die textliche Festsetzung 1.3 separat geregelt.

### **5.2.3 Oberkante baulicher Anlagen**

Angesichts der bewegten Topografie im Plangebiet erfolgt für die künftigen Gebäude eine differenzierte Festsetzung der Oberkanten in Metern über Normalhöhe Null (NHN), die jeweils als Höchstmaß festgelegt werden. Grundlage der Festsetzung ist dabei die Vorhabenplanung.

Für die beiden Gebäude im WA-Gebiet sind sechs Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vorgesehen, was - unter Berücksichtigung von abweichenden Geschosshöhen im Sockel- und im Staffelgeschoss - einer Gebäudehöhe von ca. 22 Metern entspricht. Dem entsprechend setzt der Bebauungsplan unter Hinzurechnung eines Spielraums von jeweils ca. 50 cm Oberkanten von 100,0 Meter (westliches Gebäude; geplante Höhe Erschließungs-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

ebene = 77,60 m) und 98,50 Meter (östliches Gebäude; geplante Höhe Erschließungsebene = 76,10 m) über NHN fest. Die zulässigen Gebäudehöhen unterschreiten die Oberkanten der umliegenden Wohngebäude Schlesierweg 5 (ca. 100,5 Meter über NHN) und Schlesierweg 7 (ca. 101,5 Meter über NHN) um knapp drei bis fünf Meter, womit sie sich in die gebaute Umgebung einfügen.

Im SO-Gebiet erfolgt die Höhenfestsetzung differenziert für das geplante Punkthaus am Schlesierweg, für den Hauptbaukörper des Nahversorgungszentrums und für die ergänzenden Gebäudeteile auf dem Dach des Hauptbaukörpers.

Für das Wohngebäude sind sieben Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von insgesamt 23,1 Metern über dem Niveau des Schlesierwegs (im Mittel 82,4 m) geplant. Die Oberkante wird dem entsprechend unter Hinzurechnung eines Spielraums von ebenfalls ca. 50 cm mit 106,0 Metern über NHN festgesetzt. Damit korrespondiert die Gebäudehöhe mit dem gegenüberliegenden Gebäude Schlesierweg 28 (Oberkante ca. 106,5 Meter über NHN). Die dreigeschossige Bebauung (plus Satteldach) südlich des Plangebiets bleibt deutlich unter diesem Maß, eine Bezugnahme der Punktbauung hierauf ist jedoch gerade nicht Ziel der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und entspricht der Gliederung des Umfeldes in Hochhäuser einerseits und niedrigere Zeilenbauungen andererseits.

Der Hauptbaukörper des Nahversorgungszentrums wird grundsätzlich mit einer Oberkante von 89,5 Metern über NHN festgesetzt. Bei einer Eingangs- bzw. Fußbodenhöhe von 82,4 Metern über NHN erlaubt die Festsetzung eine für zeitgemäße Einzelhandelsflächen notwendige Geschosshöhe von ca. 5,5 Metern zuzüglich Attiken oder Brüstungen für Nutzungen auf dem Dach.

Der Hauptbaukörper wird in zwei Bereichen durch zusätzliche Nutzungen aufgestockt. Am Schlesierweg wird entlang des Vorplatzes ein ca. 5,5 Meter hoher Gebäudeteil (festgesetzte Oberkante 94,0 Meter über NHN) ermöglicht, der nach der Vorhabenplanung durch (Arzt)Praxen genutzt werden soll. Eine weitere Aufstockung erfolgt an der Breslauer Straße. Sie wird um 5,5 Meter von der östlichen Baugrenze zurückgesetzt. Die festgesetzte Oberkante von 95,0 Metern über NHN ermöglicht hier den Bau von ca. 5,5 Meter hohen Gebäudeteilen in Form von Maisonette-Wohnungen. Für die durch den Rücksprung freibleibende Dachfläche wird eine Oberkante von 91,0 Metern über NHN festgesetzt. Dadurch soll der Bau von Brüstungen ermöglicht werden, die die hier vorgesehen Terrassen im Stile eines Patios vor übermäßigen Lärmeinwirkungen schützen sollen.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass oberhalb der festgesetzten Oberkanten technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 Metern ausnahmsweise zulässig sind. Sie müssen jedoch allseitig mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Die Festsetzung ermöglicht die Installation von notwendigerweise über die Oberkante hinausragenden technischen Aufbauten wie Aufzuganlagen, Lüftungen, Kaminen, Solaranlagen etc. Durch das Zurücksetzen von der Dachkante

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

wird sichergestellt, dass die Bauteile von den umliegenden Straßen und Freiflächen aus kaum sichtbar sind. Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden hierdurch minimiert. Technische Aufbauten auf den Dächern, d.h. oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkanten, werden nur ausnahmsweise zugelassen, um mögliche Auswirkungen im Einzelfall zu betrachten und unter einen Prüfvorbehalt zu stellen. Ausnahmen sollen nur erteilt werden, wenn der jeweilige Aufbau zum Betrieb des Gebäudes erforderlich ist oder der Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien dient (z. B. Solaranlagen). Die Festsetzung zur Dachbegrünung (vgl. Kapitel 5.5.2) ist gleichwohl einzuhalten.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Tiefgaragen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Es erfolgt eine enge, baukörperbezogene Ausweisung auf Grundlage der Vorhabenplanung. Diese Art der Festsetzung ist damit begründet, dass der vorliegende Bebauungsplan eng mit der Vorhabenplanung gekoppelt ist, deren Umsetzung durch den Bebauungsplan grundsätzlich vorgegeben werden soll.

Im WA-Gebiet werden, zur Umsetzung der dort geplanten Gebäude (Zwillinge) zwei Baufelder mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von jeweils ca. 295 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Baufelder werden relativ zentral und leicht versetzt in Abstand von ca. 17 Metern zueinander auf dem Baufeld platziert. Zur Grenze des Baugebiets halten sie einen Abstand von mindestens ca. 6,30 Metern ein.

Die für das SO-Gebiet festgesetzten, ca. 4.350 m<sup>2</sup> großen überbaubaren Grundstücksflächen zeichnen die beiden geplanten Hauptnutzungen in Form des Nahversorgungszentrums und des hieran angrenzenden Punkthauses am Schlesierweg nach. Die überbaubaren Grundstücksflächen grenzen im Bereich des geplanten Wohngebäudes direkt an die künftigen Straßenverkehrsflächen des Schlesierwegs. Der Gebäudekörper schiebt sich damit vor die Bauflucht, die durch die nördlich und südlich gelegene Bebauung angedeutet wird. In Verbindung mit seiner dominanten Höhe bildet dieser Gebäudeteil damit den Auftakt zum neuen Quartierszentrum.

Im nördlich daran angrenzenden Bereich weicht die Baugrenze um 25,50 Meter vom Schlesierweg zurück und bereitet so die Anlage eines Vorplatzes für das Nahversorgungszentrum bauleitplanerisch vor. Die im Untergeschoss des Nahversorgungszentrums geplante Tiefgarage soll sich jedoch auch unter den Platzbereich erstrecken. Der Bebauungsplan sichert die Unterbaubarkeit mit der Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen. Damit ein höhengleicher Anschluss der Platzfläche an den Schlesierweg gewährleistet ist, wird für die Tiefgarage eine Oberkante von 82,5 Metern über NHN als Höchstmaß festgesetzt.

Nach Norden hält das Nahversorgungszentrum einen Abstand von 2,90 Metern zum geplanten Geh- und Radweg ein. Nach Osten beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Breslauer Straße ca. 16,5 Meter, nach Süden zum geplanten Wohnweg ca. 18 Meter.

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind die notwendigen Abstandsflächen überschlägig ermittelt worden. Geringfügige Konflikte bzw. Abweichungserfordernisse durch die Höhe und Stellung der beiden Wohngebäude im WA-Gebiet zueinander sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren lösbar, da die Schutzbelange (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand) in jedem Fall gewahrt bleiben.

Baulasten auf dem Schlesierweg oder der Breslauer Straße sind gemäß dem aktuellen Planungsstand nicht erforderlich, da die Abstandsflächen die jeweilige Straßenmitte nicht überschreiten.

## **5.4 Erschließung**

### **5.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Am westlichen Rand des SO-Gebiets wird die bestehende öffentliche Verkehrsfläche des Schlesierwegs um 3,0 Meter (Süden) bis 5,30 Meter (Norden) nach Osten hin verbreitert. Die zusätzliche Straßenverkehrsfläche ist 300 m<sup>2</sup> groß. Die Festsetzung ermöglicht die Erweiterung des Gehwegs bis an die Platzfläche vor dem Nahversorgungszentrum bzw. bis an die Westfassade des Punkthauses heran, wodurch die städtebauliche Einbindung des Nahversorgungszentrums und des neuen Wohnhauses optimiert wird.

### **5.4.2 Öffentlicher Quartiersplatz**

Nördlich des SO-Gebiets wird am Schlesierweg eine 530 m<sup>2</sup> große öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. Entsprechend dem Planungskonzept soll in diesem Bereich, im funktionalen Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Vorplatz des Nahversorgungszentrums, ein Quartiersplatz angelegt werden. Größe und Form des Platzes berücksichtigen die Ergebnisse der aus dem Gutachterverfahren „Quartiersmitte Schlesierweg“ weiter entwickelten Freiraumplanung. Die endgültige Entscheidung zur Gestaltung des Platzes kann gegebenenfalls auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes getroffen werden.

