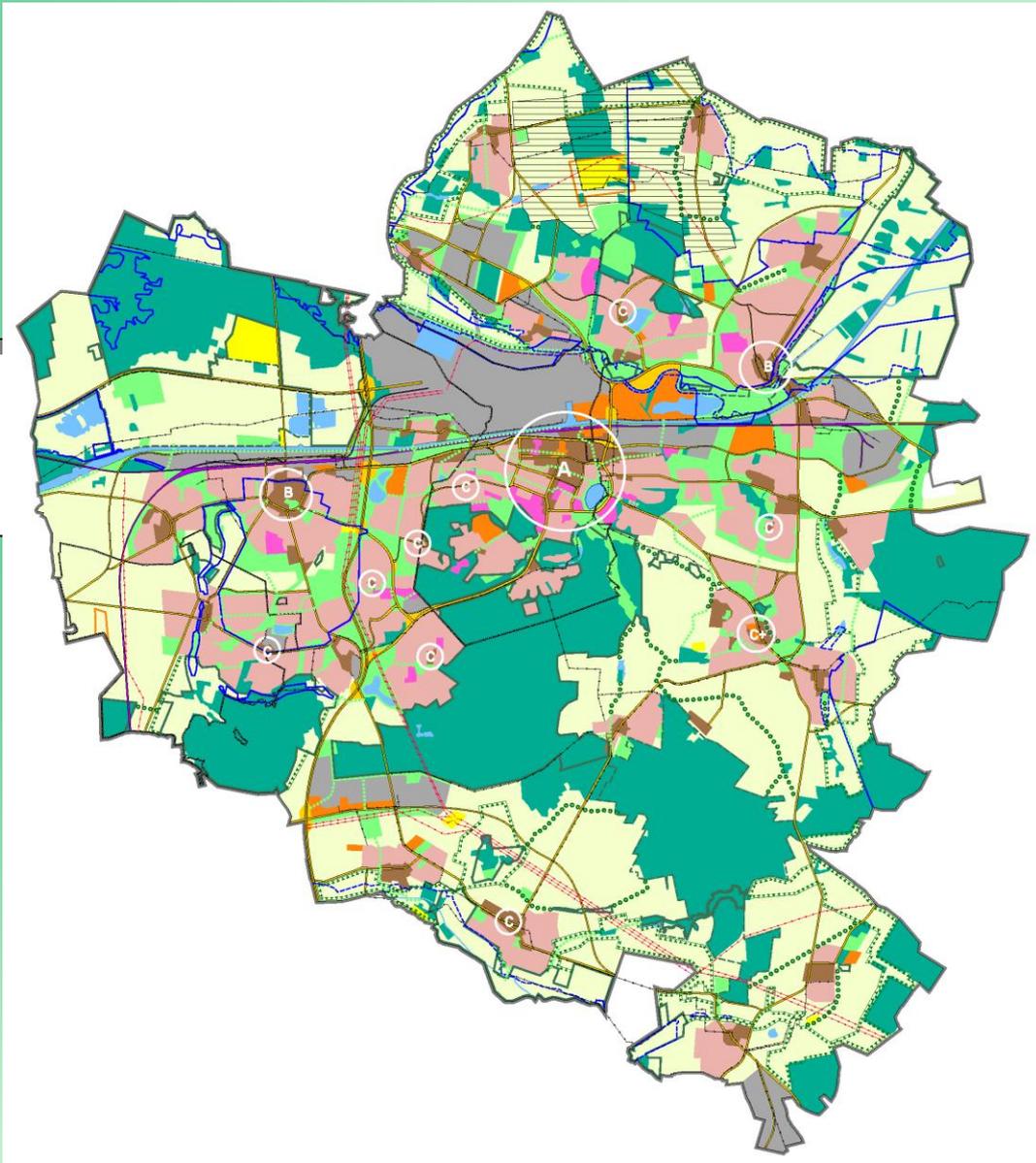


Wolfsburg Flächennutzungsplan 2020plus



Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB



Ackers Partner Städtebau

Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg

Begründung in der Fassung des Beschlusses zur Feststellung des Rates vom 02.02.2011

Auftraggeber:

Stadt Wolfsburg

Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung

Postfach100944, 39409 Wolfsburg

Projektbearbeitung

Dipl. Ing. Detlev Koch, Stadt- und Raumplaner, Stadt Wolfsburg

Antje Gundelsheimer, Technikerin, Stadt Wolfsburg

Sylke Grimmig-Michaelsen, CAD-Bauzeichnerin, Stadt Wolfsburg

Auftragnehmer:



Ackers Partner Städtebau

Adolfstr. 15, 38102 Braunschweig

Projektbearbeitung

Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers, Architekt und Stadtplaner

Dip.-Ing. Hermann Mensink, Stadt und Regionalplaner

Gliederung der Begründung zum Flächennutzungsplan

Besondere Hinweise

Vorwort

Einführung

A) Planungsbericht

	Seite
1. Grundlagen	10
1.1 Raumordnung	
1.2 Wolfsburg heute	18
1.3 Stadtstrukturkonzept	26
2. Flächennutzungsplan	28
2.1 Planzeichnung	
2.2 Darstellung	30
2.3 Kennzeichnungen	32
2.4 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	32
2.5 Flächenübersicht	33
2.6 Zusammenfassende Begründung der neu dargestellten Bau- und Verkehrsflächen	35
3. Ziele und Zwecke	54
3.1 Ziele zur gesamtstädtischen Entwicklung	
3.2 Wirtschaft	56
3.3 Wohnen und Leben – Wohnen	62
3.4 Wohnen und Leben – Öffentliche und private Einrichtungen / Gemeinbedarf	76
3.5 Wohnen und Leben – Grün und Erholung	88
3.6 Wohnen und Leben – Ver- und Entsorgung	94
3.7 Verkehr	98
3.8 Ökologie, Landschaft, Natur	106
4. Wesentliche Auswirkungen	120
5. Zusätzliche Angaben	122
5.1 Ziele zur gesamtstädtischen Entwicklung	
5.2 Wirtschaft	128
5.3 Wohnen und Leben	129
5.4 Ökologie, Landschaft, Verkehr	137
6. 5.5 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	138
5.6 Quellenhinweise	139

B) Umweltbericht (gesondert geheftet)

A	Einleitung	1
B	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans	43
C-E	Zusätzliche Angaben	78
F	Anhang: Steckbriefe	83

Besondere Hinweise

1. Aus dem Flächennutzungsplan ausgenommene Fläche

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020plus ist u. a. die Planung eines interkommunalen Gewerbegebietes östlich des Vogelsangs mit der Samtgemeinde Velpke entwickelt worden. Im Bereich Wolfsburg wurde daraufhin eine letztlich ca. 13 ha große Gewerbefläche im Flächennutzungsplan 2020plus dargestellt. Diese war Bestandteil der öffentlichen Auslegung.

Der Entscheidungsprozess für oder wider einer interkommunalen Zusammenarbeit zur Entwicklung dieses gemeinsamen Gewerbegebietes mit der Gemeinde Danndorf und der Samtgemeinde Velpke ist in beiden Kommunen noch nicht abgeschlossen. Der Ortsrat Neuhaus / Reislingen hat sich im Verfahren gegen das Gewerbegebiet ausgesprochen.

Im Rat der Stadt Wolfsburg wurde eine Entscheidung zu dieser Gewerbeflächenplanung ausgesetzt, da die im Flächennutzungsplan bis dato dargestellte gewerbliche Baufläche nur über ein nördlich vorgelagertes Gewerbegebiet erschlossen werden kann – ohne ein positives Votum der Nachbargemeinden Danndorf und Velpke zu diesem Projekt ist eine Gewerbeflächenplanung auf Wolfsburger Stadtgebiet hinfällig.

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat somit in seiner Sitzung am 02.02.2011 im Rahmen des Feststellungsbeschlusses die ca. 13 ha große Gewerbliche Baufläche aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans herausgenommen und ihn als Fläche ohne Nutzungsbestimmung (weiße Fläche) dargestellt. Die Voraussetzungen für einen solchen Beschluss ergeben sich aus § 5 (1) Satz 2 des Baugesetzbuches. Sie liegen hier vor, da der Entfall dieser Gewerbebaufläche auf die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2020plus keine Auswirkungen hat. Die Gewerbeentwicklung der Stadt kann davon unabhängig erfolgen. Für die sich so ergebene unbeplante Fläche im Flächennutzungsplan verpflichtet sich die Stadt Wolfsburg zeitnah eine Nutzungsbestimmung vorzunehmen. Dies kann entweder die Darstellung einer gewerblichen Baufläche als auch wieder die einer landwirtschaftlichen Fläche sein.

Die vorliegende Begründung zum Flächennutzungsplan 2020plus behält den gesamten Abwägungsprozess zu dieser gewerblichen Bauflächenplanung „östlich Vogelsang – Danndorf“ bei. Die textliche, grafische Anpassung wird – sofern dann erforderlich - erst mit der Entscheidung für oder wider dieser Gewerbeflächenplanung eingearbeitet. **Alle Textaussagen, Pläne, Abbildungen mit Bezug zu dieser Planung sind in blauer Schrift hervorgehoben.**

Diese Textstellen finden sich auf folgenden Seiten:

Vorwort auf Seite 5, Kapitel 1.2 auf Seite 15, Kapitel 2.6.2 auf Seiten 41 und 42, Kapitel 2.6.6 auf Seite 52, Kapitel 3.2.3 auf Seiten 57 und 58, Kapitel 3.2.4 auf Seite 61 (Auszug Flächennutzungsplan Wirtschaft), Kapitel 3.3 auf Seite 70 (Karte „Grenzen der Siedlungsentwicklung“), Kapitel 3.5.4 auf Seite 93 (Karte: Auszug Flächennutzungsplan Grün und Erholung), Kapitel 3.8.3 auf Seiten 111 und 112, Kapitel 3.8.4 auf Seite 118 (Karte: Auszug Flächennutzungsplan Ökologie, Landschaft, Verkehr)

2. Erweiterter Abwägungsprozess zu Entwicklungsflächen (Vorlage Nr. 1389 / 2010)

In seiner Sitzung am 02.02.2011 hat der Rat der Stadt Wolfsburg im Rahmen der Vorlage Nr. 1389 / 2010 beschlossen, die hierin formulierten ergänzenden Abwägungen zu einigen Entwicklungsflächen in die Begründung zum Flächennutzungsplan 2020plus aufzunehmen. Dies vor allem, um die Planungsentscheidungen transparenter und rechtssicherer zu gestalten.

Diese im Kapitel 2.6 eingefügten ergänzenden Abwägungen sind nur für die Fassung der Begründung, die dem Genehmigungsantrag beiliegt, in roter Schrift formatiert.

Vorwort

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg aus dem Jahre 1977 mit seinen bis dato 120 Einzeländerungen entspricht nicht mehr den gewachsenen Anforderungen an dieses Planungsinstrument.

Die sich – verstärkt seit mehreren Jahren – beschleunigende Entwicklung der Stadt Wolfsburg, einhergehend mit einem die Ziele der Raumordnung und der Landes-/Regionalplanung berücksichtigenden, ressourcenschonenden und dem Prinzip der Nachhaltigkeit sich verpflichtenden Städtebau erfordert eine zukunftsgerichtete Flächendarstellung unter Abgleich der unterschiedlichen Interessen. So ist die Dynamik der Stadt Wolfsburg insbesondere seit ihrem 60. Stadtgründungstag im Jahre 1998 durch die „Autovision“ mit ihren einzelnen Elementen (ErlebnisWelt, Lieferantenansiedlung für Volkswagen, Innovationscampus für Firmengründer, Personalerserviceagentur) sowie durch die raumordnerische Zuweisung „Entwicklung Wolfsburg zum Oberzentrum“ geprägt. Diese Prägung zeigt sich vor allem daran, dass der Flächennutzungsplan in den vergangenen 10 Jahren annähernd 40 mal den neuen stadtentwicklungspolitischen und stadtstrukturellen Bedürfnissen angepasst werden musste.

In Erkenntnis dieser dynamischen Entwicklung und des darauf nicht ausgelegten Flächennutzungsplans hatte der Rat der Stadt Wolfsburg beschlossen, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Dieser erhält den Titel: „Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg“. Dieser das gesamte Stadtgebiet betreffende – vorbereitende Bauleitplan zeigt zum einen die bis dato erfolgte Entwicklung Wolfsburgs und stellt, auf den Prognosehorizont des Jahres 2020 ausgerichtet, zum anderen Chancen einer möglichen städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des:

- Natur- und Landschaftsschutzes
 - Immissionsschutzes und des
 - Hochwasserschutzes
- dar.

Er soll ein weitgehend generalisiertes Planungsinstrument mit einem Maximum an Flexibilität werden. Hierbei verlässt er die Ebene der Parzellenschärfe des im Maßstab 1 : 10.000 angelegten „Flächennutzungsplan 1977“ durch den neuen Maßstab 1 : 25.000.

[Im Einzelnen sieht der „Flächennutzungsplan 2020plus“ zur langfristigen Absicherung wirtschaftlicher Ziele auch über 2020 hinaus neue Gewerbe-, Misch- und Sonderbauflächen vor. Hier setzt er Insbesondere Akzente mit zwei interkommunal ausgerichteten Gewerbebauflächen.](#)

Aus bevölkerungspolitischer Sicht erkennt der Flächennutzungsplan den Bedarf zur langfristigen Sicherung bestehender und Entwicklung weiterer Siedlungsflächen. Er geht von einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung aus. Angestrebt ist eine Einwohnerzahl von bis zu 125.000 für das Jahr 2020.

Der Wohnungsneubau in der inneren Stadt und die umfangreiche Ausweisung um Nordsteimke und Hehlingen sollen Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Der Bereich um Nordsteimke / Hehlingen wurde sowohl unter Berücksichtigung der Nähe zur Kernstadt als auch mit Blick auf vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen als geeigneter Siedlungsraum identifiziert. Hier soll hauptsächlich der begründete Bedarf neuer Wohneinheiten gedeckt werden, der innerhalb der Kernstadt über Maßnahmen der Innenentwicklung / Innenverdichtung im Sinne § 1a(2) Baugesetzbuch nicht realisiert werden kann.

Es war das besondere Ziel der Stadt Wolfsburg, dass ihre Bürgerinnen und Bürger sich aktiv am Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beteiligen. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer nahezu 3-monatigen Ausstellung im Sommer 2009 über die Ziele, Leitbilder und Inhalte des **Vorentwurfes** informiert, zusätzlich wurden in Fallersleben, in der Kernstadt und in Vorsfelde Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt. Eine extra produzierte 8-seitige Zeitung und ein Falblatt lagen zur Mitnahme bereit; sie informierten anschaulich über die wesentlichen Ziele und Inhalte zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans. Sämtliche Planunterlagen wurden zudem ins Internet gestellt. Über ein mit dem Geschäftsbereich Stadtplanung verlinktes Formular konnten die BürgerInnen ihre Anregungen direkt auf elektronischem Wege der Verwaltung zusenden.

Berichte in den Wolfsburger Tageszeitungen begleiteten diesen umfangreichen Prozess zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Das Jahr 2010 stand im Mittelpunkt der Entwicklung des Vorentwurfes zum Entwurf.

In Ausführung des Beschlusses des Rates der Stadt Wolfsburg vom 23.06.2010 wurde die Öffentlichkeit im Sinne § 3(2) Baugesetzbuch zum **Entwurf** des Flächennutzungsplans in der Zeit vom 02.08. bis 01.09.2010 erneut beteiligt. Sämtliche Planunterlagen lagen zudem in den Sprechstellen der Ortsteile aus, die Ausstellung zum Vorentwurf wurde auf den Stand des Entwurfes aktualisiert und erneut der Öffentlichkeit zusammen mit den Auslegungsunterlagen präsentiert. Es bestand ergänzend wieder die Möglichkeit für die BürgerInnen, die Planunterlagen via Internet einzusehen und Anregungen abzugeben.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde mit dem Beschluss zur Feststellung vom Rat der Stadt Wolfsburg in seiner Sitzung am 02.02.2011 beendet.