### **5.4.3 Öffentlicher Geh- und Radweg**

Ein neuer öffentlicher Geh- und Radweg wird den Quartiersplatz künftig geradlinig mit der Breslauer Straße verbinden („Wegeachse“) und so die Quartiersmitte an die im Osten gelegene Hauptverkehrsstraße mit ihrer ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt anbinden.

Die festgesetzte Wegebreite von 7,0 Metern entspricht der Bedeutung dieser Wegebeziehung. Sie wurde so gewählt, dass verschiedene Gestaltungs- und Nutzungsoptionen realisierbar sind (für die Herstellung einer auch mit Bäumen versehenen Grün- und Spielachse muss gegebenenfalls auf zusätzliche Flächen im nördlich angrenzenden WA-Gebiet zugegriffen werden). Über die endgültige Einteilung und Ausgestaltung des Weges wird im Rahmen der Vertiefung der Freiraumplanung entschieden.

Grundsätzlich besteht bei der gewählten Wegebreite auch die Möglichkeit, den Fuß einer Brücke über die Breslauer Straße auf der Fläche zu integrieren. Dies ist jedoch von der kon-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

kreten Ausgestaltung bzw. der zusätzlichen Belegung der Fläche mit Spiel- und Grünelementen abhängig.

#### **5.4.4 Privater Wohnweg**

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wird bislang über einen als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmeten Erschließungsweg erschlossen, der zugleich den Schlesierweg mit der Breslauer Straße verbindet. Mit Festsetzung des SO-Gebiets wird dieser Weg künftig weitgehend als Baufläche überplant und in Anspruch genommen (zur Grundstücksneuordnung im Plangebiet siehe im Kapitel 6.3).

Um die Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude Schlesierweg 29, 31, 33, 35 und 37 auch künftig sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs eine neue, 3,5 Meter breite private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ fest. Sie schließt im Westen an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche des Schlesierwegs an. Im Osten bindet der Weg an einen weiteren bestehenden, im alten Bebauungsplan „Laagberg Nord“ auch als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Weg an, der wiederum an den linksseitigen Gehweg der Breslauer Straße anbindet.

Der Wohnweg wird auch künftig eine gewisse Querungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer innehaben, (siehe unten). Dessen ungeachtet dient er primär als Wohnweg, was durch eine private Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht und auch durch eine entsprechende Beschilderung zum Ausdruck kommen wird. Der Wohnweg wird folgerichtig als private Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **5.4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

##### Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Vorplatz des Nahversorgungszentrums

Der durch den Rücksprung der Baugrenzen im Nordwesten des SO-Gebiets vorbereitete Platzbereich wird in seinem nördlichen Teil auf einer 510 m<sup>2</sup> großen Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet. Dadurch ist eine Nutzung dieser Fläche durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Umsetzung des Planungskonzepts, welches für diesen Bereich, zusammen mit dem nördlich angrenzenden Quartiersplatz, eine durchgehend gestaltete Platzfläche vorsieht. Eine Festsetzung als private Fläche ist sachgerecht, weil dieser Teil des Platzes - trotz öffentlicher Benutzbarkeit - vorrangig dem Nahversorgungszentrum als Vorplatz und Eingangsbereich dient.

##### Gerecht und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Wohnweg

Der als private Verkehrsfläche festgesetzte Wohnweg dient, wie oben beschrieben, grundsätzlich der Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude. Da eine öffentliche Benutzbarkeit des Weges als zusätzliche „Spange“ zwischen Breslauer Straße und Schlesierweg jedoch möglich bleiben soll (und sich ohne zusätzliche „Barrieren“ auch nicht verhindern ließe), wird für den Wohnweg ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Die Einfahrt mit Kfz soll auf die Anlieger beschränkt bleiben.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Eine Widmung der Fläche soll dem entsprechend nicht erfolgen. Das Wegerecht ergänzt lediglich die vornehmliche öffentliche Querungsmöglichkeit über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ und „Geh- und Radweg“.

### Leitungsrechte

Durch das Plangebiet verlaufen übergeordnete Versorgungsleitungen (vgl. Kapitel 2.4), die im Zuge der Bebauung teilweise umverlegt werden müssen. Die künftig notwendigen Trassen werden durch die Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten des jeweils zuständigen Erschließungs- bzw. Versorgungsträgers gesichert.

Die geplanten Leitungen sollen weitgehend unterhalb der privaten Verkehrsfläche „Wohnweg“ verlaufen. Hier werden durch den zuständigen Träger Trinkwasser- und Elektroleitungen (Niederspannung) verlegt. Die Elektroleitungen sollen in Verlängerung des Wohnweges (außerhalb des Geltungsbereichs) bis zur Breslauer Straße weitergeführt werden.

Weiterhin verläuft südlich des geplanten Nahversorgungszentrums ein Regenwasserkanal DN 400. Eine Umverlegung des Kanals soll aus Kostengründen nur dort abschnittsweise erfolgen, wo dies auf Grund des geplanten Vorhabens zwingend erforderlich ist. Der Kanal verbleibt daher im westlichen Abschnitt in seiner ursprünglichen Lage und verschwenkt erst im östlichen Teil des SO-Gebiets auf eine neue Trasse. Demzufolge wird im B-Plan ein fünf Meter breiter Streifen, der sich aus der geplanten Lage des Kanals zuzüglich eines Schutzstreifens von 2,5 Metern zu beiden Seiten ergibt, mit einem Leitungsrecht festgesetzt und mit dem Buchstaben „L“ gekennzeichnet. Im Grenzbereich zum Schlesierweg ergibt sich das Leitungsrecht zudem aus den für den Wohnweg festgesetzten Leitungsrechten.

### **5.4.6 Beschränkungen für Ein- und Ausfahrten**

Zur Entlastung des Schlesierwegs von Kfz-Verkehr sollen die Baugebiete so weit wie möglich von der Breslauer Straße aus erschlossen werden. Dies ist einerseits erforderlich um die Immissionsbelastung (Lärm, Luftschadstoffe) der Anlieger am Schlesierweg so gering wie möglich zu halten, andererseits um die Aufenthaltsqualität im Bereich der geplanten Quartiersmitte nicht durch zusätzlichen Kfz-Verkehr zu schmälern.

Für das SO-Gebiet setzt der Bebauungsplan daher fest, dass für Gewerbetriebe Ein- und Ausfahrten zum Schlesierweg nur ausnahmsweise zulässig sind. Im Rahmen der Prüfung auf Zulassung einer Ausnahme ist im Einzelfall zu ermitteln, welche Auswirkungen die Anbindung insbesondere von Stellplätzen, Garagen und Anlieferbereichen von Einzelhandelsbetrieben an den Schlesierweg haben würde und ob eine Erschließung über die Breslauer Straße nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Die Festsetzung sichert im Einklang mit der Vorhabenplanung, dass die unter dem Nahversorgungszentrum geplanten Parkebenen sowie der Anlieferhof von der Breslauer Straße aus angefahren werden. Lediglich die ansonsten nicht sinnvoll mögliche Erschließung der Kurzzeitstellplätze auf dem Vorplatz des Nahversorgungszentrums kann im Rahmen einer Ausnahmezulassung vom Schlesierweg aus erfolgen.

## **5.5 Anpflanzung von Bäumen und sonstige Bepflanzungen**

### **5.5.1 Anpflanzung von Bäumen**

Den Festsetzungen 3.1 und 3.2 gemäß sind im SO-Gebiet 23 und im WA-Gebiet 12 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Weitere Festsetzungen zu Arten, zur Pflanzqualität und zur Herstellung der Pflanzgrube resultieren aus Anforderungen, die im Zuge des Verfahrens vom zuständigen städtischen Geschäftsbereich eingebracht wurden.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume leitet sich aus der Vorhabenplanung ab. Diese sieht im SO-Gebiet vor allem Baumpflanzungen im Bereich der geplante Stellplatzzeile südlich des Nahversorgungszentrums vor. Im WA-Gebiet sind Baumpflanzungen im Umfeld der Wohn-„Zwillinge“ vorgesehenen. Auch die Bestandsbäume, die im Zuge der Bebauung erhalten werden können, fließen in die Zahl der zu pflanzenden Bäume ein.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind daher auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität (Mindeststammumfang) einzurechnen, soweit diese im Zuge der Baumaßnahme erhalten werden. Die Festsetzung soll einen Anreiz bieten, Bestandsbäume im Rahmen der Planung so weit wie möglich zu erhalten. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Bäume dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Auf eine zeichnerische Festsetzung von konkreten Pflanzflächen oder Einzelstandorten ist verzichtet worden, um für die weitere Konkretisierung und Detaillierung des Planungskonzepts genügend Spielraum zu lassen.

Die Ergebnisse der Freiraumplanung sind nicht Bestandteil der Pflanzfestsetzungen: Wie dargestellt, werden die für die Umsetzung erforderlichen Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, wodurch die spätere Umsetzung des Freiraumkonzepts sowohl in der nördlichen Wegeachse also auch im Bereich des Quartiersplatzes sichergestellt ist. Dagegen werden die Grundzüge des Freiraumkonzepts notwendigerweise im Erschließungsvertrag abgebildet, der zeitgleich mit der vorliegenden Bauleitplanung erarbeitet wird (siehe hierzu im Abschnitt 6.2).