Wolfsburg, den 12.04.2011

Prof. Rolf Schellecke
Oberbürgermeister

Siegel Stadt Wolfsburg

Einführung

Aufgaben und allgemeine Zwecke

Inhalte und Aufgaben

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde ... vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).“ (§1 Abs. 1-2 BauGB).

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§5 Abs. 1 S.1 BauGB). Der Flächennutzungsplan betrifft private Eigentumsrechte nicht direkt sondern nur indirekt:

- Bebauungspläne sind in der Regel aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB).
- Die Stadt erhält ein Vorkaufsrecht für Wohnbauflächen (§24 Abs.1 BauGB).
- Er ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu berücksichtigten (§35 Abs.3 BauGB).
- Außerdem sind die beteiligten Träger öffentlicher Belange an die Plandarstellungen gebunden, sofern sie ihm nicht widersprochen haben (§7 BauGB). Die Gemeinde erhält damit Planungssicherheit.

Erforderlichkeit der Aufstellung

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (§1 Abs.3 BauGB). Die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen des letzten Flächennutzungsplanes von 1977 sind weitestgehend realisiert worden. Durch häufige Änderungen bestehen derzeit zwar noch begrenzte Handlungsspielräume für die städtebauliche Entwicklung. Nach 30 Jahren ist dennoch eine planerische Gesamtschau und Abwägung aller relevanten räumlichen Entwicklungsaspekte der Stadt dringend notwendig geworden, weil

- durch die raumordnerische Aufwertung von Wolfsburg zum Oberzentrum neue Aufgaben und Funktionen im Stadtraum verteilt und mit den bisherigen Nutzungen sinnvoll verknüpft werden müssen
- die angestrebte Stadtentwicklung im Bestand dadurch erschwert wird, dass der bestehende Flächennutzungsplan aufgrund seiner detaillierten und häufig nicht mehr aktuellen Darstellungen unnötig häufig geändert werden muss.

Allgemeine Zwecke

Mit dem Flächennutzungsplan sind entsprechend Chancen und Verpflichtungen für eine integrierte Stadtentwicklung Wolfsburgs bis 2020 und darüber hinaus verbunden:

- ein vertieftes Verständnis für Erhalt und Ausbau der besonderen stadträumlichen Grundstrukturen Wolfsburgs bei gleichzeitiger Weiterentwicklung der „noch unfertigen Stadt“

- eine politische Klärung wesentlicher Ziele, Aufgabenschwerpunkte und Räume der Stadtentwicklung,
- eine strategische Flexibilität bei der Entwicklung von Bebauungsplänen durch die Konzentration der Flächennutzungsplandarstellung auf grundlegende Inhalte.

Rechtliche Grundlagen

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes müssen besonders berücksichtigt werden:

Bauplanungsrecht mit

- Baugesetzbuch (BauGB, 2004- 2006),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO, 1990-1993) und
- Planzeichenverordnung (PlanzV, 1991)

Raumordnung

„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“ (§1 Abs. 4 BauGB) und müssen dabei die Ziele als verbindliche Vorgaben konkretisieren.

Die Vorgaben unterliegen damit nicht der gemeindlichen Abwägung wie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (s. §3 Raumordnungsgesetz).

Das Landesraumordnungsprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm wurden 2008 aufgestellt. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt dessen Inhalte.

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden,

die nachrichtlich übernommen werden (verbindlich festgelegte Gebiete wie Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete), zu Kennzeichnungen führen (z. B. sog. Altlasten) oder als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen sind (Fachplanungen wie Landschaftsrahmenplan, Rohstoffsicherungskarten).

Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans ist dem bekannteren Bebauungsplan-Verfahren grundsätzlich gleich (siehe § 2 - § 4a BauGB), inhaltlich jedoch besonders durch die Größe des Planungsgebietes und den zeitlichen Planungshorizont unterschieden:

Sektorale Planungen der Fachverwaltungen und anderer Behörden sind einzubinden, wie z. B. Stadtstrukturkonzept, Einzelhandelsentwicklungsplan, Landschaftsplanung, Fachbeiträge, Ver- und Entsorgungskonzepte etc.

Umfangreiche Beteiligung von Politik und Öffentlichkeit in verschiedenen Planungsphasen und mit unterschiedlichen Medien. Es wurden „Vor-Ort-Gespräche“ mit Ortsratvertretern und Workshops mit Mitgliedern des Planungs- und Bauausschusses durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde sehr intensiv zu den einzelnen Planentwicklungsständen informiert (zweimonatige Ausstellung mit Zeitung und Faltblatt zum Vorentwurf sowie Bürgerversammlungen in der Kernstadt, in Fallersleben und in Vorsfelde und Ausstellung mit Faltblatt zum ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans) und zur aktiven Mitarbeit am Verfahren aufgefordert.

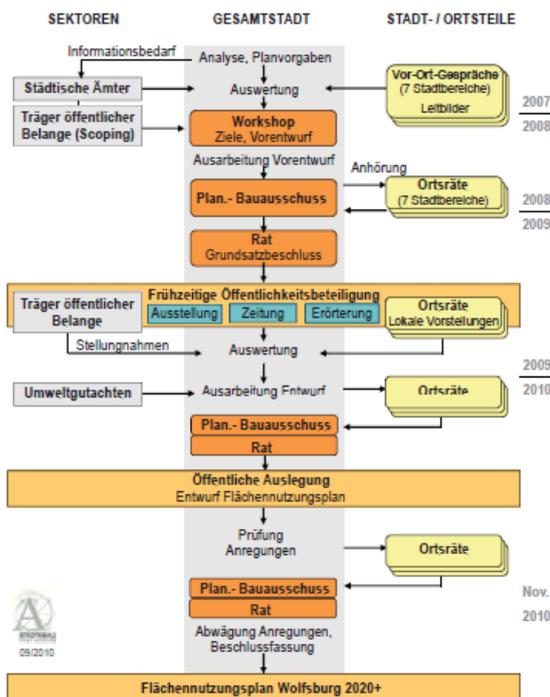


Abb. 0/1 Aufstellungsverfahren Flächennutzungsplan

Aufbau der Begründung

Seit der BauGB-Novelle 2004 ist auch für den Flächennutzungsplan eine Begründung erforderlich. Sie besteht aus Planungsbericht und Umweltbericht. Aufgrund des großen Umfangs und der unterschiedlichen Autoren werden die beiden Teile getrennt vorgelegt. Gliederung und Begriffe dieser Begründung orientieren sich am Baugesetzbuch.

I Planungsbericht

Kap.1 **Grundlagen** enthält wesentliche Aussagen zur Raumordnung, zur aktuellen Stadtentwicklung und des vorab erstellten und sektorübergreifenden Stadtstrukturkonzeptes 2003 mit Fortschreibung 2006.

Kap. 2 **Inhalte Flächennutzungsplan** enthält eine Übersicht über die Inhalte des Flächennutzungsplans und die Darstellungsprinzipien. Dazu kommt neu eine zusammenfassende Begründung der neu dargestellten Bau- und Verkehrsflächen.

Kap. 3 **Ziele und Zwecke** bietet zunächst Ziele zur Gesamtentwicklung, Orientierung und Kriterien für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes. Anschließend werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans themenbezogen begründet, jeweils anhand der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen, zum Teil unter Auswertung vorliegender Fachplanungen.

Kap. 4 gibt abschließend eine kurze Einschätzung zu **wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans**.

Kap. 5 enthält **zusätzliche Angaben**, die zur Begründung der Flächennutzungsplan-Darstellungen nicht erforderlich sind aber Hintergrundinformationen und weitere Hinweise bieten.

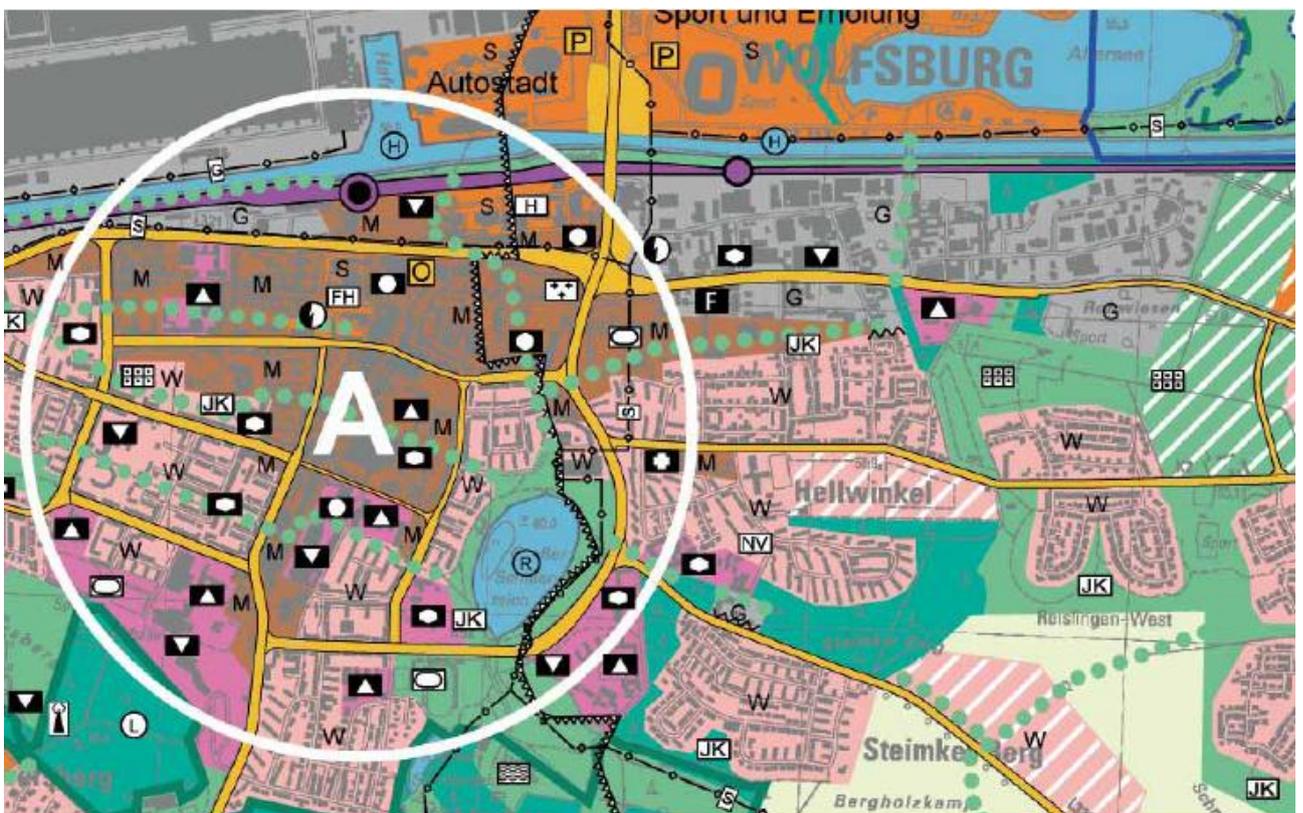
II Umweltbericht

Die Gliederung des Umweltberichts entspricht Anlage 1 BauGB:

Teil A enthält eine umfangreiche **Einleitung**, Teil B eine **Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes** und eine **Bewertung der Umweltauswirkungen** des Flächennutzungsplanes, Teil C bis E umfasst **zusätzliche Angaben** einschließlich einer **allgemein verständlichen Zusammenfassung** (Teil E).

Im **Anhang des Umweltberichtes** (Teil F) ist für jede der geplanten Erweiterungsflächen ein Steckbrief enthalten, in dem jede Fläche beurteilt und hinsichtlich ihrer Umweltwirkungen beschrieben wird.

A) Planungsbericht



1 Grundlagen

1.1 Raumordnung

Der Flächennutzungsplan ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnung des Landes und der Region anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) wurde 2007 novelliert und ist 2008 in Kraft getreten. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) ist seit dem 1.6.2008 in Kraft getreten. Der Flächennutzungsplan ist an beide Programme angepasst. Schwarzgedruckte Textabschnitte in der beschreibenden Darstellung und Vorranggebiete in der zeichnerischen Darstellung sind Ziele der Raumordnung. Grauedruckte Inhalte haben den Rang von Grundsätzen der Raumordnung, ergänzend zu §2 des Bundes-Raumordnungsgesetzes. Grundsätze sind bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Lage Wolfsburgs

Wolfsburg liegt an einer der Hauptverkehrsachsen Europas, Ruhrgebiet-Hannover-Berlin-Warschau und der Fernverkehrsachse Frankfurt-Braunschweig-Berlin in der Mitte Norddeutschlands, naturräumlich an der Grenze zwischen Heidelandschaft im Norden und Bördelandschaft im Süden.

1.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm 2008

Die Stadt Wolfsburg ist mit der Änderung des LROP 2002 zum Oberzentrum im Verbund mit Braunschweig und Salzgitter aufgewertet worden. Wolfsburg hat damit u.a. die Aufgaben, die Funktion als Wirtschafts- und Wohnstandort zu erhalten und zu stärken, sowie zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen - sowohl für die Stadt als auch für das Umland.

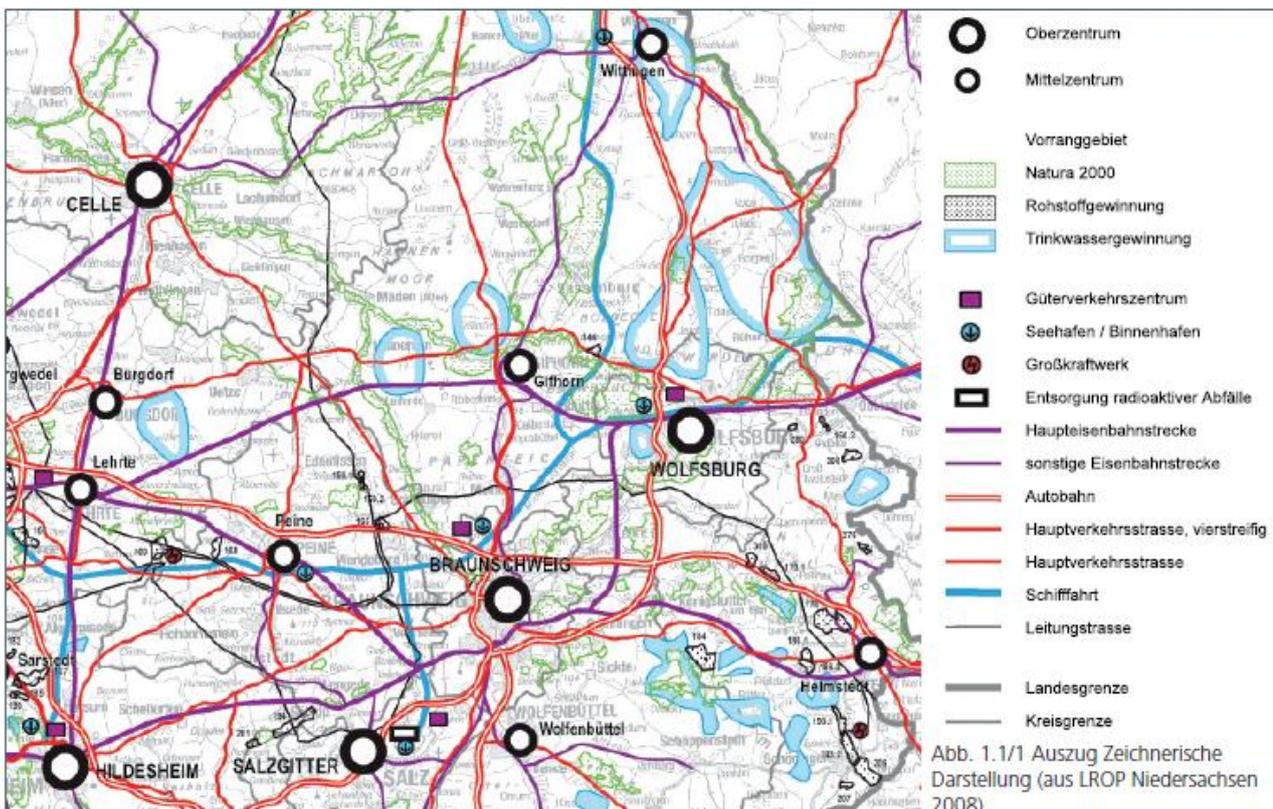
Die Grundsätze und Ziele der Landesraumordnung werden durch die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 für den Großraum Braunschweig konkretisiert und um eigene ergänzt.