Die Pflanzfestsetzungen sichern ein Mindestmaß an größeren Gehölzen im Plangebiet. Diese bieten wichtigen Lebensraum für viele Tierarten, insbesondere Vögel, und beleben das Ortsbild. Im Sommer verbessert ihr Schatten die Erholungsqualität im Freiraum. Es sei darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen keine Ausgleichmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung darstellen, da ein förmlicher Ausgleich, wie dargestellt, bei kleineren Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich ist.

### **5.5.2 Dachbegrünung**

Durch die Anlage von Dachbegrünungen werden die durch die Neubebauungen im Plangebiet und der damit zusammenhängenden hohen Versiegelung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere verringert. Dies gilt vor allem

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

auch mit Blick auf die durch den Bebauungsplan ermöglichte neunzigprozentige Bodenversiegelung im SO-Gebiet.

Im SO-Gebiet dient die Festsetzung zudem dazu, die Nutzbarkeit der Dachflächen für die wohnungsbezogene Erholung im Freiraum zu verbessern, da diese wegen der für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Erschließungsflächen (Vorplatz, Anlieferzone) und des erheblichen Bedarfs an Stellplätzen zum Teil auf den Dachflächen stattfinden wird.

Da diverse Bereiche der Dächer aus funktionalen (technische Einrichtungen, Wege, Terrassen) oder statischen Gründen nicht begrünt werden können, wird der Umfang der Begrünung auf 60 % der insgesamt vorhandenen Dachfläche begrenzt.

Die Begrünung ermöglicht die Speicherung und Verdunstung eines Teils des Niederschlagswassers auf dem Dach. Dadurch verringern sich die Wassermengen, die in die Kanalisation eingeleitet werden müssen. Die Vegetationsflächen wirken zudem abkühlend, Staub bindend und bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen, insbesondere für Nektar suchende Insekten. Auf eine nähere Bestimmung der Begrünungsintensität der einzelnen Dachflächen wird verzichtet, um der Vorhabenträgerin die Möglichkeit zu geben, neben gestalterischen und ökologischen auch die technischen und finanziellen Auswirkungen verschiedener Begrünungsintensitäten zu untersuchen und abzuwägen.

### **5.5.3 Gestaltung und Begrünung von Eingangsbereichen**

Die Vorhabenplanung sieht entlang der südlichen Fassade des Nahversorgungszentrums eine Stellplatzanlage vor. Der Haupteingang für die auf dem Dach des Nahversorgungszentrums vorgesehenen Wohnungen befindet sich ebenfalls in diesem Bereich. Um die Herstellung eines angemessenen und attraktiven Eingangsbereichs planerisch vorzubereiten, setzt der Bebauungsplan fest, dass auf der Fläche vor dem in der Vorhabenplanung vorgesehenen Eingang keine Stellplätze und Garagen angelegt werden dürfen. Die nicht für die Erschließung und Fahrradabstellanlagen benötigten Flächen - etwa 20 % des Bereichs - sind zu begrünen. Die genaue Ausgestaltung des Eingangsbereichs ist der Entwurfsplanung überlassen worden.

## **5.6 Immissionsschutz**

### **5.6.1 Lärmschutz**

#### **5.6.1.1 Grundlagen des Prognosemodells**

Grundlage der Festsetzungen und Abwägungen zum Lärmschutz ist eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan (Bonk - Maire - Hoppmann 2/2016, Berichts-Nr. 15171). Die Lärmsituation im Plangebiet wird maßgeblich durch den Straßenverkehrslärm der Breslauer Straße bestimmt. Für den Prognoseplanfall sind zusätzlich die Immissionen durch die künftigen gewerblichen Nutzungen im SO-Gebiet zu berücksichtigen. Andere planungsrelevante Lärmquellen wie Bahn-, Flug-, Freizeit- oder Sportlärm bestehen nicht.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Grundlage der Modellierung der Schallausbreitung ist ein von der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestelltes Modell der geplanten Bebauung mit Stand November 2015. Die im Bebauungsplan als Baukörper festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen entsprechen weitgehend diesem Modell. Die berechneten Werte können für die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder mit ausreichender Genauigkeit übernommen werden.

### 5.6.1.2 Beurteilungsgrundlagen

Da keine gesetzlichen Grenz- oder Richtwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird hier, wie allgemein üblich, die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen“ von Juli 2002 zur Beurteilung herangezogen. Im Beiblatt 1 zur Norm vom Mai 1987 werden für die Baugebiete der Baunutzungsverordnung Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Die Beurteilung ist dabei getrennt nach Verkehrs- und Gewerbelärm vorzunehmen. Die Bildung von Summenpegeln ist in der DIN 18005-1 nicht vorgesehen.

Im vorliegenden Fall werden für die geplanten Wohnhäuser im nördlichen Teil des Plangebiets entsprechend der festgesetzten Nutzungsart die Orientierungswerte für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm bzw. 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm zur Beurteilungsgrundlage gemacht.

Das geplante SO-Gebiet ist wegen seiner Mischnutzung aus nicht wesentlichem störendem Gewerbe und Wohnen im Hinblick auf seine Schutzbedürftigkeit den Mischgebieten gleichzustellen. Als Orientierungswerte sind hier 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm bzw. 45 dB(A) nachts für Gewerbelärm zu Grunde zu legen.

Bei Einhaltung der o. g. Orientierungswerte ist ohne Weiteres von einer Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Können Orientierungswerte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung, z.B. durch das Heranrücken einer schützbedürftigen Wohnnutzung an eine vorhandene Straße, nicht eingehalten werden, müssen, im Rahmen der Abwägung, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Die städtebauliche Norm DIN 18005-1 ersetzt jedoch nicht die anlagenbezogenen Regelwerke zum Schallschutz. Für Gewerbelärm existiert mit der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) eine einschlägige, anlagenbezogene Vorschrift mit Immissionsrichtwerten, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Diese Richtwerte sollten auch bei städtebaulichen Planungen beachtet werden, um spätere Konflikte zwischen der Anlage und schützbedürftigen Nutzungen zu vermeiden und eine Vollziehbarkeit des Bebauungsplans sicherzustellen. Da die Vorgaben der TA Lärm jedoch weitgehend den Orientierungswerten der DIN 18005-1 entsprechen, ergeben sich für den Bebauungsplan keine zusätzlichen Anforderungen an den Schallschutz.

### 5.6.1.3 Gewerbelärm

Für das Untersuchungsgebiet bestehen keine relevanten Vorbelastungen durch Gewerbelärm. Das nordwestlich am Schlesierweg gelegene Bestandszentrum Nahversorgung wurde hinsichtlich seiner Auswirkungen untersucht. An den dem Bestandszentrum nächstgelegenen Immissionsorten (Schlesierweg 7 und 28) werden durch die geplante Nutzung die maßgebenden Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch in der ungünstigsten Nachtstunde um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Die möglicherweise vorbelastete Bestands-Wohnbebauung befindet sich somit außerhalb des Einwirkungsbereichs des geplanten Nahversorgungszentrums.

Bei dem im vorliegenden Fall geplanten kleinräumigen SO-Gebiet ist eine Beschreibung der durch das Gebiet „typischerweise“ zu erwartenden Geräuschemissionen, anders als z.B. bei großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten, durch gebietstypische, flächenbezogene Emissionskontingente nicht möglich. Insbesondere die Abstrahlcharakteristik der schallemittierenden Nutzungen im Freiraum wird in einem kleinräumig bebauten Gebiet wesentlich durch die Lage und Ausdehnung der emittierenden Flächen sowie die Lage und Größe der Baukörper bestimmt. In diesem Sinne wird für die schalltechnische Untersuchung das Bauungs- und Nutzungskonzept der Vorhabenträgerin als Nutzungsbeispiel zu Grunde gelegt. Mit den vorliegenden Berechnungen wird gezeigt, unter welchen Randbedingungen eine Nutzung des geplanten SO-Gebiets entsprechend der Zweckbestimmung möglich ist.

Als Emissionsquellen für Gewerbelärm wurden der Parkplatz auf dem Vorplatz des Nahversorgungszentrums, die Lüftungsöffnungen und Tore der Parkebenen in den Untergeschossen des Nahversorgungszentrums, die Ladezonen auf der westlichen und östlichen Seite des Gebäudes, der mit den Parkplätzen und Ladezonen zusammenhängende Fahrverkehr sowie haustechnischen Anlagen auf dem Dach ermittelt.

Die den Wohnnutzungen zugeordneten Parkplätze haben hingegen keinen gewerblichen Bezug. Sie sind als dem Wohnen zugeordnete Nebennutzung allgemein zulässig und unter dem Aspekt der Ortsüblichkeit grundsätzlich als gebietsverträglich einzustufen. In der schalltechnischen Untersuchung wird zudem aufgezeigt, dass die aus dem Wohnerschließungsverkehr der geplanten Wohnanlagen zu erwartenden Pegel in einer Größenordnung liegen, die entsprechend der DIN 18005-1 als nachbarschaftsverträglich anzusehen sind.

Im Rahmen eines ersten Berechnungsdurchlaufs wurde ermittelt, dass die maßgebenden Orientierungswerte ohne eine zeitliche Beschränkung der oben genannten Nutzungen am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) durchgehend zwischen 2 dB(A) (Immissionspunkt am Vorplatz des Nahversorgungszentrums) und 19 dB(A) (Immissionspunkt Nordfassade des Gebäudes Schlesierweg 28) unterschritten werden. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte und Maximalpegel durch „kurzzeitige Einzelereignisse“ nach TA-Lärm tritt tagsüber nicht auf.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00) treten bei einer Nutzung des Parkplatzes und der Ladezonen auch nach 22:00 Uhr an einer Vielzahl der betrachteten Immissionspunkte Überschreitung der Nacht-Orientierungswerte auf. Pegelbestimmend sind dabei die Geräusche durch Lkw-Anliefervorgänge.

Daher wurde im Weiteren ein verändertes Betriebskonzept untersucht, bei dem in der Nachtzeit Lkw-Fahr- und Liefervorgänge sowie eine Nutzung des Parkplatzes auf dem Vorplatz des Nahversorgungszentrums unterbleiben. Es wurde berechnet, dass auf diese Weise an allen betrachteten Immissionspunkten die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch nachts eingehalten werden können. Dies gilt sowohl für die bestehende als auch für die neu geplante Wohnbebauung. Dabei wird an den nachts am höchsten belasteten Immissionspunkten (Südfassade des westlichen Gebäudes im WA-Gebiet) der Orientierungswert (40 dB(A)) um 4 - 8 dB(A) unterschritten, an den anderen Immissionspunkten um 10 dB(A) und mehr. Dabei ist anzumerken, dass im Plangebiet insgesamt und vor allem an den am höchsten belasteten Immissionsorten der Verkehrslärm die dominierende und pegelbestimmende Lärmquelle ist. Der Beitrag des Gewerbelärms zu dieser Belastung ist ein geringfügiger.

Um die Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen (Gebäude und Betreuung) sicherzustellen, ist zwischen der Stadt Wolfsburg und der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Darin hat sich diese verpflichtet, die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens umzusetzen und dafür Sorge zu tragen, dass die Andienung des Einzelhandels von der Breslauer Straße mit LKW und vom Schlesierweg sowohl mit LKW als auch mit Transportern (Be- und Entladetätigkeit) sowie die Nutzung der Kurzzeitstellplätze nur in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr stattfinden. Diese Verpflichtung wird möglichen Mietern, Pächtern und Erwerbern vertraglich weitergegeben.

Unabhängig von diesen vertraglichen Regelungen ist die Einhaltung der TA Lärm im Rahmen des Bauantrags für das Nahversorgungszentrum nachzuweisen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der durch den Bebauungsplan zugelassenen gewerblichen Nutzungen kann von einer Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

#### **5.6.1.4 Verkehrslärm**

Grundlage der Emissionsberechnungen zum Straßenverkehrslärm bilden die Zählungen zum Verkehrsaufkommen auf der Breslauer Straße, dem Samlandweg und dem Schlesierweg, ergänzt durch Verkehre der geplanten Nutzungen (Prognoseplanfall).

Die Angaben zu den durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) wurden der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 2.3) entnommen. Sie betragen auf den für die Beurteilung des Verkehrslärms relevanten Straßenabschnitten des Schlesierwegs ca.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

3.622 Kfz/24h, am Samlandweg 2.744 Kfz/24h und an der Breslauer Straße 11.945 Kfz/24h. Die Straßenoberflächen sind asphaltiert. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt am Schlesier- und am Samlandweg 30 km/h, auf der Breslauer Straße 50 km/h.

Die Berechnungen ergeben für das WA-Gebiet erwartungsgemäß die höchsten Belastungen an der Ost-Fassade des östlichen Gebäudes, da diese der Breslauer Straße am nächsten liegt. Hier werden mit Beurteilungspegeln von bis zu 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts die Orientierungswerte für WA-Gebiete um 8 dB(A) (tags) bzw. 10 dB(A) (nachts) überschritten. An der südlichen und nördlichen Fassade dieses Gebäudes werden die Orientierungswerte ebenfalls um bis zu 5 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts überschritten. An der westlichen Fassade ist tags wie nachts von einer Einhaltung der Orientierungswerte auszugehen. Für das westliche der beiden Gebäude ergeben die Berechnungen eine weitgehende Einhaltung der Orientierungswerte. Lediglich an der östlichen Fassade können Überschreitungen der Orientierungswerte um 1 - 2 dB(A), in den oberen Geschossen auch um 3 dB(A) auftreten.

Entsprechend der festgesetzten horizontalen Nutzungsgliederung ist im SO-Gebiet eine schutzbedürftige Wohnnutzung erst in Geschossen mit einer Fußbodenoberkante von mindestens 86,0 Metern über NHN zulässig. Daher wurde in der schalltechnischen Untersuchung das Hauptgeschoss als Immissionsort nicht berücksichtigt, da hier nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Überschreitungen der Orientierungswerte treten sowohl an der zum Schlesierweg orientierten Fassade des Punkthauses als auch an den zur Breslauer Straße orientierten Fassaden der Wohnungen auf dem Dach des Nahversorgungszentrums auf. Dabei liegen die Beurteilungspegel an den unmittelbar an den Schlesierweg angrenzenden Fassaden bei maximal 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags um 2 dB(A) und nachts um 5 dB(A) überschritten. In den vom Schlesierweg zurückgesetzten Gebäudeteilen und an den Fassaden, die mindestens im rechten Winkel von der Straßenachse abgewandt sind, werden die Orientierungswerte eingehalten.

An den zur Breslauer Straße orientierten, aber gegenüber der Außenwand des Nahversorgungszentrums zurückgesetzten Fassaden der Wohnungen auf dem Dach sind maximale Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden somit tags um 2 dB(A) und nachts um 4 dB(A) überschritten.

#### **5.6.1.5 Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm**

##### Trennungsgrundsatz und aktive Maßnahmen

Grundsätzlich ist bei der planerischen Zuordnung von Baugebieten zunächst nach dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu prüfen, ob durch eine Zonierung des Baugebiets oder durch hinreichende Abstände zumutbare

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Lärmbelastungen gewährleistet werden können. In Großstädten mit begrenztem Flächenpotenzial sind diese Möglichkeiten jedoch generell nur eingeschränkt umsetzbar.

Im vorliegenden Fall ist eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 durch Abstandswahrung in städtebaulicher Hinsicht nicht sinnvoll zu erzielen, vor allem würde eine Inanspruchnahme der Flächen am Schlesierweg und an der Breslauer Straße für lärmtolerantere Nutzungen (nicht störendes Gewerbe, Büros auch in den oberen Geschossen) den städtebaulichen Zielstellungen für das Plangebiet zuwiderlaufen. Eine solche Vorgehensweise würde zudem die wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke stark behindern. Eine Freihaltung der lärmbelasteten Bereiche widerspräche wiederum dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 1 BauGB auf einer gut erschlossenen Fläche und würde die Umsetzbarkeit des gesamten Planungskonzepts in Frage stellen.

Als aktive Maßnahmen zum Lärmschutz könnten Maßnahmen an der Quelle (Reduzierung der Verkehrsmengen durch veränderte Verkehrsführung, Einführung von Tempo 30 auf der Breslauer Straße), die zu einer Reduzierung der Lärmbelastung beitragen, erwogen werden. Sie sind aber im Fall der Breslauer Straße nicht mit ihrer verkehrlichen Funktion und Bedeutung vereinbar und würden unerwünschte Verkehrsverlagerungen in das umgebende Straßennetz nach sich ziehen.

Lärmschutzbauwerke zur Abschirmung kommen aus städtebaulich-gestalterischen und auch aus lärmphysikalischen Gründen (kein ausreichender Abstand zwischen dem Emissionsort und den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen; unvermeidbare Unterbrechungen der Lärmhindernisse im Bereich von Kreuzungen und Zufahrten) ebenfalls nicht in Frage.

### Schalldämmung von Außenbauteilen

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden (Außenwände, Fenster mit Zusatzeinrichtungen, Türen und Dächer) gewährleistet den grundlegenden (passiven) Schallschutz im Gebäudeinneren. Zur Ermittlung und Festsetzung des notwendigen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen stützen sich die schalltechnische Untersuchung und, hierauf aufbauend, die Festsetzungen im Bebauungsplan auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989. Den Ausgangspunkt der Ermittlungen bildet dabei der sogenannte „maßgebliche Außenlärmpegel“, der auf der Grundlage des Tages-Beurteilungspegels zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB(A) ermittelt wird. Hieraus werden Lärmpegelbereiche gebildet, aus denen wiederum die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile für verschiedene Raumnutzungen abgeleitet werden.