Auszug aus den beschreibenden Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 (LROP)

2. Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

... 03 Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. ²Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.



Es sind zu sichern und zu entwickeln:

- in Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf,
- in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf,
- in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf,
- außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur wohnortbezogenen Nahversorgung.

Oberzentren haben für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten,...

04 ... Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund; landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen und den gegebenen Bestand oberzentraler Einrichtungen zu sichern und zu entwickeln. ...

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

... 03 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. ...

3. Entwicklung der Freiraumstrukturen und -nutzungen

3.1 Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz

01 ... Die Freiräume sind zu einem landesweiten Freiraumverbund weiterzuentwickeln. Die Funktionsvielfalt des landesweiten Freiraumverbundes ist zu sichern und zu entwickeln.

02 Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. ...

3.1.2 Natur und Landschaft

... 02 Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen. ...

3.1.3 Natura 2000

... 02 1In den Vorranggebieten Natura 2000 sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur unter den Voraussetzungen des § 34 c des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) zulässig....

3.2 Entwicklung der Freiraumnutzungen

3.2.3 Landschaftsgebundene Erholung

01 Die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen gesichert und weiter entwickelt werden. ...

3.2.4 Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz

... 09 Als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung sind in der Anlage 2 die nicht bereits wasserrechtlich durch ein festgesetztes Wasserschutzgebiet geschützten Einzugsgebiete bestehender oder geplanter Trinkwassergewinnungsanlagen und von Heilquellen sowie sonstige für die langfristige Sicherung der Trinkwasserversorgung bedeutsame Grundwasservorkommen festgelegt. ...

12 ... Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind dort nur zulässig, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind, insbesondere die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird, die Realisierung im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, Alternativstandorte außerhalb der Überschwemmungsgebiete nicht vorhanden sind und die Belange der Ober- und Unterlieger beachtet werden. ...

4. Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

4.1 Mobilität, Verkehr, Logistik

4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr

03 Für den Hochgeschwindigkeitsverkehr im europäischen Schienennetz sind die Strecken ... Ruhrgebiet-Hannover-Berlin aus- und teilweise neu zu bauen. ...

04 Für den konventionellen Eisenbahnverkehr im europäischen Netz sind die Strecken ... Hildesheim-Braunschweig-Wolfsburg, ... zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

4.1.3 Straßenverkehr

01 ... Ergänzungen sind: ...

- Neubau der A 39 Wolfsburg-Lüneburg ...

4.1.4 Schifffahrt, Häfen

... 02 Die landesbedeutsamen See- und Binnenhäfen sowie die Inselversorgungshäfen sind bedarfsgerecht zu sichern und zu entwickeln.

... Als Vorranggebiete Binnenhafen sind in der Anlage 2 folgende landesbedeutsame Binnenhäfen festgelegt: ...

- Wolfsburg-Fallersleben.

Die trimodale Funktionalität der Schnittstelle von Wasser, Schiene und Straße der in den Sätzen ... und 5 genannten Häfen ist zu sichern und auszubauen.

03 Zur Ansiedlung von hafensorientierten Wirtschaftsbetrieben sind die erforderlichen Standortpotenziale zu sichern und in bedarfsgerechtem Umfang Flächen bereitzustellen und bauleitplanerisch zu sichern.

1.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Auszug aus den beschreibenden Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008

II Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen

1 Siedlungsentwicklung und Standortfunktionen

(2) Familiengerechter Wohnraum soll vor allem an den zentralen Standorten bereitgestellt werden, um einerseits Zersiedlungsansätze zu vermeiden und andererseits die Infrastrukturauslastung zu stabilisieren. Der oberzentrale Verbund hat in diesem Zusammenhang der weiterhin stattfindenden Stadt-Umland-Wanderung entgegenzuwirken.

(3) Der neu zu errichtende Wohnraum soll verschiedenen Lebensphasen und -formen gerecht werden.

1.1 Dezentrale Konzentration

(2) Die Ausweisung neuer Wohnbau- und gewerblicher Bauflächen hat der Funktion des Zentralen Ortes zu entsprechen.

1.1.1 Zentrale-Orte-Konzept

(3) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. ²Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. ³Dies gilt auch für die gewerbliche Entwicklung auf den industriellen Altstandorten.

(4) Oberzentren sind in den Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg festgelegt.

... Das Oberzentrum Wolfsburg wird durch das Haupt-siedlungsband nördlich und südlich des Mittellandkanals mit Ausnahme der Ortsteile Brackstedt, Velstove, Neuhaus, Barnstorf, Almke und Neindorf gebildet.

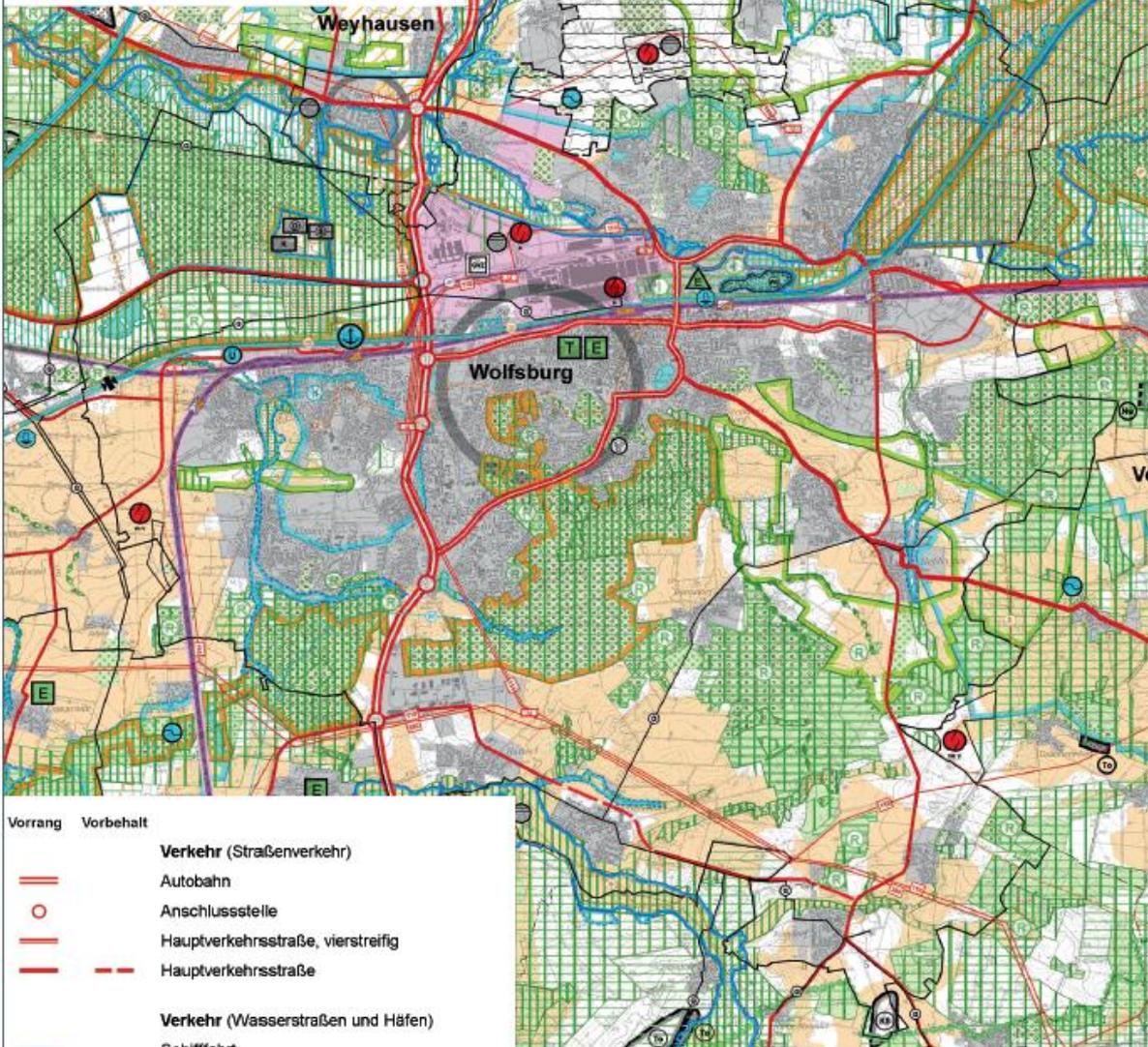
(5) Der oberzentrale Verbund der Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg, der in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel steht, hat internationale Bedeutung für den Fahrzeugbau und die Verkehrstechnologie. Er nimmt - neben den zentralörtlichen Versorgungsaufgaben für den Verflechtungsbereich – image- und standortprägende international bedeutsame Aufgaben wahr. Dafür sollen insbesondere eine entsprechende Ausstattung mit Infrastruktur, Forschung, Technologie und Kommunikationseinrichtungen gesichert und entwickelt sowie eine angemessene Wissenschafts-, Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur mit hohem Standard gewährleistet werden.

1.2 Vorranggebiete Industrielle Anlagen

(1) In der Zeichnerischen Darstellung sind „Vorranggebiete Industrielle Anlagen“ für die Standorte ... und Wolfsburg festgelegt und bedürfen einer weiteren, differenzierten planerischen Ausgestaltung in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen. Dies schließt eine weitere industrielle Entwicklung in den übrigen zentralen Standorten nicht aus.

[Für Wolfsburg sind das Werksgelände der Volkswagen AG und das Gewerbe- / Industriegebiet Warmenau als Vorranggebiet festgelegt.]





Vorrang Vorbehalt

- Verkehr (Straßenverkehr)**
 - Autobahn
 - Anschlussstelle
 - Hauptverkehrsstraße, vierstreifig
 - Hauptverkehrsstraße
- Verkehr (Wasserstraßen und Häfen)**
 - Schifffahrt
 - Hafen
 - Sportboothafen
 - Umschlagplatz
 - Schleuse / Hebewerk
- Logistik**
 - Güterverkehrszentrum
- Energie**
 - Großkraftwerk / Kraftwerk K = Kohle
 - Windenergienutzung W / V = Vorranggebiet
 - Leitungstrasse
 - Umspannwerk
 - Rohrfernleitung G = Gas

- Wasserwirtschaft (Abwasserbeseitigung)**
 - Zentrale Kläranlage
- Abfallwirtschaft / Altlasten**
 - Abfallverwertung K = Kompostierung
 - Abfallbeseitigung D = Siedlungsabfalldeponie, Sonderabfallbeseitigung
 - Sicherung / Sanierung von Altlasten
- Nachrichtliche Darstellungen**
 - Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich
 - Planungsgrenze

2 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

2.1 Großflächiger Einzelhandel

(1) Die Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der Zentren von Gemeinden, Städten, Stadt- und Ortsteilen ist durch eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen und der Nahversorgungsstrukturen interkommunal zu sichern, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

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

(3) Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

(4) Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, der innergemeindlichen Zentrenstruktur sowie dem jeweiligen Verkaufsflächenbesatz im Einzugsbereich.

(6) Neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig (Konzentrationsgebot).

(7) Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

(8) Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 m² beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortimentes ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

(9) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zulässig und auf diese zu konzentrieren. Als regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte sind festgelegt: ... Wolfsburg, Heinenkamp, ...

(10) Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einzelhandelsgroßprojekte und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Abs. (3) bis (8) und (11) entsprechen.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Aufbauend auf das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept (REEK) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, auf den Einzelhandelsentwicklungsplan 2002/2003 mit Fortschreibung 2010 (EEP) sowie des Stadtstrukturkonzeptes (SSK) der Stadt Wolfsburg hat der Flächennutzungsplan ein Zentrenkonzept entwickelt und in abstrakter Form als auch mit Plansymbol die Hierarchieebenen :

- A für Hauptzentrum
- B für Nebenzentrum
- C+ für höherwertiges lokales Zentrum und
- C für ein lokales Nebenzentrum sowie
- NV für Nahversorgungsstandorte

mit der Aussage dargestellt, dass über den reinen Einzelhandel hinaus dort weitere zentrale Einrichtungen und Dienstleistungsanbieter primär anzusiedeln sind (vgl. Kapitel 3.4.3).

Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung H dargestellt. Diese Sonderbauflächen sind im Rahmen von einzelnen Änderungsverfahren zum „Flächennutzungsplan 1977“ an die Ziele der Raumordnung und an die städtebaulichen Ziele des Oberzentrums „Wolfsburg“ ausgerichtet bzw. angepasst.

III Ziele und Grundsätze zu Freiraumstrukturen, Freiraumnutzungen und zum Klimaschutz

1 Entwicklung eines regionalen Freiraumverbundes und seiner Funktionen

1.2 Siedlungsbezogene Freiraumentwicklung

(4) Siedlungsbezogene Freiräume mit besonderen ökonomischen, ökologischen oder sozialen Funktionen, insbesondere für die großräumige ökologische Vernetzung, als klimaökologisch bedeutsamer Freiraum, zur ortsübergreifenden Gliederung des Siedlungsraums und zur wohnungs- und siedlungsnahen Erholungsnutzung, sind zu sichern und zu entwickeln. In der Zeichnerischen Darstellung sind sie als „Vorranggebiet Freiraumfunktionen“ festgelegt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen müssen mit der vorrangigen Freiraumfunktion vereinbar sein.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Im RROP sind auf dem Stadtgebiet Wolfsburg vier „Vorranggebiete Freiraumfunktionen“ festgelegt:

- im Norden von Brackstedt über Velstove bis Wendschott
- im Osten nordöstlich von Neuhaus zwischen der B 188-alt und der L 653
- im Südosten der Kernstadt von Steimker Berg über Barnstorf, Waldhof, Nordsteimke bis Hehlingen
- im Westen zwischen Fallersleben-Süd und Ehmenskerksiek.

Der Freiraum südlich Fallersleben wird sowohl landwirtschaftlich als auch kleingärtnerisch genutzt.

Der Flächennutzungsplan sieht innerhalb dieses Raumes weitere Flächen als Ersatz für aus der Kernstadt umzusiedelnde Kleingartenanlagen vor. Diese Nutzung ist vereinbar mit der Freiraumfunktion dieses Vorranggebietes.

Die gewerbliche Flächenentwicklung nordöstlich von Neuhaus (vgl. Kapitel 2.6.2 und 3.2) ist an das Ziel des Freiraumschutzes angepasst. Es ist aber ein Änderungsverfahren zum RROP angestrebt, um eine östliche Ausdehnung dieser gewerblichen Baufläche mittelfristig planen und realisieren zu können.

1.3 Natura 2000

(1) Aufgrund ihrer internationalen Bedeutung sind die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen als „Vorranggebiet Natura 2000“ festgelegt. Die „Vorranggebiete Natura 2000“ sind gemäß der an die Europäische Union gemeldeten Gebietskulisse in der Zeichnerischen Darstellung dargestellt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung haben können, sind nur unter den Voraussetzungen des § 34 c NNatG zulässig.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Das RROP legt für Wolfsburg vier Natura 2000-Gebiete fest:

- Der Bereich des Drömlings im Osten nördlich der B 188 und der ICE-Strecke Ruhrgebiet–Hannover-Berlin östlich Vorsfelde und Wendschott. Der Flächennutzungsplan übernimmt hier die Ausweisung zum Naturschutzgebiet.
- Das Waldgebiet des Hattorfer Holzes, welches von Hattorf im Nordosten bis zum Siedlungsrand des „Steimker Berges“ und im Nordwesten bis zum Ziegenwinkel westlich des Klinikum-Geländes reicht. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Landschaftsschutzgebiet übernommen.
- Das Waldgebiet des Hohnstedter Holzes südlich Ehmens westlich der A 39 ist ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet in den Flächennutzungsplan übernommen.
- Der Bereich des Barnbruchs im Nordwesten nördlich des Mittellandkanals und westlich der A 39. Der Flächennutzungsplan vermerkt in Teilen das in Aussicht genommene Naturschutzgebiet und übernimmt die Abgrenzung des festgesetzten Naturschutzgebietes.