Der Anwendungsbereich der Norm erstreckt sich auf schutzbedürftige Räume in Gebäuden. Nach den Nummern 4.1 und 5.2 der DIN 4109 sind dies Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Im Einzelnen handelt es sich in Bezug auf die geplanten Baugebiete um

- Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen,
- Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und
- Büro- und Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Küchen ohne Wohnfunktion, Bäder und Hausarbeitsräume sind keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für weite Teile des Plangebiets der Lärmpegelbereich III ermittelt. Lediglich in einem ca. 12 Meter tiefen Streifen entlang der Breslauer Straße sowie auf einer kleinen Teilfläche am Schlesierweg südlich des künftigen Quartiersplatzes (künftig Straßenverkehrsfläche) wurde der Lärmpegelbereich IV ermittelt. Überlagert man die Lärmpegelbereiche mit den Baufeldern, so wird deutlich, dass lediglich ein fünf Meter tiefer, zur Breslauer Straße hin orientierter Streifen innerhalb des östlichen Baufelds im WA-Gebiet im Lärmpegelbereich IV liegt, den übrigen überbaubaren Grundstücksflächen ist der Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Dem o.g. Sachverhalt entsprechend, wird im Bebauungsplan eine aus der DIN 4109 abgeleitete Tabelle textlich festgesetzt, aus der das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile im jeweiligen Lärmpegelbereich und abhängig von der Raumnutzung hervorgeht. Dazu ist anzumerken, dass durch heute handelsübliche Fenster ein Schalldämmmaß von 30 - 34 dB ohnehin erreicht wird, weil sich die Schalldämmung aus anderen gesetzlichen Regelungen, wie z. B. der Energieeinsparverordnung, indirekt ergibt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass ausnahmsweise eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße zugelassen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere pegelmindernde Einflüsse niedrigere (als nach dem zugeordneten Lärmpegelbereich zunächst anzunehmende) Verkehrslärmbelastungen auf das zu genehmigende Bauvorhaben einwirken. Die Festsetzung ist erforderlich, da die ermittelten Lärmpegelbereiche nur eine grundlegende Einschätzung der Lärmsituation darstellen. Kleinräumige (Selbst)Abschirmungen der Gebäude können Pegelminderungen bewirken, die im Einzelfall eine geringere Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich machen als festgesetzt. Dem wird mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Minderungsmaßnahmen Rechnung getragen.

#### Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Türen und Fenster bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Es ist jedoch sicherzustellen, dass eine Lüftung des betroffenen Aufenthaltsraums unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf Lärm möglich ist. Eine Lüftung ist zu Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus hygienischen und gesundheitlichen Gründen sowie zum Bautenschutz erforderlich.

Grundsätzlich kann im vorliegenden Planungsfall unter lärmtechnischen Aspekten tagsüber eine ausreichende Belüftung lärmexponierter schutzbedürftiger Aufenthaltsräume durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster (Stoßlüften) erreicht werden. Es entspricht der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (bei Gesprächen, beim Telefonieren, Fernsehen usw.) die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

außerhalb dieser Zeitintervalle vorgenommen wird. Während des Schlafens besteht diese Möglichkeit jedoch nicht. Daher sind für lärmexponierte Räume, die als Schlafräum genutzt werden, zusätzlich schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten zur Sicherstellung der Grundlüftung (Nennlüftung nach DIN 1946-6) vorzusehen. Auch Kinderzimmer sind Schlafräume.

Die Festsetzung wird in den Baugebieten für alle Schlafräume und Kinderzimmer getroffen, vor deren Fenstern der Beurteilungspegel nachts mehr als 45 dB(A) beträgt. Dies entspricht dem nächtlichen Orientierungswert für WA-Gebiete. Die Festsetzung resultiert aus der Überlegung, dass aus Gründen des Gesundheitsschutzes auch bei gekippt geöffneten Fenstern ein Rauminnenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden sollte. Herkömmliche Fenster weisen unabhängig von ihrer Schallschutzklasse in gekippt geöffneter Stellung eine Dämmwirkung auf, die einem bewerteten Schalldämm-Maß von ca. 15 dB entspricht, so dass bei einer Außenlärmbelastung > 45 dB(A) nachts eine ausreichende Schlafruhe bei gekipptem Fenster in der Regel nicht mehr gewährleistet ist und andere Lüftungsmöglichkeiten erforderlich werden. Hier kommen grundsätzlich der Einbau von Lüftungsöffnungen im Fenster (mit einem Schalldämm-Maß, das das der Fenster nicht verschlechtert) und / oder der Einbau von Haus- oder Wohnungslüftungsanlagen in Frage. Bei der Bemessung der in den Zu- und Abluftstrecken erforderlichen Schalldämpfer ist neben dem stationären Laufgeräusch von Ventilatoren der in den Lärmkarten der Schalltechnischen Untersuchung dokumentierte Außenlärmpegel vor der jeweiligen Lüftungsöffnung zu berücksichtigen.

#### Bauliche Maßnahmen für Außenwohnbereiche zum Schutz vor Verkehrslärm

Neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden sind auch die sogenannten „Außenwohnbereiche“ (AWB) im Hinblick auf den Lärmschutz zu beurteilen. Als Außenwohnbereiche gelten Flächen außerhalb von Wohnungen, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Balkone, Loggien, Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen.

Eine angemessene Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche ist nach den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung dann gegeben, wenn im WA-Gebiet ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) und im SO-Gebiet von 60 dB(A) im jeweiligen AWB nicht überschritten wird. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnbereiche zugeordnet, ist es ausreichend, wenn ein Außenwohnbereich dieses Kriterium erfüllt.

Die Anlage von Außenwohnbereichen soll jedoch auch in lärmexponierten Bereichen (Fassaden an der Breslauer Straße und unmittelbar am Schlesierweg) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hier ist jedoch gegebenenfalls die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen (z. B. Brüstungserhöhungen, Balkonverglasungen) erforderlich, um den Außenwohnbereich vor übermäßigem Lärmeintrag zu schützen.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die genaue zeichnerische Abgrenzung von Bereichen, in denen solche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, nicht möglich, da kleinräumige Lärminderungen durch Abschirmungen und Lärmerhöhungen durch Schallreflexionen bislang nicht hinreichend genau ermittelbar sind. Daher kann die Einhaltung der o.g. Pegel nur

„pauschal“ textlich festgesetzt werden. Der konkrete Nachweis ist im Einzelfall im Wege eines ergänzenden schalltechnischen Gutachtens zu führen.

### **5.6.2 Luftreinhaltung**

Um Luftverschmutzungen, die von zusätzlichen Einzelfeuerungsstätten ausgehen, so weit wie möglich einzuschränken, wird festgesetzt, dass feste Heizmaterialien (insbesondere Holz, Kohle, Koks) und Heizöle im Plangebiet nicht verwendet werden dürfen. Kaminfeuerstellen, die nicht vornehmlich der Beheizung des Gebäudes dienen, sind - in Übereinstimmung mit der diesbezüglichen Rechtsprechung - von dem Verbot ausgenommen.

### **5.7 Örtliche Bauvorschrift für Werbeanlagen**

Alle das Nahversorgungszentrum betreffenden gestalterischen Fragen sind bilateral zwischen der Stadt und dem Bauherrn abgestimmt worden. Hierfür bedarf es keiner weiter gehenden Regelungen im Bebauungsplan.

Anders verhält es sich bei den prinzipiell „kurzlebigeren“ Werbeanlagen: Um bei einem Betreiberwechsel gestalterische Mindeststandards zu gewährleisten und Störungen zu minimieren, begrenzt der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO die räumliche Verortung und die Beleuchtungsmöglichkeiten von Werbeanlagen im SO-Gebiet.

Die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen über die Vorschriften von § 50 Abs. 2 NBauO hinaus in einer örtlichen Gestaltungsvorschrift zu regeln, ergibt sich auch aus dem Standort des Nahversorgungszentrums, das mitten in der Ortslage des Laagbergs und zugleich an der viel befahrenen Breslauer Straße gelegen sein wird. Neben den Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Ortsbild ist hier auch die Vermeidung von Belästigungen durch Lichtimmissionen mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.

Zur Art und Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, dass diese nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Fremdwerbung ist somit ausgeschlossen. Zur Verringerung der Störwirkung wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit Wechsellicht nicht zulässig sind.

Das im Rahmen der Vorhabenplanung abgestimmte Konzept für Werbeanlagen sieht die Aufstellung einer freistehenden Werbeanlage (Pylon) an der Breslauer Straße südlich der neuen Wegeachse vor. Der in Aussicht genommene Bereich wird zeichnerisch explizit festgesetzt. Textlich wird bestimmt, dass freistehende Werbeanlagen nur auf dieser Fläche und mit einer Höhe von maximal acht Metern zulässig sind.

Fassadenwerbung ist nur an den EG-Fassaden a) im Bereich des Vorplatzes und b) an der östlichen Fassade zur Breslauer Straße im Einfahrtbereich des Garagengeschosses zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig, um die heterogene Höhenentwicklung des Nahversorgungszentrums nicht noch weiter zu variieren.

## **5.8 Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.8.1 Archäologische Fundstelle „Laagberglager“**

Die archäologische Fundstelle „Laagberglager“ (vgl. Kapitel 3.8) ist als Bodendenkmal ein Kulturdenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalsgesetzes. Daher werden die im Geltungsbereich verlaufenden Grenzen des Lagers (Zaun) sowie die Lage von zwei ehemaligen Wohnbaracken nach § 9 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Erkundung der Fundstelle wird bis zum Beginn der Tiefbauarbeiten abgeschlossen sein.

## **5.9 Hinweise**

### **5.9.1 Kampfmittelsondierungen**

Munitions- bzw. Kampfmittelreste und auch Bombenblindgänger sind im Geltungsbereich nicht grundsätzlich auszuschließen. Vor dem Beginn von Erdarbeiten sind daher Kampfmittelsondierungen, auch in Bezug auf möglicherweise noch vorhandene Abwurfkampfmittel, durchzuführen. Zudem sind alle Erdarbeiten im Plangebiet im Vorfeld dem Geschäftsbereich Bürgerdienste der Stadt Wolfsburg als zuständiger Gefahrenabwehrbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls sind auf Anordnung baubegleitende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan enthält den notwendigen textlichen Hinweis auf diesen Umstand.

### **5.9.2 Trinkwassernotbrunnen**

Der Bebauungsplan stellt einen an der Breslauer Straße befindlichen Trinkwassernotbrunnen als Hinweis in der Planzeichnung dar. Der auf Grundlage des Wassersicherungsgesetzes errichtete Brunnen befindet sich im Eigentum des Landes Niedersachsen (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) und wird von der LSW betrieben. Der Eigentümer hat den Brunnen und seine Nutzung zu dulden.

Trinkwassernotbrunnen dienen der Notfallversorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser im Katastrophen- und im Verteidigungsfall. Sie können aber gegebenenfalls auch für andere Zwecke (z. B. zur Unterversorgung mit Löschwasser) eingesetzt werden. Der Brunnen muss jederzeit für eine Inbetriebnahme bzw. für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich und anfahrbar bleiben. Dazu ist ein Umkreis von fünf Metern um den Brunnen von Hindernissen freizuhalten. Die unmittelbare Umgebung des Brunnen ist so zu befestigen, dass sie jederzeit befahrbar ist.

### **5.9.3 Einsicht in die DIN 4109**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schallschutz, die sich hinsichtlich der Begriffsbestimmungen und der Berechnungsmodalitäten auf die DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ beziehen. Damit sich die Öffentlichkeit und insbesondere die von der Planung Betroffenen verlässlich Kenntnis vom Inhalt der technischen Regelwerke verschaffen können, wird im Hinweis - neben der Nennung von Bezugsquellen - darüber informiert, dass die Norm im

Rathaus der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung, während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Soziale Infrastruktur, Kinderspielplätze**

Im Geltungsbereich werden 65 Wohneinheiten errichtet. Damit ist unter Zugrundelegung eines Mittelwerts von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit prognostisch von ca. 160 neuen Einwohnern auszugehen, die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nachfragen werden.

Nach Mitteilung der zuständigen städtischen Geschäftsbereiche können die zusätzlichen Bedarfe an Kinderbetreuungs- und an Grundschulplätzen in bestehenden Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden.

Der aus den neuen Wohnnutzungen erwachsende Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder wird durch einen neu anzulegenden, ca. 140m<sup>2</sup> großen Spielplatz im Südwesten des WA-Gebiets abgedeckt. Der im Bebauungsplan Laagberg Nord an der Breslauer Straße dargestellte, aber nie realisierte Kinderspielplatz entfällt ersatzlos.

### **6.2 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der mit diesem Bebauungsplan bezweckten baulichen Entwicklung (Nahversorgungszentrum einschl. Untergeschosse und obergeschossige Aufbauten; Punkthaus; Nebenanlagen einschließlich Vorplatz und südliche Parkplatzeile; Wohngebäude im WA-Gebiet einschließlich Erschließung und Nebenanlagen) werden sich auf voraussichtlich knapp 30 Millionen Euro belaufen und vollständig von der Vorhabenträgerin getragen.

Auch die Herstellung des Quartiersplatzes, der hieran anschließenden Wegeachse - der öffentliche Geh- und Radweg zwischen Schlesierweg und Breslauer Straße - und der Erweiterung und Anarbeitung der Verkehrsflächen am Schlesierweg sollen als Folge des Vorhabens (auch im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) der Vorhabenträgerin aufgegeben werden.

Darüber hinaus sollen kleinere Teilflächen, die am Nordrand der Wegeachse für die Herstellung von zusammenhängenden Grünstrukturen benötigt werden, später von der Vorhabenträgerin gepflegt und unterhalten werden. Umgekehrt gestattet die Vorhabenträgerin der Stadt die Einbeziehung von weiteren, in ihrem Eigentum befindlichen Teilflächen in den späteren öffentlichen Quartiersplatz.

Alle Einzelregelungen zu den o.g. Punkten sind Gegenstand eines Erschließungsvertrags, der - als eines von insgesamt drei die Bauleitplanung begleitenden Vertragswerken (Städtebaulicher und Erschließungsvertrag, Grundstückstauschvertrag [s. unten]) - ausgearbeitet ist und bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geschlossen werden soll.

Der Städtebauliche Vertrag ist bereits im Sommer 2016 unterzeichnet worden. Er enthält Regelungen zur Übernahme der Kosten für die vorliegende städtebauliche Planung und für die Planung der o.g. Verkehrsanlagen durch die Vorhabenträgerin.

### **6.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Die zur Verwirklichung der Planinhalte notwendigen Veränderungen an den im Plangebiet gelegenen Grundstücken der Stadt und der Vorhabenträgerin werden in einem Grundstückstauschvertrag geregelt, dessen Beurkundung zeitgleich mit dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen soll. Die Vermessung der neu zu bildenden Flurstücke ist erfolgt. Im Zusammenwirken mit den Inhalten des Erschließungsvertrags ist damit die Erschließung und die Funktionsfähigkeit der künftigen öffentlichen und privaten Anlagen und Nutzungen gewährleistet. Förmliche bodenordnende Maßnahmen sind folglich nicht erforderlich.

### **6.4 Verkehr**

Zu den Auswirkungen der durch die neuen Nutzungen induzierten Verkehre wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (PGT Umwelt und Verkehr GmbH 02/2016).

Die Verkehrsuntersuchung legt zu Grunde, dass die Erschließung der beiden Baugebiete im Wesentlichen über die Breslauer Straße erfolgt. Lediglich die Stellplatzanlage für die Wohnnutzungen im SO-Gebiet und die 16 Kurzzeitparkplätze auf dem Vorplatz des Nahversorgungszentrums werden über den Schlesierweg erschlossen.

Die Untersuchung zeigt, dass beide Straßen für die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre grundsätzlich hinreichende Leistungsreserven bieten. Um die notwendigen Abbiegevorgänge von der Breslauer Straße zum Nahversorgungszentrum (Parkgarage, Anlieferung) abwickeln zu können, ist an der Breslauer Straße die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich. Die dafür nötigen Flächen können in der vorhandenen Straßenverkehrsfläche bereitgestellt werden, weswegen eine Einbeziehung des Straßenraums in das Plangebiet nicht erforderlich gewesen ist. Die im Bereich der künftigen Grundstückszufahrt (Anlieferung und Tiefgaragen) befindliche Bushaltestelle wird nach Norden auf die Höhe des künftigen Fuß- und Radwegs verschoben.

### **6.5 Ver- und Entsorgung; Löschwasserbedarf**

Das in der Breslauer Straße und im Schlesierweg vorhandene Leitungsnetz ist nach Mitteilung der Erschließungsträger grundsätzlich ausreichend, um die Versorgung der geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Eine getrennte Entsorgung von Niederschlags- und Schmutzwasser im vorhandenen Leitungsbestand ist möglich. Alle in Bezug auf die Errichtung bzw. die Umverlegung von Medien erforderlichen Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin bzw. dem Entwurfsverfasser und den Leitungsträgern sind erfolgt, die Bauanträge für alle Gebäude im Plangebiet sind gestellt.

Wie gezeigt, werden die künftigen Leitungsverläufe, soweit erforderlich, durch die Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten des Erschließungsträger gesichert.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Geklärt ist auch die Deckung des Löschwasserbedarfs: Auf Grundlage der vorgesehenen bzw. der gemäß dem Bebauungsplan zulässigen Geschossflächen und der einschlägigen Regelwerke geht die Berufsfeuerwehr zum Grundschutz von einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h aus. Eine Entnahmemengen-Messung an den im Umfeld befindlichen Hydranten hat ergeben, dass der geforderte Volumenstrom grundsätzlich dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Zusätzliche Maßnahmen zu Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind daher nicht erforderlich. Eine zwischenzeitlich in Aussicht genommene zusätzliche Unterverversorgung über den an der Breslauer Straße befindlichen Trinkwasser-Notbrunnen ist wieder verworfen worden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung AöR. Die von ihr im Rahmen des Verfahrens gegebenen Hinweise und Anforderungen zur Anordnung von Containerstandorten auf den Baugrundstücken sind im hochbaulichen Entwurf berücksichtigt worden. Die Standorte, die im Übrigen nicht im Bebauungsplan festzusetzen waren, stehen fest.

## 6.6 Naturschutz und Ortsbild

Es ist davon auszugehen, dass der gesamte gegenwärtige Vegetationsbestand im Geltungsbereich, mit Ausnahme einiger Bäume, im Zuge der Bebauung beseitigt wird. Große Teile des Geländes werden durch Gebäude, Platz- und Wegeflächen sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten versiegelt. Die verbleibenden Freiflächen werden überwiegend mit Zierpflanzungen, z.T. aber auch mit ökologisch wirksamen Heckenstrukturen (gemäß den Bauanträgen ca. 110 m<sup>2</sup>), versehen. Mit den beschriebenen Veränderungen gehen Veränderungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Boden und Wasser sowie der Nutzungs- und Besiedlungsmöglichkeiten für Tier- und Pflanzenarten einher.

Vornehmlich aus gestalterischen Gründen, mittelbar aber auch zur Minderung der beschriebenen Beeinträchtigungen, werden im Bebauungsplan verschiedene Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünungen, Begrünung eines Eingangsbereichs) festgesetzt, ohne dass, wie gezeigt, förmliche Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich wären. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans wird zudem auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG verwiesen, die Anlage zu dieser Begründung ist.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Fläche zwischen dem Schlesierweg und der Breslauer Straße nach Datenlage für Tier- und Pflanzenarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, gegenwärtig in nur sehr eingeschränktem Maße dauerhafte Besiedlungsmöglichkeiten bietet. Vor diesem Hintergrund sind die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet worden.