1.4 Natur und Landschaft

(6) Für den Naturschutz wertvolle Gebiete von internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung sind in der Zeichnerischen Darstellung als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. An „Vorranggebiete Natur und Landschaft“ angrenzende oder ergänzende ökologisch relevante Landschaftsteile, die für räumliche Entwicklung der Gebiete sowie für den Naturschutz und für die großräumige ökologische Vernetzung von besonderer regionaler Bedeutung sind, sind in der Zeichnerischen Darstellung ebenfalls als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ festgelegt.

(7) Grünlandgebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind in der Zeichnerischen Darstellung als „Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ festgelegt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen müssen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

(10) Für den Naturschutz wertvolle Gebiete mit linienhafter Ausprägung von internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung, die für die großräumige ökologische Vernetzung von besonderer Bedeutung sind, sind in der Zeichnerischen Darstellung als „Vorranggebiet Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung“ festgelegt. In diesen Gebieten und ihren Randbereichen müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Für das Stadtgebiet Wolfsburg legt das RROP folgende Flächen als Vorranggebiet Natur und Landschaft fest:

- Barnbruch, Krojewiesen und Drömling
- Hehlinger Holz und Teilflächen des Hattorfer Holzes
- Hohnstedter Holz
- Die Schunteraue mit Nebengewässern und Biotopflächen im südlichen Landschaftsraum zwischen Heiligendorf bis Almke

Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotopflächen übernommen oder als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

1.5 Kulturlandschaft

(2) Regional bedeutsame kulturelle Sachgüter, dazu zählen u.a. historische Bausubstanz, historische Gärten und Parkanlagen, einzelne Kultur- und Bodendenkmale sowie historisch wertvolle Gegenstände, sind an ihrem ursprünglichen Standort und in ihrem Kulturzusammenhang zu sichern und zu erhalten. In der Zeichnerischen Darstellung sind als „Vorranggebiet Kulturelles Sachgut“ festgelegt: Stadt Wolfsburg: Burg. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen müssen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Die hier textlich aufgeführte „Burg Wolfsburg“ als „Vorranggebiet Kulturelles Sachgut“ ist falsch. Mit der Burg wird lediglich ein neuzeitliches Verwaltungsgebäude bezeichnet, das keine Bedeutung als Denkmal oder kulturelles Sachgut hat.

1.7 Bodenschutz

(1) Der Boden ist als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Teil des Naturhaushaltes und prägendes Element von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Boden ist flächensparend in Anspruch zu nehmen.

(4) Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme weitgehend geschützt und für eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft genutzt werden.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Es ist Ziel des Flächennutzungsplans die Inanspruchnahme des Schutzgutes „Boden“ für bauliche Entwicklungen auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren. Das Hauptgewicht wird hierzu auf Maßnahmen zur Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung im Sinne § 1a Abs. 2 BauGB gelegt – dies insbesondere im Rahmen des Wohnungsbaus. Potentiale der Nachverdichtung im Innenbereich werden einerseits durch Abrundungen von Wohn- und Mischbauflächendarstellungen aufgezeigt.

Andererseits wurden innerstädtische Frei- und Grünflächen, wie z. B. Sport- und Dauerkleingartenanlagen im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan in den Entscheidungsprozess zur Umwandlung in Bauflächendarstellungen eingebunden. Bei städtebaulichen Entwicklungen im ländlichen Raum ist es grundsätzliches Ziel der Stadt Wolfsburg, überwiegend Böden mit geringen Ertragspotentialen in Anspruch zu nehmen, um den Eingriff in die Landwirtschaft sowie in den Boden generell so gering wie möglich zu halten (vgl. Aussagen insbesondere in den Kapiteln 2.6 und 3.8.3).

2 Entwicklung der Freiraumnutzungen

2.2 Wald und Forstwirtschaft

(1) Die Waldflächen im Großraum Braunschweig sollen aufgrund ihrer ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktion gemäß der gesetzlichen Vorgaben erhalten, vermehrt und durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gesichert werden.

(3) Die Waldränder und ihre Übergangszonen sollen aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierenden Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100m eingehalten werden.

(6) Aus Sicht der Raumordnung besonders zur Aufforstung geeignete Bereiche sind in Abstimmung mit anderen Raumnutzungen und Funktionen als „Vorbehaltsgebiet Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils“ in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Das RROP legt drei Flächen als Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils fest:

- im Nordosten, nördlich Wendschott
- im Osten, zum einen südlich Hehlingen und zum anderen südlich Barnstorf.

Der Flächennutzungsplan übernimmt als Ziel die Aufforstung eines größeren Bereiches südlich Barnstorfs. Für die zwei verbleibenden Vorbehaltsflächen wurde im Zuge der Abwägung dem Belang der Landwirtschaft und der bereits bestehenden Nutzung der Fläche bei Wendschott als Reiterhof Vorrang eingeräumt.

2.3 Rohstoffgewinnung

(3) Landesweit und regional bedeutsame oberflächennahe Rohstoffvorkommen sind in der Zeichnerischen Darstellung als „Vorranggebiet Rohstoffgewinnung“ festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

(4) Regional bedeutsame oberflächennahe Rohstoffvorkommen für den längerfristigen Abbau (Erweiterung und Neuaufschlüsse) sind in der Zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung“ festgelegt. ²Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

(5) Die Rohstoffvorkommen sollen nachhaltig genutzt werden. Großflächige, oberflächige Abbaubereiche sollen abschnittsweise - und soweit wirtschaftlich und technisch machbar - vollständig ausgebeutet werden. Der Abbau soll grundsätzlich in den hierfür festgelegten „Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Rohstoffgewinnung“ erfolgen.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Wolfsburg verfügt über begrenzte Vorkommen an Ölschiefer, Sand, Kiessand und Ton. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind lediglich zwei Vorbehaltsgebiete für die bodennahe Rohstoffgewinnung festgelegt. Diese liegen im südlichen Bereich der Gewerbefläche Neindorf-Südost - hier Kieshaltiger Sand und nördlich Brackstedt mit dem Rohstoff Sand an der Stadtgrenze zu Jembke. Vorrangflächen für Rohstoffgewinnung sind nicht im Wolfsburger Raum bestimmt. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verwies im Rahmen des Verfahrens auf ihre Karte der Rohstoffsicherungsgebiete, in welcher die Einteilung der Rohstofflagerstätten in 1. bis 3. Ordnung aufgeführt sind.

Die Abbildung 5.2/1 in der Begründung nimmt als Gesamtschau auf Grundlage des Flächennutzungsplans die Abgrenzung dieser Lagerstätten auf. Auf eine Darstellung dieser Lagerstätten im Flächennutzungsplan 2020plus wird verzichtet, da überwiegend landwirtschaftliche Flächen betroffen sind und Abbaugenehmigungen gemäß § 35 BauGB erteilt werden können. Innerhalb der gewerblichen Baufläche „Neindorf-Südost“ wird seit mehreren Jahren das Kiessandvorkommen ausgebeutet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Möglichkeit zur vollständigen Ausbeutung dieses bodennahen Rohstoffes zu sichern.

2.4 Erholung und Tourismus

(4) Gebiete mit besonderer landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit, die aufgrund der natürlichen oder kulturhistorischen Landschaftsausstattung gute Voraussetzungen für die ruhige, landschaftsbezogene Erholungsnutzung bieten, sind zu sichern und zu entwickeln. In der Zeichnerischen Darstellung sind sie als „Vorranggebiet Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

(6) Gebiete mit besonderer Eignung für eine intensive Erholungsnutzung mit größerer Zahl von Erholungssuchenden und infrastrukturbezogene Erholungsaktivitäten sind zu sichern und zu entwickeln. In der Zeichnerischen Darstellung sind sie als „Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ festgelegt.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen müssen mit der vorrangigen Festlegung vereinbar sein.

(8) Erholungs- und tourismusrelevante Infrastrukturen sind in „Vorranggebieten Ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ zu sichern und unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft behutsam weiterzuentwickeln. In „Vorranggebieten Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ ist eine an die intensive Beanspruchung angepasste Infrastrukturausstattung zu sichern und zu entwickeln.

(10) Standorte mit besonderer erholungs- oder tourismusrelevanter Ausstattung oder Angeboten tragen zur Stärkung der Erholungs- oder Tourismusgebiete im Großraum Braunschweig bei. Diese Standorte übernehmen gleichzeitig Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung der erholungs- und tourismusrelevanten Arbeitsstätten. Diese Standorte sind zu sichern und zu entwickeln. In der Zeichnerischen Darstellung sind sie als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ bzw. „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ festgelegt.

(11) Aufgrund ihrer regionalen und zum Teil überregionalen Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus sind einzelne Erholungsschwerpunkte zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind in der Zeichnerischen Darstellung als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ festgelegt.

(12) Zur Anbindung regional bedeutsamer Erholungsgebiete an größere Siedlungsbereiche und zur Verbindung dieser Erholungsbereiche untereinander sind in der Zeichnerischen Darstellung als „Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg“ festgelegt.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Wolfsburg ist als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus bestimmt.

Hiermit wird ein Verweis auf die sehr stark freiraumorientierte Tourismusedwicklung von Romantikpark Landleben, der Autostadt, des Schlossparks, der Erlebniswelt Allerpark und der Allerniederung mit regionaler und überregionaler Bedeutung gegeben.

Der Bedeutung Wolfsburgs als Stadt mit der Funktion „Erholung“ kommt das RROP mit der Festlegung von Flächen nach, die für die ruhige und intensive Erholung im freien Landschaftsraum vorgesehen sind. Alle diese Flächen sind Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen und stehen meistens in Verbindung mit ausgewiesenen oder in Planung stehenden Schutzgebieten.

1.2 Wolfsburg heute
1.2.1 Wirtschaftsentwicklung

A Sicherung und Weiterentwicklung des VW-Standortes als Konzernzentrale

Geschichte und Zukunft der Stadt Wolfsburg waren bzw. sind weiterhin eng mit dem Volkswagen Konzern verbunden. Das weltweit positive Image des Konzerns strahlt auf die Stadt ab und sorgt gemeinsam mit der dynamischen Entwicklung Wolfsburgs für deren positive Wahrnehmung in der Öffentlichkeit. Aufgrund dieser engen Bindung zwischen Konzern und Stadt wird bei allen städtischen Planungen und Aktivitäten gewährleistet, dass Stammsitz und Zentrale der Volkswagen AG als größter europäischer Automobilkonzern gesichert und ihrer weiteren Entwicklung der erforderliche Raum gegeben wird.

Seit den 1950er Jahren baut der Konzern den Standort Wolfsburg mit dem größten Einzelwerk sowie der Konzernzentrale immer facettenreicher aus: Forschung und Entwicklung, Produktion, internationale Kommunikation, Diversifizierung der Produkt- und Dienstleistungspalette und Marketing sind in Wolfsburg angesiedelt. Mit der „AutoStadt“ erfolgte bereits 2000 ein Marketing in ganz neuen Formen, das sich auch auf die touristische und kulturelle Attraktivität der Stadt und gesamten Region auswirkt.

Ein weiterer innovativer Baustein ist die noch junge „AutoUni“ (MobileLifeCampus) als unternehmenseigene, international anerkannte Bildungsinstitution mit wissenschaftlichem Profil. Sie soll Kompetenz- und Kulturforum der Volkswagen AG werden und richtet sich an die Facheliten der „Job Families“ sowie das Management. Zunächst auf die Volkswagenwelt fokussiert, soll sie sich dann auch Zulieferern und Partnern öffnen. In einem dritten Schritt ist eine generelle Öffnung vorgesehen.

In unmittelbarer Nähe zum „InnovationsCampus“ der Wolfsburg AG, zum VW-Werk und zur A39 hat die „AutoUni“ in ausgezeichneter Verkehrslage an der Heinrich-Nordhoff-Straße einen attraktiven und markanten Standort gefunden.

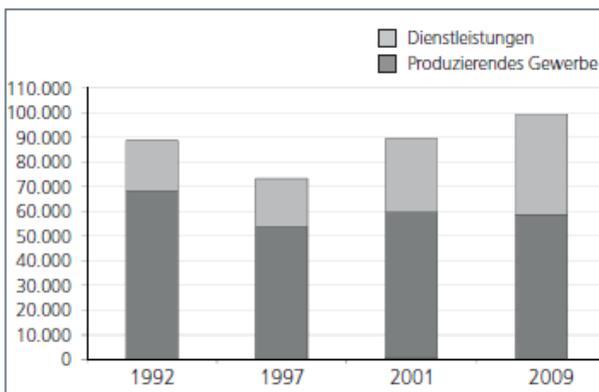


Abb. 1.2/1 Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftssektoren (aus NIW 2003, LSKN Online 2009)

Wo und wie soll sich Wolfsburg bis zum Jahr 2020 weiterentwickeln? Bevor diese für den Flächennutzungsplan zentrale Frage beantwortet werden kann, soll in diesem Kapitel die Ausgangsbasis beleuchtet werden:

- Wirtschaftsentwicklung
- Bevölkerungsentwicklung
- Siedlungsstruktur

B Diversifizierung und Verbreiterung der ökonomischen Basis

Laut Regionalbericht 2002 des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) lag die Arbeitslosenquote als Folge der schlechten Automobilkonjunktur in Wolfsburg 1997 mit durchschnittlich 17,8 % weit über der des Bundes.

Ca. 9.700 Wolfsburgener waren ohne Arbeit – die meisten ohne abgeschlossene oder anerkannte Ausbildung. Über die Sicherung der Entwicklungsbedingungen von VW hinaus ist die Stadt schon seit Jahren aktiv, ihre ökonomische „Monostruktur aufzulockern“ und durch neue Branchen zu durchbrechen. Der **Entwicklung des Dienstleistungssektors** kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Dies betrifft besonders Frauen- und Teilzeitarbeitsplätze. 1997 lag der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor bei 27 % gegen über einem Bundesdurchschnitt von 59 %. Neue Arbeitsplätze in diesem Sektor sollten und sollen daher zu einer ausgewogeneren Wirtschaftsstruktur und Stärkung des Oberzentrums Wolfsburg beitragen, damit die existenziellen Grundlagen der Stadt gefestigt, in ihrer Entwicklung verstetigt und neue Einkommensquellen erschlossen werden können.

Aufbau eines innovativen und leistungsfähigen Unternehmensumfeldes

Seit Anfang 1998 arbeiten die Stadt Wolfsburg und die Volkswagen AG gemeinsam an dem Ziel: Halbierung der Arbeitslosigkeit in Wolfsburg und Belebung der Wirtschaftsstruktur.

Zu diesem Zweck wurde im Jahr 1999 die Wolfsburg AG als Public-Private-Partnership von Stadt und Volkswagen AG gegründet und gemeinsam das der Arbeit zugrunde liegende Konzept „AutoVision“ entwickelt. Die Wolfsburg AG initiiert und fördert Wirtschaftsnetzwerke in ausgewählten Wachstumsbranchen. Sie ist mit ihren fünf Geschäftsbereichen InnovationsCampus, Mobilitäts Wirtschaft mit den drei Feldern Lieferanten Ansiedlung, Messen und Kongresse, Nachhaltigkeit + Wirtschaft, Freizeit Wirtschaft, PersonalServiceAgentur und „GesundheitsWirtschaft“ in sehr unterschiedlichen Bereichen aktiv. Die Geschäftsbereiche haben überwiegend einen deutlichen Bezug zur Stadtentwicklung, zum Teil mit deutlich städtebaulicher Ausprägung (s. u. Punkte 1-3). Am Nordkopf finden auch die Themenfelder PersonalServiceAgentur (JobCenter) und „GesundheitsWirtschaft“ geeignete Standorte und tragen so zur Stärkung der Stadtmitte bei.

	geschaffene Arbeitsplätze	
	1998 - 2003	1998- 2008
Wolfsburg AG gesamt	6.776	12.952
davon unbefristet	6.355	10.203
InnovationsCampus	1.183	2.258
MobilitätsWirtschaft	3.670	4.565
FreizeitWirtschaft	240	665
GesundheitsWirtschaft		130
PersonalServiceAgentur	1.683	2.510

Abb. 1.2/2 Statusbericht der Wolfsburg AG : geschaffene Arbeitsplätze

Nachdem die Zahl der Arbeitslosen bis 2003 halbiert werden konnte, arbeitet die Wolfsburg AG zielgerichtet weiter an der Schaffung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten. Im Jahresdurchschnitt 2008 waren 7,9 Prozent der zivilen Erwerbspersonen in Wolfsburg arbeitslos, weniger als in den meisten Landkreisen bzw. Städten der Region.