Für Fledermäuse ist der Verlust eines Nahrungshabitates anzunehmen. Für die betroffenen Tiere bestehen jedoch Ausweichmöglichkeiten zum Jagdflug in benachbarten Bereichen, so dass ein gänzliches Verschwinden dieser Artengruppe aus dem betroffenen Landschaftsausschnitt nicht zu befürchten ist. Vor allem löst dieser mögliche Konflikt keinen Verbotstat-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

bestand aus, da der gesetzliche Artenschutz bei Fledermaus-Jagdhabitaten in der Regel nicht greift.

In Bezug auf die Vogelwelt wird in Folge der vorhabenbedingten Entfernung der Gehölzbestände im Plangebiet der Verlust von Brutlebensräumen eintreten. Ein Zugriffsverbot besteht hier ausschließlich während der Brut- und Setzzeit; die verlassenen Nester fallen nicht unter die gesetzlichen Schutzbestimmungen. Niststätten, die aufgrund ihrer dauerhaften Nutzung dem gesetzlichen Schutz unterliegen könnten, z. B. Horste von Greifvögeln oder Baumhöhlungen, sind im Plangebiet nicht vorgefunden worden. Bei Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zur Rodung von Gehölzen (Sperrzeit von März bis Oktober) löst die vorgesehene Bebauung des Areals keinen Verbotstatbestand aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen aus.

Wuchsstellen gesetzlich geschützter bzw. landesweit bestandsbedrohter Farn- und Blütenpflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Ein anlagebedingter direkter Eingriff in das benachbarte FFH-Schutzgebiet erfolgt nicht. Betriebsbedingte Auswirkungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen können, sind ebenfalls nicht ersichtlich. Um vor allem Insekten vor Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen zu schützen, werden im Städtebaulichen Vertrag Regelungen für beleuchtete Werbeanlagen getroffen.

## **6.7 Immissionsschutz und Klimaschutz**

Entsprechend den Zielen des Masterplans Wohnen und Bauen 2020 dient der Bebauungsplan der Bereitstellung von Wohnraum in zentraler, gut durch den ÖPNV erschlossener Lage. Er stärkt das für Wolfsburg geplante System zentraler Versorgungsbereiche durch die (andernfalls nicht mehr gewährleistete) langfristige Sicherung des Nahversorgungszentrums am Schlesierweg. Die Planung berücksichtigt das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ und dient damit auch dem Immissions- und dem Klimaschutz.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Lärmbelastung im Plangebiet und seiner Umgebung zunehmen. Dies ist auf den durch die zusätzlichen Nutzungen verursachten Kfz-Verkehr und die neuen Gewerbenutzungen im SO-Gebiet zurückzuführen. Die Auswirkungen der vorhabeninduzierten Geräuschimmissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sind im Schallgutachten beschrieben und bei Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Ergebnis für verträglich erachtet worden.

Klimaschutzaspekte sind auch insofern anzusprechen, als für das Plangebiet eine Fernwärmerschließung vorgesehen ist: Damit sind die Folgen der Neubebauung (auch aufgrund des Verbotes fester und flüssiger Heizmaterialien) als z.T. klimaneutral einzustufen. Die Anbindung an das Fernwärmenetz entspricht darüber hinaus den Zielen der CO<sub>2</sub>-Minderungsstrategie der Stadt Wolfsburg.

---

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

## 6.8 Private Belange

Die Regelungen des Bebauungsplans gehen auf konkrete Planungen der Vorhabenträgerin und auf die damit verbundene Notwendigkeit zur (zweiten) Änderung des Bebauungsplans „Laagberg Nord“ zurück. Dem Anspruch nach einer angemessenen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Baugrundstücks wird durch den Bebauungsplan entsprochen, da er die Umsetzung des Projekts ermöglicht.

Öffentliche Belange machen jedoch eine Reihe von Regelungen erforderlich, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einengen. Dies sind neben grundsätzlichen Festsetzungen zur verträglichen räumlichen und funktionalen Einbindung des Vorhabens (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) vor allem Regelungen zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in Wolfsburg (Verkaufsflächen und Sortimente), zum Lärmschutz (Schalldämmung von Außenbauteilen, schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten für Schlafräume, Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche) und zum Umweltschutz (Begrünung).

## 6.9 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die förmliche Abwägung der im Planverfahren vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen erfolgt zum Satzungsbeschluss über die vorliegenden Bauleitplanung in Form einer Abwägungstabelle, in der alle vorgetragenen Anregungen wiedergegeben und erörtert werden. Die Abwägungstabelle ist Bestandteil der Ratsvorlage über die Fassung des Satzungsbeschlusses.

Von privater Seite sind im Planverfahren keine Anregungen zu den Inhalten des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgt.

### Anmerkung zum Verfahren

Die Begründung wurde vom Rat in seiner Sitzung am ...05.04.2017... im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan beschlossen.

Wolfsburg, den 28.08.2017

Siegel

Stadt Wolfsburg

.....gez. K. Mohrs.....

Oberbürgermeister

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

## Anlage 1: Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan Laagberg Nord, 2. Änderung, im Stadtteil Laagberg

**Rechtskraft:** wird nachgetragen

**Art des B-Plans:** 13a-Verfahren ohne Umweltprüfung und -bericht  
(nach Vorprüfung des Einzelfalls)

**Nutzungsart/en:** SO, WA

**Bauweise/ Geschossigkeit:** keine festgesetzt\*/

keine festgesetzt\*; Gebäudeoberkanten OK  
(in Metern über NHN) gemäß Festsetzungen

**Wohneinheiten:**  $\Sigma = 65$

(WA/ „Zwillinge“: 2x16 WE; SO/ DLZ: 18 WE im „Punkthaus“  
+ 15 WE in obergeschossigen Maisonetten)  
plus Vollsortimenter, Drogeriefachmarkt, 2 Ladenlokale,  
4 Arztpraxen; TG + Stellplatzanlagen)

**PKW-Stellplätze:**  $\Sigma = 263$

(WA/ „Zwillinge“: 2x21 Stpl., davon 10 behindertengerechte;  
SO/ DLZ: 43 Stpl. für Wohnnutzungen, davon 4 behinderten-  
gerechte, + 178 Stpl. für VK-, Laden- und Praxisflächen in zwei  
Parkgeschossen (157 Stpl.), auf dem Quartiersplatz (16 Kurzzeit-  
parker) und auf dem Anlieferhof (5))

**Fahrradstellplätze:**  $\Sigma = 162^*$

(WA/ „Zwillinge“: 2x8 im Außenbereich + 2x16 in 2 Fahr-  
radabstellräumen; SO/ DLZ: 12 auf dem Quartiersplatz, 26 am Schle-  
sierweg (öffentliche Verkehrsfläche), 18 im Außenbereich/ Stellplatz-  
anlage Südseite + 58 im Fahrradabstellraum)

\*gemäß Freianlagenplanung (Stand vom 09.01.2017); plus weitere 30 Fahrradstellplätze an der Wohnanlage  
Schlesierweg 29-37, z.T. im Tausch gegen alte Abstellanlagen

**GRZ:** keine festgesetzt\*; absolute GR gemäß zeichnerischer Festsetzungen  
(650 m<sup>2</sup> im WA-Gebiet, 4.350m<sup>2</sup> im SO-Gebiet)

**GFZ:** keine festgesetzt\*; absolute GF gemäß zeichnerischer Festsetzungen  
(3.400 m<sup>2</sup> GR im WA-Gebiet, 10.800m<sup>2</sup> im SO-Gebiet)

\*keine Festsetzungen wg. direktem Vorhabenbezug

<b>Bruttofläche:</b>	<b>1,3562 ha = 100%</b>
WA:	0,3356 ha = 24,746 %
SO:	0,8481 ha = 62,535 %
Verkehrsflächen, öffentlich:	0,1418 ha = 10,455 %
“ , privat:	0,0307 ha = 2,264 %

**Eingriffsbilanzierung:** keine Eingriffsbilanzierung wg. 13a-Verfahren

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

## Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und § 3 Abs. 1 des Niedersächsischem Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 – 5.000 m<sup>2</sup>, für den ein bestehender Bebauungsplan geändert wird.