1 InnovationsCampus:

Profilierung der Stadt als Innovationsstandort

Mit dem Forschungs- und Entwicklungsbereich von VW verfügt Wolfsburg über eines der größten außeruniversitären Innovationszentren Deutschlands. Trotzdem war die Gründungsdynamik innovativer Unternehmen am Standort gering. Als Antwort darauf und als ein wesentliches Element einer modernen Wirtschaftsförderung in Wolfsburg wurde 2001 der „InnovationsCampus“ als Technologie- und Gründerzentrum sowie Hauptsitz der Wolfsburg AG fertig gestellt. Der Geschäftsbereich InnovationsCampus stellt für Unternehmensgründer nach Bedarf Beratungs- und Serviceleistungen sowie Büros und Werkstätten zur Verfügung. Davon profitieren Startups und junge Unternehmen vor, während und nach der Gründungsphase.

Ein Netzwerk aus Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Investoren sorgt für Synergieeffekte. In diesem Bereich wurden lt. Wolfsburg AG bisher 2.258 Arbeitsplätze in nahezu 400 Unternehmen geschaffen.

2 MobilitätsWirtschaft

Eine Hauptaufgabe der Wolfsburg AG ist die nachhaltige Attraktivierung des Zulieferstandorts Wolfsburg. Bei der Ansiedlung von Automobilzulieferern standen die Teilbereiche der Fahrzeugentwicklung und -produktion im Mittelpunkt. Die Zulieferer profitieren wie Volkswagen selbst von einer engeren Verflechtung und Kooperation vor Ort. Zu diesem Zweck wurde in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Gewerbe- und Industriegebieten entwickelt. Diese Gewerbegebiete werden nicht nur von Zuliefererbetrieben in Anspruch genommen, sondern auch von technologieorientierten Handwerksbetrieben ebenso wie Klein- und Mittelständischen Betrieben genutzt. Auch Handwerks- und andere Betriebe, die das Wohnen stören, können sich hier niederlassen. Zwischen 1996 und 2003 konnten, nach einer überschlägigen Ermittlung, Betriebe auf einer Fläche von ca. 150 ha angesiedelt werden.

3 FreizeitWirtschaft:

Wolfsburg als touristisches Ziel

Vor dem Hintergrund eines sich verändernden Freizeitverhaltens kommt der Freizeitwirtschaft als Wachstumssektor eine vermehrte Bedeutung zu. Ein erster wichtiger von VW getragener Schritt zur Nutzung dieses Potentials war der Bau der „AutoStadt“ im Jahr 2000. Zehn Jahre nach ihrer Eröffnung hat sich Wolfsburg als gefragte touristische Destination mit überregionaler Anziehungskraft etabliert. Die Entwicklung durch den 2000 von der Stadt Wolfsburg beschlossenen und von der Wolfsburg AG vorangetriebenen Masterplan „ErlebnisWelt“ wird weiter fortgesetzt. Zahlreiche zentral gelegene Freizeit- und Unterhaltungsaktivitäten für die ganze Familie sowie touristische Attraktionen haben auch der Wolfsburger Bevölkerung zusätzliche Lebensqualität und neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor gebracht. Die Anziehungskraft der Stadt, besonders der Innenstadt, wurde gesteigert.



Abb. 1.2/3 Schwerpunktbereiche ErlebnisWelt (aus Wolfsburg AG 2000)

Die ErlebnisWelt sieht unterschiedliche Schwerpunktbereiche vor, die in ihrer Realisierung unterschiedlich weit fortgeschritten sind. Die unten genannten Projekte geben den Stand der bisherigen Planung wider. Sie werden ständig in Art, Umfang und Standort an aktuelle Marktanalysen und Realisierungsbedingungen angepasst.

Vom Bereich „Sport und Erholung im Allerpark“ sind Stadion, BadeLand, Wasserski-Anlage, Fußballarena und die öffentliche Parkanlage errichtet.

Der Schwerpunkt „Entdeckungsreise und Unterhaltung“ bildet im Bereich „Nordkopf“ und Bahnhof das Tor zur Innenstadt. Vorgesehen und teilweise schon realisiert sind das Science Center „phaeno“, das Design Outletcenter, Hotels, Einrichtungen zur Abendunterhaltung, wie Großkino, Clubs und Diskotheken sowie zur Familienunterhaltung.

Der Schwerpunkt „Einkaufserlebnis und Vielfalt“ betrifft neben der Ausweitung der Verkaufsflächen städtebauliche Umstrukturierungen und –gestaltungen und ist mit dem Masterplan Porschestraße bereits in der Umsetzung. Der Bereich „Tradition und Moderne“ um das Schloss wurde durch die Landesgartenschau 2004 gestalterisch erheblich aufgewertet. Eine Vielzahl von Veranstaltungen greift die Thematik auf. Auch der „Romantik-Park Landleben“ zu Landwirtschaft und Handwerk an der Kreuzung von B188 und K46 steht in diesem Kontext. Noch am wenigsten entwickelt sind die Schwerpunktbereiche „Kunst, Kultur und Lebensgefühl“ und „Spaß und Fantasie“.

C Wirtschaftsentwicklung seit 1997

Wachstumsjahre 1997-2003

Allein in den Jahren 1997 bis 2001 konnte besonders durch das Projekt AutoStadt und die Aktivitäten der Wolfsburg AG (vgl. Abb. 1.2/5) die Zahl der Dienstleistungsarbeitsplätze um 50 % von rd. 19.700 auf 29.500 gesteigert werden. Sogar die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe nahm wieder deutlich zu, sodass wieder der Gesamtstand von 1992 mit fast 90.000 Erwerbstätigen erreicht werden konnte. Die Zahl der Arbeitslosen konnte von 1997 bis 2003 mehr als halbiert werden. Mit durchschnittlich 8 % lag die Arbeitslosenquote in keinem Land- oder Stadtkreis des Großraums Braunschweig niedriger. Abb. 1.2/6 verdeutlicht, dass diese Wolfsburger Entwicklung aus eigener Kraft heraus entstand und als **Wachstumspol** in einer insgesamt eher schrumpfenden Region wirken kann.

Die Bedeutung Wolfsburgs als Arbeitsstandort der Region wird anhand der Berufspendelverflechtungen (Abb. 1.2/4) offensichtlich: die Zahl der **Einpender** stieg in diesem Zeitraum um über 20.000 auf mehr als 60.000. Hieraus ergibt sich eine hohe verkehrliche Belastung.

Die Besucherzahlen belegen den Erfolg des **Tourismus-**Konzeptes ErlebnisWelt: während 1997 gerade 330.000 Besucher nach Wolfsburg kamen, waren es im Jahr 2003 bereits 3,8 Millionen.

Auch stieg die **Einzelhandelszentralität** durch die Ansiedlung von Magnetbetrieben in der Innenstadt und an einem Sonderstandort bis 2005 um 10 %.

Seit 2003 Stagnation und hohe Dynamik

Wie die Abbildungen 1.2/1 bis 1.2/7 zeigen, hat die Entwicklungsdynamik bis 2007 nachgelassen. Zwar konnte die Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch aufgrund der positiven Entwicklung beim produzierenden Gewerbe bis 2004 noch auf über 95.000 zulegen, sank danach aber wieder auf rd.

92.000 im Jahr 2006 ab. Die Dynamik war in den beiden vergangenen Jahren besonders hoch. Mitte 2009 waren über 99.000 Menschen im Stadtgebiet beschäftigt. Gegen Ende des Jahres sank die Zahl konjunkturbedingt auf rd. 95.000 Beschäftigte ab.

Während im produzierenden Gewerbe leichte Rückgänge zu verzeichnen waren, stieg die Zahl der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor seit 2006 um 11.000 auf über 40.000 an. Allein in den Geschäftsbereichen der Wolfsburg AG konnten von 2003 bis 2008 über 6.000 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Arbeitslosenzahl der abhängig zivilen Erwerbspersonen sank seit der Veränderung der rechtlichen Grundlagen zur Ermittlung der Arbeitslosenquote am 1.1.2005 deutlich auf unter 7% im Jahr 2008 und liegen nun wieder unter dem Landesdurchschnitt (s. Abb. 1.2/7).

Die gemeinsamen Anstrengungen von Volkswagen, Stadt und Wolfsburg AG müssen hier unvermindert fortgesetzt werden.

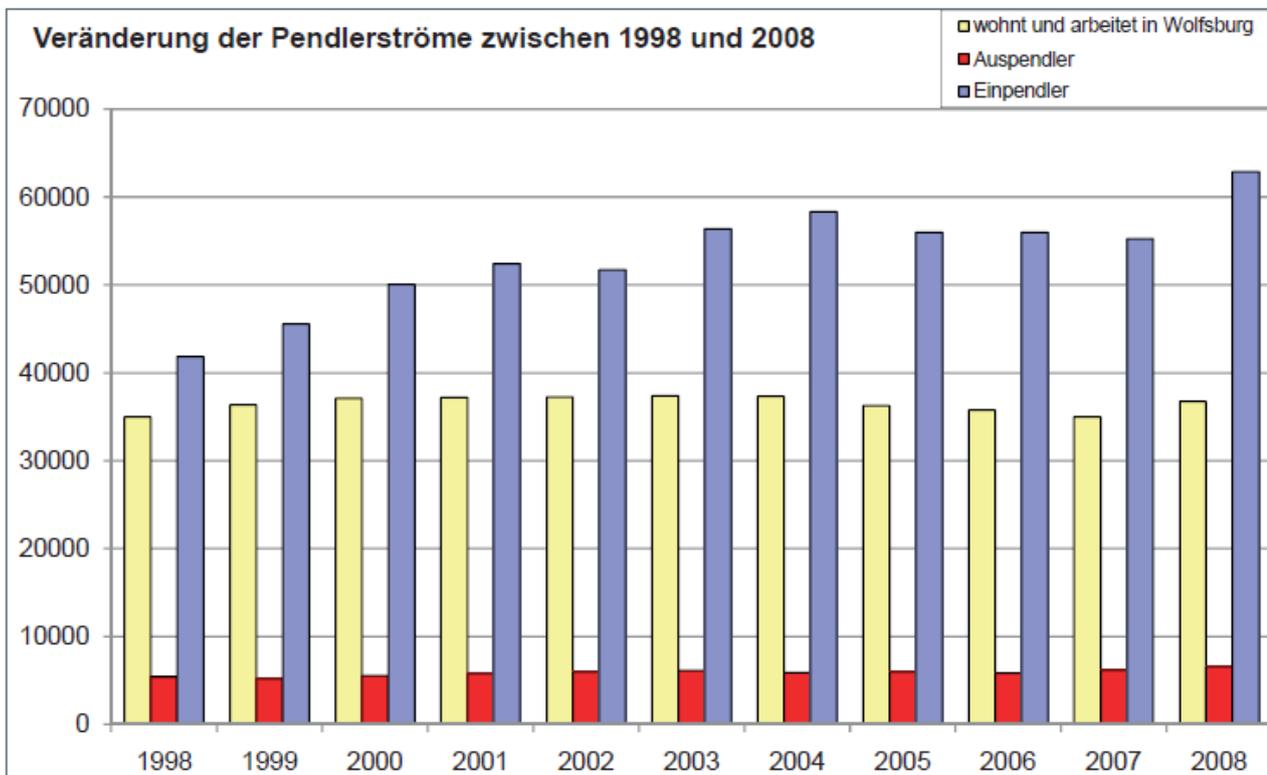


Abb. 1.2/4

Veränderung der Pendlerströme zwischen 1998 und 2008 (Daten aus LSKN Online 2009, Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen)

		Land- und Forstwirtschaft	Produzierendes Gewerbe	Dienst- leistungen	Gesamt
1992		285	68.217	20.217	88.719
1997		273	53.433	19.657	73.363
2001		344	59.698	29.515	89.557
2009		57	58.645	40.743	99.445
Veränderung 1992-1997	absolut	-12	-14.784	-560	-15.356
	in %	-4	-22	-3	-17
Veränderung 1997-2001	absolut	71	6.265	9.858	16.194
	in %	26	12	50	22
Veränderung 2001-2009	absolut	-287	-1.053	11.228	9.888
	in %	-83	-2	38	11
Veränderung 1992-2009	absolut	-228	-9.572	20.526	10.726
	in %	-400	-16	50	11

Abb. 1.2/5 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Wolfsburg (Daten aus NIW 2003, 2009; Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg)

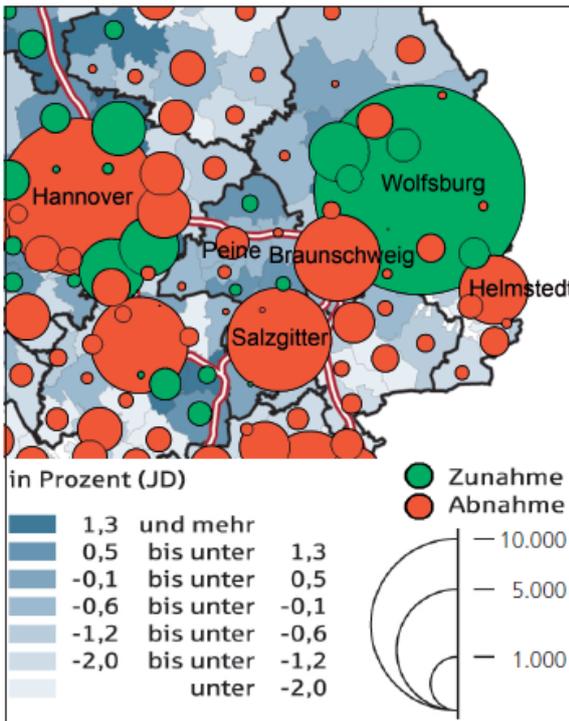


Abb. 1.2/6 Beschäftigtenentwicklung 1998 bis 2007 (aus NIW 2008)

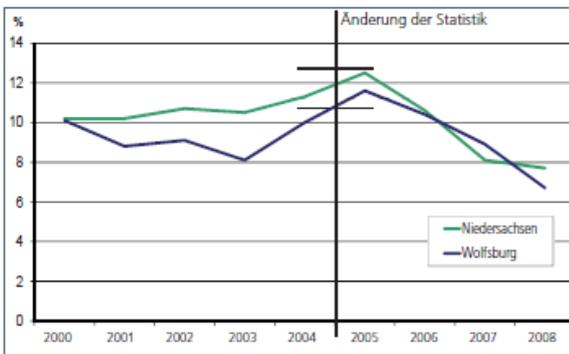


Abb. 1.2/7 Entwicklung der Arbeitslosenquote (%) in Wolfsburg 2000 - 2008 (Daten aus NIW 2003, NLS Online 2008)

D Ausblick

Die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Wolfsburg ist auch weiterhin durch den hohen Bestand mobilitäts affiner Wertschöpfungsketten geprägt. Die Stadt Wolfsburg hat mit ihrer Gewerbeflächenpolitik bzw. mit der geplanten weiteren Gewerbeflächenentwicklung ausreichend Flächenvorsorge sowohl für das VW-Werk selber als auch für die vor- und nachgelagerten Zulieferunternehmen und Entwicklungsdienstleister geschaffen.

Aufgrund der globalen Veränderungen im Bereich der Automobilabsatzmärkte und damit einhergehender Veränderungen in den Produktionsprozessen und Beschaffungsstrategien erfolgt auch eine veränderte räumliche Ausprägung in den Bestandsstandorten. Zum Bestehen im globalen Wettbewerb sind an den westeuropäischen Automobilproduktionsstandorten Produktivitätssteigerungen nötig. Diese unterstützen einen weiteren Beschäftigungsanstieg durch Neuansiedlungen im Wachstumsfeld Mobilitätswirtschaft aber nicht im originären Produktionsbereich. Ein zusätzliches flächenrelevantes Wachstum kann hier nur selektiv in den Bereichen Forschung und Entwicklung, Dienstleistung und Logistik erwartet werden.

Der Standort Wolfsburg weist eine besondere Lagegunst aufgrund der Einbindung in die wichtigste europäische West-Ost-Verkehrsachse auf. Verstärkt wird diese Lagegunst durch die vorgesehene Nord-Süd-Einbindung im Zuge der geplanten Fortführung der A 39. Dieses führt ebenfalls zu einer Neupositionierung des Standortes Wolfsburg als intraregionales Zentrum im Nordosten des oberzentralen Verbundes Salzgitter-Braunschweig-Wolfsburg.

Aufgrund des demographischen Wandels und steigender individueller Mobilitätskosten wird dieser positive Effekt für den Wirtschaftsstandort Wolfsburg z.B. im Bereich des verfügbaren Arbeitskräftepotenzials unterstützt (Stichwort „zurück in die Stadt“). Die Stadt Wolfsburg trägt dieser Entwicklung durch das Programm „lebenswerte Stadt“ Rechnung. Es ist daher zu erwarten, dass sich der Standort Wolfsburg im interkommunalen Wettbewerb behaupten wird, was entsprechende positive Effekte auf die Wirtschaftsansiedlung erzeugt.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden strukturellen Wandels und Wettbewerbs der Standorte haben sich Aufgabe und Zielsetzung der strategischen Wirtschaftsentwicklung in der Stadt Wolfsburg in den letzten Jahren nicht verändert. Das zugrundeliegende Konzept und die von ihr verwendeten Instrumente werden jedoch permanent an die veränderten Rahmenbedingungen und Erfordernisse der Märkte der Fokusbranchen angepasst. Fokus der Wolfsburg AG liegt dabei nach wie vor auf der Bündelung des endogenen Potenzials in den Wachstumsfeldern, der Konzentration auf Wertschöpfungsketten, der Mobilisierung regionaler Innovationskräfte im Rahmen von Projekten, einer unternehmerischen Herangehensweise an ihre Aufgabenstellung sowie die Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Partnern.

1.2.2 Bevölkerungsentwicklung

A Analyse

Stagnation trotz deutlichem Arbeitsplatzzuwachs

Die Einwohnerzahl der Stadt Wolfsburg hatte ihren höchsten Stand bedingt durch die innerdeutsche Grenzöffnung 1991 (rd. 129.000 Einwohner). Danach ging sie mit der Konjunkturkrise der Automobilbranche bis Ende 1996 auf 121.600 Einwohner zurück und konnte bis Ende 2005 (Basis für die Prognose von Häusser 2006; 121.200 Einwohner) stabilisiert werden. Innerhalb der Stadt gab es zwischen 1996 und 2007

Stadt-/Ortsteil	Stand 31.12. 1996	Stand 31.12. 2005	Stand 31.12. 2007	Stand 31.12. 2009	Veränderung 1996-2009
Hageberg	853	842	809	808	-5%
Eichelkamp	1.986	1.797	1.723	1.776	-11%
Hellwinkel	3.902	3.827	3.791	3.822	-2%
Heßlingen	643	554	532	544	-15%
Hohenstein	3.461	3.243	3.071	3.146	-9%
Klieversberg	1.076	1.019	1.015	1.014	-6%
Köhlerberg	1.582	1.537	1.504	1.497	-5%
Laagberg	5.281	5.900	5.773	5.682	8%
Rabenberg	2.712	2.373	2.310	2.298	-15%
Rothenfelde	492	524	536	545	11%
Schillerteich	2.639	2.518	2.396	2.441	-8%
Stadtmitte	5.781	4.900	4.953	5.098	-12%
Steimker Berg	1.479	1.463	1.426	1.378	-7%
Wohlberg	3.532	3.262	3.080	3.080	-13%
Mitte	35.419	33.759	32.919	33.129	-6%
Detmerode	9.766	8.174	7.875	7.406	-24%
Westhagen	10.151	9.437	8.715	8.715	-14%
Vorstadt	19.917	17.611	16.590	16.121	-19%
Alt-Wolfsburg	430	402	410	405	-6%
Kreuzheide	1.330	2.044	1.992	1.994	50%
Teichbreite	3.979	3.466	3.352	3.245	-18%
Tiergartenbreite	5.002	4.137	4.053	4.131	-17%
Sandkamp	664	685	666	643	-3%
Kästorf	998	1.355	1.417	1.431	43%
Brackstedt	639	887	991	1.078	69%
Warmenau	489	516	483	488	0%
Velstove	546	922	984	984	80%
Nord	14.077	14.414	14.348	14.399	2%
Vorsfelde	12.758	12.074	12.403	12.415	-3%
Wendschott	2.141	2.293	2.604	2.748	28%
Nordost	14.899	14.367	15.007	15.163	2%
Reislingen	5.330	6.535	6.401	6.386	20%
Nordsteimke	1.166	2.373	2.545	2.690	131%
Hehlingen	1.602	1.892	1.883	1.876	17%
Neuhaus	1.123	1.720	1.706	1.707	52%
Barnstorf	950	1.212	1.212	1.226	29%
Ost	10.171	13.732	13.747	13.885	37%
Hattorf	1.529	1.651	1.833	1.951	28%
Heiligendorf	1.927	2.034	1.983	2.003	4%
Almke	675	779	766	760	13%
Neindorf	1.392	1.426	1.423	1.427	3%
Süd	5.523	5.890	6.005	6.141	11%
Fallersleben	12.070	11.549	11.176	11.230	-7%
Sülfeld	2.526	3.167	3.145	3.119	23%
Ehmen	4.491	4.251	4.389	4.713	5%
Mörse	2.339	2.418	2.665	2.917	25%
West	21.426	21.385	21.375	21.979	3%
Summe	121.432	121.158	119.991	120.817	-1%

Abb. 1.2/8 Veränderung der Bevölkerung Wolfsburgs 1996 - 2009

deutliche Verschiebungen (vgl. Abb. 1.2/8): Die Einwohnerzahl in der "Kernstadt" (Stadtgebiet Wolfsburgs von 1971) nahm um rd. 4.700 Einwohner (7%) ab, besonders in den Stadtbereichen Mitte, Vorstadt, den Bezirken Tiergartenbreite und Teichbreite. Hier war nur ein geringer Wohnungsneubau zu verzeichnen.

Weitere Faktoren waren ein negativer Geburtensaldo in der Kernstadt und Umzüge innerhalb des Stadtgebietes zugunsten der "Ortsteile" (seit 1972 eingemeindete Gebiete), in denen der Großteil der Siedlungsentwicklung stattfand. Hier gab es einen Zuwachs von rd. 4.200 (+7,6%) gegenüber 1996. Die leichte Zuwanderung von außerhalb (+1.400 Personen) verteilte sich dagegen relativ gleichmäßig.

Wie in Kap. 1.2.1 erläutert, konnte die Stadt Wolfsburg in den vergangenen 10 Jahren entgegen dem regionalen Trend deutliche Zunahmen an Arbeitsplätzen verzeichnen. Dies führte jedoch nicht zu einem annähernd entsprechenden Bevölkerungswachstum. Stattdessen nahm der Pendleraldo entsprechend zu (+30%; vgl. Abb. 1.2/7). Der Einpendlerzuwachs besonders aus den Landkreisen Gifhorn und Helmstedt sowie der Stadt Braunschweig geht einher mit Abwanderungsbewegungen aus Wolfsburg.

Trendwende erreicht ?

Seit einem Tiefpunkt von rd. 120.000 Einwohnern Ende 2007 ist die Einwohnerzahl gegen die Trendprognosen (s. Abb. 1.2.10) wieder um fast 1.000 Einwohner gestiegen.

Die Einwohnerzuwächse der vergangenen 2 Jahre verteilen sich nicht mehr nur auf die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Im Stadtbereich Mitte hat die Einwohnerzahl seit langer Zeit wieder leicht zugenommen (2007: 32.919 Einwohner). Auch in den anderen zentralen Lagen einschließlich Westhagen stabilisierte sich die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum. Einzige Ausnahme ist Detmerode, dass in diesem Zeitraum fast 500 Einwohner verlor.

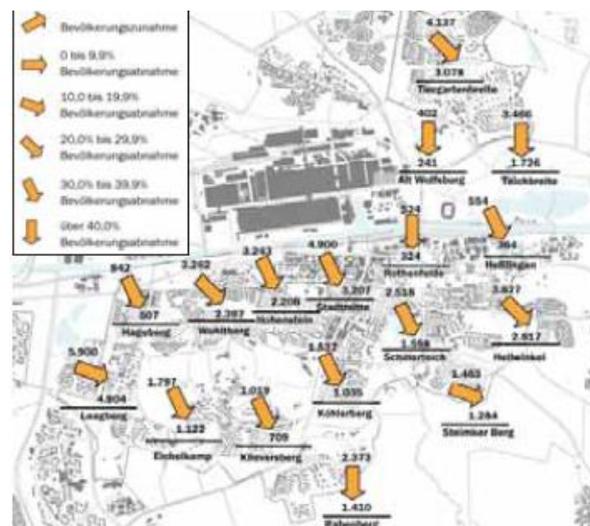


Abb. 1.2/9 Bevölkerungsentwicklung Innere Stadt von 2005 bis 2020 falls keine stabilisierenden Maßnahmen greifen (aus SSK 2006, S.5)

B Prognose 2020

[Stadt Wolfsburg 2009: Bevölkerungsvorausrechnung 2020]

Wolfsburg gesamt: 115.000 bis 121.000 Einwohner je nach Siedlungsentwicklung

Für die Bevölkerungsentwicklung Wolfsburgs liegen verschiedene relativ aktuelle Bevölkerungsprognosen vor, die den negativen Trend der Jahre bis 2007 (rd.120.000 Einwohner fortschreiben und einen Rückgang auf rd. 108.000 (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, NIW 2008) bis 115.000 Einwohner (Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung) ergeben. Diese Prognosen berücksichtigen jedoch nicht ausreichend

- die Trendwende seit 2007 mit einem Bevölkerungszuwachs von über 300 Einwohnern im Jahr 2009 (s. Abb. 1.2/8, 1.2/10),
- den deutlichen Beschäftigtenzuwachs der letzten Jahre (s. Abb. 1.2/5),
- die beabsichtigte Wohnungsbauentwicklung der Stadt in den nächsten Jahren.

Die kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung der Stadtentwicklungsplanung 2009 für die Stadt- und Ortsteile Wolfsburgs hat aktuellere Einwohnerzahlen und unterschiedliche Annahmen zur Wohnungsbauentwicklung berücksichtigt.

Nach dieser Trendprognose steigt die Einwohnerzahl bis 2014 und nimmt erst danach ab. 2020 ist von einer Einwohnerzahl zwischen 115.000 und 122.000 Einwohner auszugehen:

- Sollten alle zu der Zeit näher ins Auge gefassten Wohnungsbaupotentiale realisiert werden (für die Innere Stadt wurden dabei die Annahmen gegenüber der Fortschreibung des Stadtstrukturkonzeptes zurückgenommen), könnte Wolfsburg im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von ca. 122.000 erreichen (Szenario 1).
- Sollte nur die Hälfte der geplanten Wohneinheiten umgesetzt werden, sinkt die Einwohnerzahl von 120.300 im Jahr 2008 auf ca. 115.000 im Jahr 2020 (Szenario 2).
- Im Mittel ergäbe sich bis 2020 ein Rückgang um ca. 1,8% auf etwa 118.500 Einwohner.

Es ist aber auch eine positivere Entwicklung möglich. So sind hier eine Reihe der mit diesem Flächennutzungsplan neu dargestellten baulichen Entwicklungsoptionen noch nicht berücksichtigt.

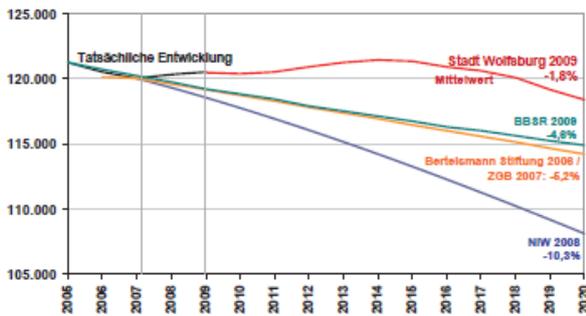


Abb. 1.2/10

Aktuelle Trendprognosen zur Gesamtstadt im Vergleich (Quellen : Stadt Wolfsburg, FB 21 / LSKN/ NIW / Bertelsmann Stiftung / ZGB)

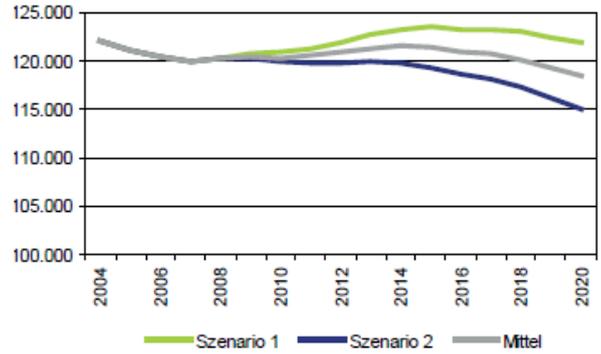


Abb. 1.2/11

Bevölkerungsvorausrechnung 2020 – Gesamtstadt (aus Stadt Wolfsburg 2009, S. 15; „Max. WP“ = maximale Realisierung Wohnungsbaupotential / obere Variante)

	2008	2020		
		Stand 31.12.	Szenario 1 (100%)	Szenario 2 (50%)
Almke	756	979	901	945
Alt-Wolfsburg	406	412	362	383
Barnstorf	1.206	1.185	1.036	1.111
Brackstedt	1.000	1.332	1.197	1.262
Detmerode	7.597	8.568	7.476	8.023
Ehmen	4.490	4.935	4.572	4.746
Eichelkamp	1.706	1.600	1.504	1.545
Fallersleben	11.214	10.734	10.385	10.560
Hageberg	812	759	696	724
Hattorf	1.894	1.986	1.807	1.894
Hehlingen	1.884	2.168	2.029	2.094
Heiligendorf	2.017	2.540	2.377	2.461
Hellwinkel	3.811	3.863	3.666	3.768
Heßlingen	507	522	462	490
Hohenstein	3.135	2.806	2.608	2.708
Kästorf	1.421	1.392	1.285	1.343
Klieversberg	1.004	1.007	926	964
Köhlerberg	1.515	1.473	1.373	1.429
Kreuzheide	2.012	1.939	1.772	1.843
Laagberg	5.786	6.167	5.949	6.062
Mörse	2.788	2.983	2.828	2.908
Neindorf	1.427	1.462	1.369	1.418
Neuhaus	1.731	1.710	1.604	1.668
Nordsteinke	2.626	2.733	2.598	2.669
Rabenberg	2.275	1.997	1.892	1.949
Reislingen	6.402	6.473	6.297	6.385
Rothelfelde	548	663	621	640
Sandkamp	647	577	562	566
Schillerteich	2.428	2.182	2.071	2.127
Stadtmitte	5.039	5.385	5.168	5.279
Steimker Berg	1.389	1.405	1.354	1.371
Sülfeld	3.145	3.402	3.268	3.331
Teichbreite	3.323	2.975	2.848	2.908
Tiergartenbreite	4.108	3.705	3.592	3.649
Velstove	983	950	907	932
Vorsfelde	12.405	11.832	11.474	11.652
Warmenau	481	525	461	482
Wendschott	2.706	2.891	2.798	2.853
Westhagen	8.573	8.750	8.236	8.497
Wohlberg	3.107	2.879	2.747	2.828
Gesamtstadt	120.304	121.846	115.078	118.467
Ortsteile	59.081	59.057	55.323	57.187
Kernstadt	61.223	62.789	59.755	61.280

Abb. 1.2/12

Bevölkerungsvorausrechnung 2020 nach Stadtbereichen sortiert (Daten aus Stadt Wolfsburg 2009, nach Stadtbereichen)

Kleinräumige Prognose 2020 - Verschiebungen innerhalb der Stadt:

In Abb. 1.2/12 sind die unterschiedlichen Vorausschau- en für einzelne Stadtbereiche zu entnehmen.