### 1. Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale des Vorhabens und die davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt werden insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien übersichtlich beschrieben. Dabei werden nur die Merkmale und Wirkungen beschrieben, die für die nachfolgende Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien
<b>1.1 Größe des Vorhabens</b>	<p>Das geplante SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum, Wohnen und gewerbliche Nutzung" hat eine Größe von 8.600 m<sup>2</sup>. Neben anderen Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungen und Praxen wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.600 m<sup>2</sup> zugelassen. Dabei darf die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente 80 vom Hundert der Verkaufsfläche nicht unterschreiten.</p> <p>Die zulässige Geschossfläche im geplanten SO-Gebiet "Nahversorgungszentrum, Wohnen und gewerbliche Nutzung" beträgt 10.100 m<sup>2</sup>, wovon ca. 3.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb entfällt.</p> <p>Der Prüfwert (Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup>) von Nr. 18.8 i.V.m Nr. 18.6 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird damit um 1.800 m<sup>2</sup> überschritten.</p>
<b>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b>	<p>Die zulässige Grundfläche im geplanten SO-Gebiet "Nahversorgungszentrum, Wohnen und gewerbliche Nutzung" beträgt 4.300 m<sup>2</sup>. Diese</p>

	<p>Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 3.400 m<sup>2</sup> überschritten werden.</p> <p>Die auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb entfallende Grundfläche beträgt ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird voraussichtlich vollständig versiegelt werden. Die verbleibenden Freiflächen werden als Ziergrün gestaltet. Zur weiteren Begrünung des Baugrundstücks sind Baumpflanzungen sowie die Dachbegrünungen geplant.</p>
<p><b>1.3 Abfallerzeugung</b></p>	<p>Beim Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters werden fast ausschließlich nicht gefährliche Siedlungsabfälle anfallen. Die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Wolfsburg regelt den Anschluss aller bebauten Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung (Anschlusszwang). Die Abfallentsorgung umfasst die Abfallverwertung und die Abfallbeseitigung.</p>
<p><b>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b></p>	<p>Im Rahmen der geplanten Einzelhandelsnutzung sind keine Besonderheiten zu erwarten.</p> <p>Anfallendes Schmutzwasser kann über die in den angrenzenden Straßen liegende Kanalisation entsorgt werden. Luftverunreinigungen durch stationäre Verbrennungsanlagen sind nicht zu erwarten, da die Beheizung des Gebäudes mit Fernwärme erfolgt.</p> <p>Den durch das Vorhaben verursachten Lärm wird der Träger des Vorhabens durch ein geeignetes Bau- und Betriebskonzept (lärmetechnische günstige Anordnung von Ein- Ausfahrten für Lieferverkehr und Kundenfahrzeuge, Unterbringung von Kundenstellplätzen in Garagengeschos-</p>

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

	sen, Begrenzung der Öffnungs- und Anlieferzeiten) weitgehend vermeiden bzw. mindern.
<b>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b>	Die geplante Nutzung bedingt kein erhöhtes Unfallrisiko. Der Umgang, die Produktion oder die Nutzung von gefährlichen Stoffen oder Technologien ist nicht vorgesehen.

**2. Merkmale des Standortes**

Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien zu beurteilen. In die Betrachtung der Empfindlichkeit des möglicherweise beeinträchtigten Gebiets sind die jeweils relevanten Vorbelastungen im Sinne einer Status-quo-Betrachtung ebenso mit einzubeziehen wie mögliche kumulative Wirkungen und mögliche Wechselwirkungen mit gleichartigen Vorhaben.

Der Standort des Vorhabens ist durch die Standortmerkmale zu beschreiben, die für die Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

<b>Kriterien</b>	<b>Betroffenheit</b>
<b>2.1. Nutzungskriterien</b>	Das Gebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der bisher gültige Bebauungsplan „Laagberg Nord“ setzt ein WA-Gebiet fest. Zulässig sind eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 1.800 m <sup>2</sup> und eine Sammelstellplatzanlage. Nebenanlagen sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die Fläche war bis vor wenigen Jahren mit den o. g. baulichen Anlagen bebaut und liegt zurzeit weitgehend brach.
<b>2.2. Qualitätskriterien</b>	Das Gebiet ist aktuell weitgehend unversiegelt. Durch die bauliche Vornutzung sind die Bodenfunktionen auf Grund anthropogener Überprägung eingeschränkt. Es besteht ein Verdacht auf Belastung mit Kampf-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

	<p>mitteln.                  Der Grundwasserhaushalt ist potentiell weitgehend unbeeinträchtigt.                  Oberflächengewässer bestehen nicht.                  Die Luftqualität ist potentiell gut. Es bestehen Vorbelastungen durch den Verkehrslärm einer angrenzenden Hauptverkehrsstraße (Breslauer Straße).                  Im Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist folgendes festzustellen: im Gebiet dominieren kurzrasige Gras- und Staudenfluren mit begleitenden Strauchpflanzungen, Diese Biotope sind als häufig vorkommend und kurzfristig regenerierbar einzustufen. Ihnen wird daher ein geringer naturschutzfachlicher Wert zugesprochen.                  Die Einzelbäume im Gebiet (überwiegend Stangenholz und schwaches bis mittleres Baumholz) haben geringen-mittleren Wert. Seltene Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Beachtung der allgemeinen gesetzlichen Sperrzeiten nicht zu erwarten.                  Die durch den Abbruch der Bebauung entstandene Baulücke beeinträchtigt das Ortsbild.</p>
<p><b>2.3 Schutzkriterien</b></p>	
<p>Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<p>Westlich des geplanten Vorhabens grenzt über eine Hauptverkehrsstraße (Breslauer Straße) das Natura 2000-Gebiet „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ (EU-Vogelschutzgebiet DE 3630-401) an. Die großflächigen und relativ strukturreichen, altholzreiche Eichen-Hainbuchenwälder und Buchenwälder bilden einen bedeutenden Lebensraum für Spechtvogelarten sowie für den Rotmilan.                  Mögliche Beeinträchtigungen wurden fachgutachterlich geprüft und als wenig wahrscheinlich eingeschätzt.</p>

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

Naturschutzgebiete nach § 23 Abs. 1 BNatSchG	nicht betroffen
Nationalparke nach § 24 Abs. 1 BNatSchG	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente nach § 24 Abs. 4 BNatSchG	nicht betroffen:
Biosphärenreservate nach § 25 Abs. 1 BNatSchG	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete nach § 26 Abs. 1 BNatSchG	nicht betroffen
Naturdenkmäler nach § 28 Abs. 1 BNatSchG	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 Abs. 1 BNatSchG und § 22 Abs. 3 und 4 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	nicht betroffen
Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 1 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete nach § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	nicht betroffen
Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Im Plangebiet werden die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen aktuell und zukünftig nicht überschritten.
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)	Die geplante Wiedernutzbarmachung von Flächen entspricht den in § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG genannten Grundsätzen der Raumordnung.
Baudenkmale und Bodendenkmale, die gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sind, und Grabungsschutzgebiete	Im Bereich des geplanten Vorhabens befand sich das als archäologische Fundstelle geschützte „Laagberglager“; ein Arbeitslager als Außenkommando des Konzentrationslagers Neuengamme. Es erstreckte sich als

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

	<p>langgestrecktes Rechteck in Nord-Süd-Richtung und bestand aus vier Wohnbaracken und drei kleinen Häuschen. Oberflächlich sind keine Strukturen des KZ-Außenkommandos mehr erhalten.</p>
--	--

### 3. Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der nachteiligen Umweltauswirkungen
Boden	Auf den künftig durch das Vorhaben versiegelten Flächen (3.500 m <sup>2</sup> ) ist ein nahezu vollständiger Funktionsverlust des Bodens zu erwarten. Bei der Beurteilung sind die Einschränkung der Bodenfunktionen durch anthropogene Vorbelastungen sowie die bestehenden Baurechte nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan zu berücksichtigen.	Angesichts der nur geringen Flächeninanspruchnahme, der baulichen Vorprägung und der Lage im Innenbereich sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Als Maßstab wird der in § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m <sup>2</sup> Grundfläche herangezogen, unterhalb dem bei Maßnahmen der Innenentwicklung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Die hier geplanten Grundflächen liegen weit unter diesem Wert.
Wasser	Eine nennenswerte Beeinflussung des Wasserhaushalts ist nicht zu erwarten.	entfällt
Luft/ Klima	Nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima sind nicht zu erwarten	entfällt
Pflanzen Tiere	Auf dem Vorhabengrundstück werden die überwiegend geringwertigen Vegetationsbestände vollständig entfallen.	Wegen der überwiegend geringen Wertigkeit der überplanten Biotope sowie dem geringen flächenmäßigen Umfang gemäß

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

	Dieser Verlust an Biotopfläche wird durch Anlage von Zierpflanzungen, die Pflanzung von Bäumen und die Begrünung von Dachflächen gemindert.	des beim Schutzgut Boden zu Grunde gelegten Schwellenwertes sind für das Schutzgut Pflanzen und Tiere keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Landschaft	Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne besondere Ortsbildqualitäten. Eine Schließung der Baulücke durch das Vorhaben wird die Qualität des Ortsbildes nicht nennenswert beeinflussen.	entfällt
Kultur-/Sachgüter	Die archäologische Fundstelle wird vor Baubeginn durch Grabungen erkundet. Einzelobjekte mit Denkmalwert werden in diesem Zusammenhang geborgen. Weitere Schutzmaßnahmen können im Rahmen des Denkmalschutzrechts festgelegt werden.	Die teilweise Überbauung der archäologischen Fundstelle kann sich nachteilig auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auswirken. Da möglicherweise schützens- und erhaltenswerte Bereiche und Objekte im Rahmen der Erkundungsarbeiten gesichert werden, sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.
Mensch	In dem durch Verkehrsgeräusche vorbelasteten Gebiet wird sich die Lärmbelastung durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb tendenziell weiter erhöhen.	Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im Sinne übermäßiger Lärmbelastungen sind nicht zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und die Richtwerte der TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld werden unterschritten. Wegen des dominierenden Einflusses des Straßenverkehrslärms sind die anlagenbezogenen Lärmimmissionen zudem in den meisten Bereichen von geringer Relevanz.
Wechselwirkungen	Die dargestellten Auswirkungen auf die Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.	entfällt

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Laagberg

**Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen**

Da hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind auch für das Vorhaben als Ganzes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung offensichtlich auszuschließen.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.