Veränderungen in der Altersstruktur (vgl. Abb. 1.2/14)

Der Anteil der Hochbetagten (Über 85-Jährige) an der Einwohnerschaft Wolfsburgs wird sich bis 2020 um ca. 75% erhöhen (von rd. 2000 auf rd. 3.700). Die Anteile der Kinder und Jugendlichen sinken je nach Szenario um 10 bis 15% - allerdings deutlich stärker in Wolfsburgs Mitte als in den Ortsteilen.

Die voraussichtlich wachsende Zahl der jungen Er- wachsenen steht im Zusammenhang mit der anhalten- den Attraktivität Wolfsburgs als Arbeitsort. Die Gruppen der 35- bis 85-Jährigen bleiben in etwa konstant.

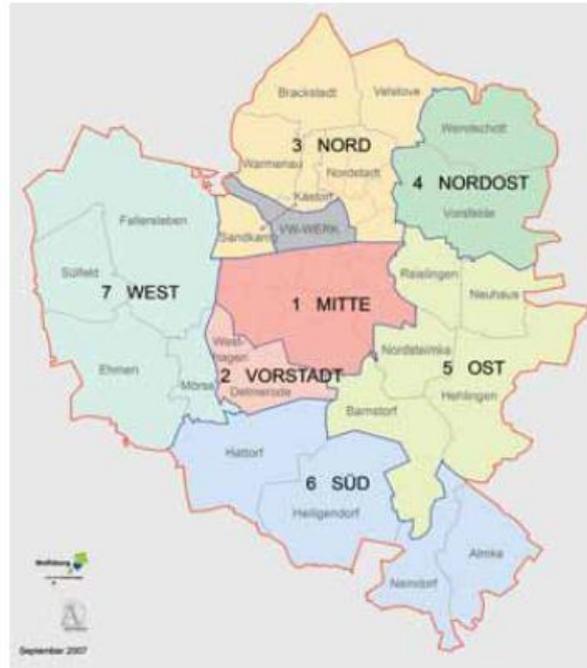
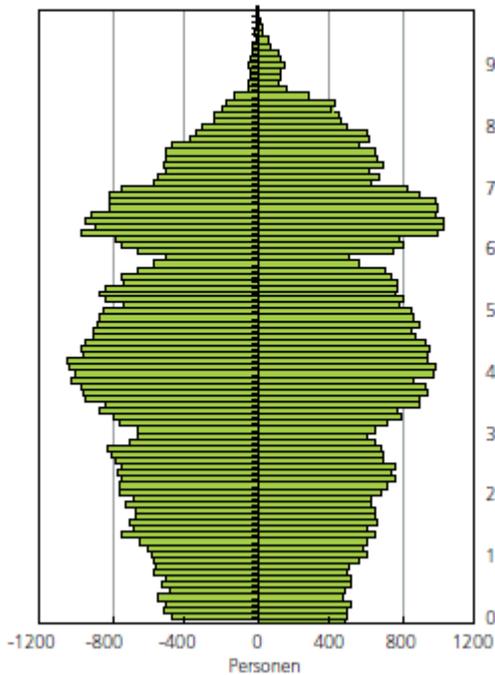


Abb. 1.2/13 Sieben Stadtbereiche Wolfsburgs

Stadt Wolfsburg: Wohnbevölkerung 31.12.2008 männlich weiblich



Stadt Wolfsburg: Wohnbevölkerung 31.12.2020 - Mittel männlich weiblich

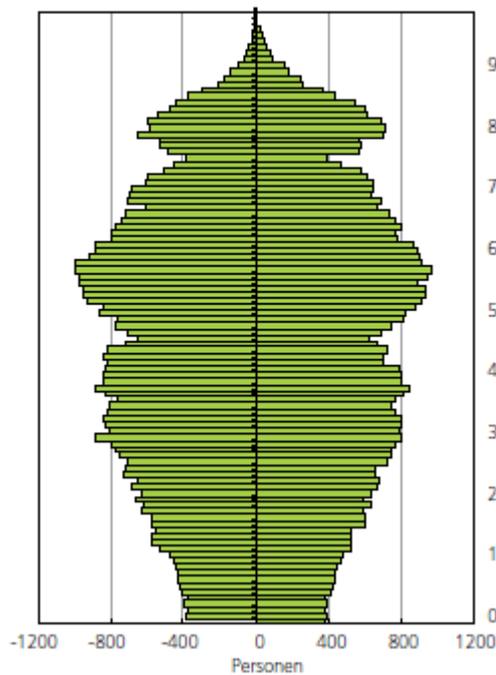


Abb. 1.2/14 Altersaufbau der Wohnbevölkerung 2008 und 2020 (Prognose mittlerer Verlauf; aus Stadt Wolfsburg Bevölkerungs- vorausrechnung 2009 bis 2020 S. 24)

1.2.3 Siedlungsentwicklung

A Ausgangslage der Siedlungsstruktur

Wolfsburgs Stadtstruktur ist einzigartig. Ursachen hierfür sind besonders:

- die junge Stadtgründung des 20. Jahrhunderts als Autostadt im doppelten Sinne: Stadt der Autoproduktion und „autogerechte Stadt“,
- das seit den 50er Jahren anhaltende Siedlungswachstum,
- die Eingemeindungen in den 70er Jahren, besonders der gewachsenen Kleinstädte Fallersleben und Vorsfelde aber auch vieler weiterer Dörfer.

2010 ist Wolfsburg eine 204 km² große, polyzentrale Stadtlandschaft, die für das Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahren in sieben Stadtbereiche aufgeteilt wurde (s. Abb. 1.2/13). Neben dem VW-Werk sind drei strukturell deutlich unterschiedliche Grundtypen erkennbar:

- Der **Stadtbereich Mitte** (vgl. SSK 2003: „Innere Stadt“) bezeichnet die Stadtmitte und die angrenzenden Wohnquartiere der 40er-, 50er- und 60er Jahre. Auf besondere Weise kennzeichnen die Stadtteile der Mitte mit ihrer jungen Geschichte das Stadtbild Wolfsburgs. Die Baustrukturen sind überwiegend geprägt durch eine maximal 4-geschossige Bauweise mit geschlossenen Blockstrukturen oder Zeilenbauten. Es herrscht eine Nutzungsmischung vor, die neben der Wohnfunktion Einzelhandel, Büros und Freizeitangebote beinhaltet. Durch die zentrale Parkanlage Schillerteich und den bis weit in die Mitte reichenden Stadtwald werden Bezüge zur Natur hergestellt.
- Um den Stadtbereich Mitte legt sich ein Ring aus **zentral gelegenen Stadterweiterungen und Kleinstädten**. Hier prägen vor allem seit den späten 1960er Jahren entstandene Stadtteile das Stadtbild. Sie tragen den zu dieser Zeit vorherrschenden wachsenden Wohnungsbedarfen Rechnung. Entsprechend der sich ändernden Nachfrage weisen sie sehr unterschiedliche Baustrukturen und Dichten auf. Die Bebauung weist hier niedrige (Ehmen, Möse), hohe (Reislingen-Süd) bis sehr hohe Geschosswohnungsbauanteile mit vielfältiger Geschossigkeit (Tergartenbreite, Teichbreite, Westhagen, Detmerode) auf. Eine relativ wohnortnahe Versorgung zeichnet die Struktur aus und empfiehlt diese eher für die Schaffung neuer Wohnungen als die noch dörflicheren Ortsteile. Die bis 1972 selbstständigen Kleinstädte Fallersleben und Vorsfelde sind Teil dieses Typus.
- Die Ortsteile der äußeren Stadt sind überwiegend als **Dörfer** zu charakterisieren. Wolfsburg ist eine Stadt vieler Orte mit ganz eigenem Charakter und unterschiedlichen Lebensqualitäten. Der Typus des Dorfes ist ein wesentlicher Bestandteil dieser Vielfalt. Als einst stark auf Landwirtschaft ausgerichtete Orte sind sie aufgrund der vielseitigen Bezüge zur Landschaft zu beliebten Wohnorten geworden. Um Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu nutzen bzw. zur Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind meist weitere Wege zurückzulegen.

B Aktuelle Tendenzen der Entwicklung

1 Stadterweiterungen: Bedeutung der Lage nimmt zu

Die vergangenen 10 Jahre sind besonders geprägt durch ein deutliches Siedlungsflächenwachstum mit zunehmendem Anteil an Einfamilienhausgebieten. So konnten in den vergangenen zwei Jahren noch Baugrundstücke für rd. 1.000 Wohnungen entwickelt werden. Insgesamt konnte die Einwohnerzahl in den letzten Jahren trotz umfangreicher Stadterweiterungen nicht gehalten werden. Während Baugebiete in zentraleren Lagen wie in Vorsfelde oder Kerksiek sehr schnell vermarktet werden, ist die Nachfrage in Randlagen wie z.B. Brackstedt-Süd geringer. Auch in der Region ist der Trend ablesbar: je zentraler die Lage desto höher die Nachfrage.

Parallel zu Wohnbaugebieten sind umfangreiche Gewerbe- und Industrieareale entstanden, die mit zunehmender Ansiedlung zu Teilen der Stadtlandschaft werden.

2 Stadtbau: Großstadt-Werdung

Mit Eröffnung der AutoStadt 1999 und dem Konzept der Erlebnis Welten (s. Kap. 1.2.1) wurde der Blick zunehmend auf die Stadt gelenkt und der „unfertige“ Charakter der jungen Stadtmitte deutlich. Die aktuellen Entwicklungen am Nordkopf und mit dem Masterplan Porschestraße, aber auch das Forum AutoVision an der Autobahnabfahrt Wolfsburg vermitteln einen großstädtischen Anspruch, der deutlich zur Attraktivitätssteigerung Wolfsburgs als Dienstleistungs- und Wohnstandort beitragen wird.

3 Neues Wohnen in der Stadt? Vieles spricht dafür!

Seit 30 Jahren nimmt die Bevölkerungsdichte in der Kernstadt bei konstantem Wohnraum erheblich ab, sodass die umfangreiche soziale und technische Infrastruktur zum Teil nicht mehr angemessen ausgelastet wird. Die meisten, häufig kleinen Wohnungen entsprechen nicht modernen Wohnansprüchen. Es gibt eine z.T. einseitige Bevölkerungszusammensetzung mit einem hohen Anteil von Ein-Personenhaushalten. Der Altersdurchschnitt liegt um bis zu 20 Jahre höher als in den umliegenden Ortsteilen. Wird sich dieser Trend fortsetzen und durch Schließung von Einrichtungen noch verstärkt? Vieles spricht für eine andere Entwicklung:

- Deutschlandweit ist ein Attraktivitätsgewinn der Kernstädte zu verzeichnen: Es treten verstärkt neue Nachfragegenerationen auf dem Wohnungsmarkt auf, bei denen das Wohnen in der Inneren Stadt ein hohes Ansehen genießt und die ein umfangreiches Angebot an hochwertiger und gut erreichbarer sozialer und kultureller Infrastruktur schätzen.
- Auch die sich weiter abzeichnenden steigenden Transportkosten sprechen für einen „Trend zurück in die Stadt“.
- In Wolfsburg bestehen laut Fortschreibung des Stadtstrukturkonzeptes (SSK 2006) umfangreiche Wohnungsbaupotentiale in der „Inneren Stadt“ (vgl. Kap. 3.3). Voraussetzung für eine solche Entwicklung sind jedoch vielfältige Verbesserungen des Wohnungsangebots und des Wohnumfeldes.



Das **Stadtstrukturkonzept 2003** enthält themenübergreifend vielfältige Analysen, Ziele und Handlungskonzepte mit dem Planungshorizont 2015. Es ist in diesem Sinne Grundlage für den Flächennutzungsplan und seine Begründung.

In den hier unter „Wohnen und Leben“ genannten Planungsthemen (Kap. 3.3 bis 3.5) sind einige Querbezüge, Zitate und Hinweise auf inhaltliche Abweichungen vom Stadtstrukturkonzept wegen geänderter Entwicklungen oder dem weiteren Planungshorizont 2020 zu finden.

Die Abbildung links zeigt das Gesamtkonzept und unten sind grundsätzliche Ziele aufgeführt.

Auf die Fortschreibung 2006 des Stadtstrukturkonzeptes für die Innere Stadt zum Thema Wohnen wird in Kap. 3.3 näher eingegangen.

Auszug aus dem Stadtstrukturkonzept (Kap. 6):

„Das Strukturkonzept umfasst die planerisch-räumliche Darstellung der strukturellen Schwerpunkte der Stadtentwicklung und das darauf abgestimmte Handlungskonzept (...). Es stellt in den drei **Handlungsfeldern Wohnen, Soziale Infrastruktur und Grün- und Freiräume** die strukturelle Konzeption für Wolfsburg mit einem Zeithorizont bis 2015 dar. Plan und Handlungskonzept bilden als informelle Planungen eine Abwägungsgrundlage für die Entscheidungsfindung von Politik und Verwaltung.

Grundsätzliche Ziele des Strukturkonzepts sind:

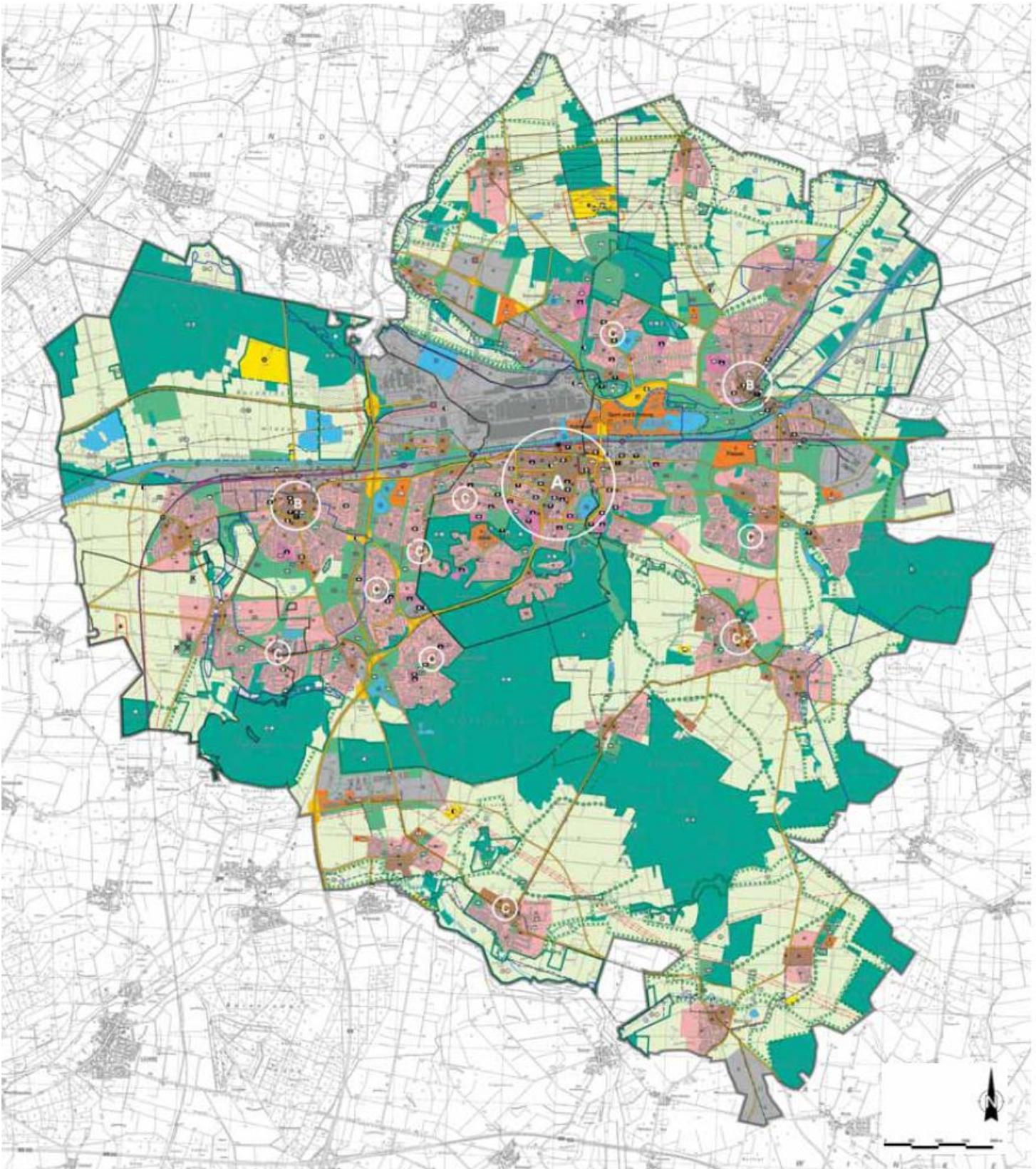
- Stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit
- Ausgewogenheit zwischen gesamtstädtischen Kriterien und Belangen der Stadt- und Ortsteile
- Sicherung der Vielfalt des Wohnungsangebots durch Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestands an geänderte Anforderungen und durch ergänzenden Neubau
- Anpassung der sozialen Infrastruktur an geänderte Bevölkerungsverteilung und –zusammensetzung
- Erhalt der Stadt im Grünen durch ein vielgestaltetes Freiraumverbundsystem zwischen dem Zentrum und den Stadt- und Ortsteilen“

Abb. 1.3/1

Stadtstrukturkonzept Wolfsburg (SSK Plan 5)

Flächennutzungsplan

2.1 Planzeichnung



Planzeichen

gemäß § 5 BauGB, § 2 PlanzV

----- Grenze des Stadtgebietes

Darstellungen (schraffiert / gestrichelt: neu dargestellte Entwicklungsfächen)

Allgemeine Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- NV: Fremdenverkehr; H: Großflächiger Einzelhandel; MLC: MobileLifeCampus; NV: Nahversorgung; TH: Tierheim; TP: Tierpension; WG: Wochenendhausgebiet
- Sonderbauflächen Windenergieanlagen, maximale Höhe baulicher Anlagen: 100m
- Immissionsschutzlinie, Prüfung von Nutzungsbeschränkungen oder Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erfordert

Zentrensystem - Vorrang vor Bauflächendarstellung

Ausstattung mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

- Zentrenstyp A: Hauptzentrum, Deckung höherer, spezialisierter Bedarf
- Zentrenstyp B: Nebenzentrum, Deckung gehobener Bedarf
- Zentrenstyp C+: Lokales Zentrum, Deckung täglicher und gehobener Bt
- Zentrenstyp C: Lokales Zentrum, Deckung täglicher Bedarf

Flächen für den Gemeinbedarf und -anlagen besonderer Bedeutung

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Veranstaltungsplatz

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Autobahnen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Ruhender Verkehr
- Zentraler Omnibus-Bahnhof
- Bahnanlagen
- Hauptbahnhof
- Bahnhaltspunkte
- Güterverkehrszentrum
- Hubschrauberlandeplatz
- Bundeswasserstraße (Mittellandkanal)
- Hafen

Flächen für die Hauptver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Biogasanlage
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Flächen für die Abwasserreinigung
- Elektrische Freileitungen (ab 110 KV)
- Unterirdische Leitungen
E: Elektrizität; G: Gas; S: Schmutzwasser-Transportkanal; W: Wasser

Grünflächen und Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkeimgärten
- Sportplatz
- Reiterhof
- Jugend/Kinderspielbereich
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Modellflugplatz
- Grünverbindung
- Flächenrahmen für einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ökotopte
- Linienhafter Biotopverbund

Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

- Wasserflächen
- R: Hochwasserrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Kennzeichnungen

- Erdölvertragsgrenzen
- Lage und Bezeichnung, der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahmen

- Schutzgebiete, Denkmale und Biotop gemäß Naturschutzrecht
- B: Biotop; ND: Flachiges Naturdenkmal;
- L: Landschaftsschutzgebiet; N: Naturschutzgebiet
- Überschwemmungs- und Schutzgebiete gemäß Nds. Wasserrecht
- T: Trinkwasserschutzgebiet; U: Überschwemmungsgebiet
- Fernmeldeturm

Nachrichtliche Vermerke

- Heilquellenschutzgebiet der Hoffmann-Quelle
- in Aussicht genommenes Überschwemmungsgebiet
- in Aussicht genommenes Natur-, Landschaftsschutzgebiet

Hinweise

Der freie Landschaftsraum soll insgesamt auch der ruhigen Erholung dienen, soweit dies nicht anderweitig ausdrücklich ausgeschlossen wurde (z.B. durch Schutzgebietsverordnungen).

Bei baulichen Entwicklungen in Waldnähe ist im Sinne des Niedersächsischen Gefahrenabwehrgesetzes und der Niedersächsischen Bauordnung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Sicherheitsabstand als baufreie Zone auszuweisen, der mindestens den Fallbereich eines ausgewachsenen Baumes zuzüglich einer Sicherheitszone umfasst.

Stadt Wolfsburg Geschäftsbereich 06 Stadtplanung und Bauberatung	<p>Wolfsburg</p> <p>Lust an Entdeckungen</p>
<h2>Neuaufstellung Flächennutzungsplan</h2>	
Stand: 04.10.2010	M: 1:25.000
Bearbeitung: GB 06-1 / Team Umland Ackers Partner Städtebau, Braunschweig	
Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung	
© 2005	

Abb. 2.1/1 Planzeichnung Flächennutzungsplan

Abb. 2.1/2 Planzeichenerklärung Flächennutzungsplan

2.2 Darstellungen

Allgemeines

Es werden nur **Bauflächen** nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung (§ 1 Abs.1 Baunutzungsverordnung) dargestellt.

Grün-, Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen werden erst ab einer **Mindestgröße von ca. 1,5 ha** und **Mindesttiefe von 50 m** dargestellt (abgesehen von linearen Elementen wie Grün- und Erholungsverbindungen). Sie können auf nachfolgenden Planungsebenen aus Bauflächen entwickelt werden.

Außerhalb von geschlossenen Siedlungsbereichen werden **Grünflächen** nur zur Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich dargestellt. Eine weitere Bestimmung von Nutzungen durch **Symbole** erfolgt nur, wenn

sie von ihrem Einzugsgebiet her eine über den jeweiligen Ortsteil / Stadtteil hinausgehende Bedeutung haben und / oder

sie besondere Auswirkungen auf die Umgebung haben können.

Bandartige / lineare Elemente (Grünverbindungen) werden mit jeweils einheitlicher Breite dargestellt. Zur besseren Sichtbarkeit wurden die neuen **Entwicklungsflächen und -symbole** in der Begründung schraffiert bzw. gestrichelt dargestellt. Nicht schraffiert dargestellt werden Entwicklungsflächen, wenn:

der gültige Flächennutzungsplan hier bereits über wiegend Bau- und Verkehrsflächen ausweist, die Entwicklungsfläche kleiner als 1,5 ha ist, die Entwicklung der Flächen entsprechend § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen kann.

In der Beschlussfassung der Planzeichnung, wie bereits im ausgelegten Planzeichnungsentwurf, muss hierauf jedoch verzichtet werden, da der Flächennutzungsplan nicht zwischen Bestand und Entwicklung unterscheidet sondern nur allgemein die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Nutzungsarten in den Grundzügen darstellt.

1 Allgemeine Art der baulichen Nutzung

Aus den **Wohnbauflächen** sind bei der verbindlichen Bauleitplanung Allgemeine, Reine oder auch Besondere Wohngebiete zu entwickeln.

Aus den **Gemischten Bauflächen** sind bei der verbindlichen Bauleitplanung je nach Lage in der Regel Kern-, Misch- oder Dorfgebiete zu entwickeln. Hinweise zur Konkretisierung sind besonders dem Kapitel 3.2 Wirtschaft zu entnehmen.

Aus den **Gewerblichen Bauflächen** können bei der verbindlichen Bauleitplanung Gewerbe- oder Industriegebiete entwickelt werden. Für die Festsetzung als Industriegebiete eignen sich besonders die Flächen der Volkswagen AG und größere zusammenhängende Flächen, die einen Gleis- oder Autobahnanschluss aufweisen.

Sonderbauflächen unterscheiden sich wesentlich von den anderen drei Bauflächentypen. Sie sind durch Symbol oder Einschrieb näher bestimmt. Nähere Informationen s. Kap. 3.2 bis 3.4.

„Im Flächennutzungsplan ist ... die ... Art der Bodennutzung ... in den Grundzügen darzustellen.“ (§5 Abs.1 S.1 BauGB)

Als Grundlage der Planzeichnung dient die Digitale Topographische Karte im Maßstab 1:25.000 (DTK 25) - in Anwendung der Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990. Die vermessungstechnisch genaue Begrenzung von Nutzungen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Die **Immissionsschutzlinie** zwischen Wohn- und gewerblichen Bauflächen weist darauf hin, dass hier die Wohnbevölkerung vor schädlichen Immissionen benachbarter Gewerbegebiete geschützt werden muss. Die Art und Weise des Schutzes ist auf nachfolgenden Planungsebenen (in der Regel mit dem Bebauungsplan) zu klären. Maßnahmen können z. B. die Einschränkung der zulässigen Gewerbeemissionen oder die Anlage von Lärmschutzwällen sein.

2 Zentrensystem mit baulichen Nutzungen

Die A-, B- und C-Zentren-Symbole stellen eine Hierarchie der Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs“ (s. §5 Abs.2 Punkt 2 BauGB) auf Siedlungsflächen dar. Damit soll die Weiterentwicklung des Oberzentrums Wolfsburg als modern gegliederte Stadtlandschaft programmatisch sichtbar gemacht werden. Im Kraftfeld der Zentren sind bei der verbindlichen Bauleitplanung mit der Zentrenkategorie und mit der Bauflächendarstellung korrespondierende Arten der Nutzung festzusetzen. Im Einzelfall können so auch mit der Zentrenkategorie abgestimmte Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Nähere Informationen s. Kap. 3.3.

3 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der allgemeinen Darstellungssystematik (s.o.) werden Einrichtungen mit über die jeweilige Ortschaft / den jeweiligen Stadtteil hinausgehenden Versorgungsfunktionen dargestellt, z.B. weiterführende Schulen, Jugendzentren, Hauptfeuerwehren. Auf die Darstellung von Grundschulen, Kindertagesstätten, Ortsfeuerwehren und anderen Einrichtungen mit vorwiegend örtlichem Bezug wird verzichtet. Ihre Lage ist der Begründung in Kap. 3.3 oder den Beiplänen in Kap. 5 zu entnehmen. Flächen für neue Einrichtungen können mit der verbindlichen Bauleitplanung aus Bauflächen entwickelt werden.

Veranstaltungsplätze für temporäre Märkte, Messen, Feste, Freizeit, Unterhaltung und ähnliches werden unabhängig von ihrer Größe dargestellt, weil sie besondere Auswirkungen auf die Umgebung haben können. Weitere Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen und -anlagen können auf Bebauungsplanebene auch aus Bauflächen entwickelt werden. Nähere Informationen s. Kap. 3.3.

4 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Dargestellt sind alle klassifizierten **Straßen** sowie für das Hauptverkehrsnetz überörtlich bedeutende Gemeindestraßen. Es wurden Trassen für Straßennetzergänzungen in den Entwurf aufgenommen.

Es werden nur **öffentliche Parkierungsanlagen** mit überörtlicher Bedeutung und außerhalb von Bauflächen durch das Symbol „ruhender Verkehr“ dargestellt.

Bahnanlagen nur für den Güterverkehr sind schmaler dargestellt als Bahnanlagen mit Personen- und Güterfernverkehr.

Neu geplante Verkehrsanlagen wie Hauptverkehrsstraßen, Bahnhaltepunkte und Häfen sind in der Begründung analog zu schraffierten Flächen mit gestricheltem Rand versehen.

Der Mittellandkanal ist wegen seiner Funktion Bundesfernwasserstraße als Verkehrsfläche aufgenommen. Nähere Informationen s. Kap. 3.7.

5 Hauptflächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Es werden nur Anlagen und Leitungen von besonderer Bedeutung dargestellt, z. B. elektrische Leitungen ab 110 kV, Kraftwerke und Umspannwerke, gemeindeübergreifende Gas- und Wasserleitungen, sowie Abwasserleitungen von gesamtstädtischer Bedeutung. Nähere Informationen s. Kap. 3.6.

6 Hauptflächen für Wasser, Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses

Die Aller ist das einzige dargestellte **Fließgewässer**. Kleinere Gewässer gehen in den umliegenden Nutzungsdarstellungen auf.

Hochwasserrückhaltebecken sind nur durch Symbol dargestellt. Die Grenzen sind auf der Ebene der Bauungsplanung festzusetzen. Nähere Informationen s. Kap. 3.6, 3.8.

7 Hauptgrünflächen und -anlagen, Natur- und Landschaft

Neben öffentlichen werden auch besondere private **Grünflächen** dargestellt. Die einzelnen Zweckbestimmungen werden zum Teil erst auf nachfolgenden Planungsebenen unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse definiert und abgegrenzt. Dies gilt auch für die Sicherung und Entwicklung von Grünanlagen innerhalb dargestellter Bauflächen – z.B. im Zusammenhang mit der Entwicklung von Baugebieten.

Alle Flächen für **Sportfreianlagen** sind wegen ihrer besonderen Auswirkungen auf die Umgebung oder zur Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb geschlossener Siedlungsbereiche dargestellt.

Auch **Dauerkleingärten, Friedhöfe, Freibäder und Zeltplätze** sind aus solchen Gründen dargestellt.

Schulsportanlagen werden im Zusammenhang mit der Schule als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Grün- und Erholungsverbindungen sind als hellgrüne Punktlinien abstrakt dargestellt. Entsprechend ihrer Hauptbedeutungen für Naherholung und Wegeverbindung sind auf nachfolgenden Planungsebenen geeignete Nutzungsarten darzustellen und in ihrer Abgrenzung zu konkretisieren.

Biotopverbundachsen sind als dunkelgrüne Kreise in linienhafter Anordnung dargestellt. Sie ergänzen die flächenhaften Ökokonto-Darstellungen und großflächigen Biotope zu einem Biotopverbundsystem (vgl. Kapitel 3.8.3).

Grundsätzlich enden die linienhaften Darstellungen von Grünverbindungen und Biotopverbundachsen an den Grenzen des Ökokontos, geschützter Biotope sowie Landschafts- und Naturschutzgebieten.

In wenigen Fällen bei Hattorf und Heiligendorf verlaufen Grünverbindungen auch innerhalb des Flächenrahmens des Ökokontos. Damit betont der Flächennutzungsplan, dass sowohl das Ziel der ökologischen Aufwertung im Sinne des Biotopverbundes (Ökokonto) als auch das Ziel der Erschließung des Landschaftsraumes zum Zwecke der Naherholung hier verwirklicht werden soll (siehe zusätzlich Ausführungen auf Seiten 84, 102-104).

Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1a BauGB sollen weitgehend am Ort des Eingriffs durchgeführt werden und sind daher in der jeweiligen Nutzungsdarstellung auch enthalten. Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle können innerhalb der Flächenrahmen für einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ökokonto) sowie bei den Grün- und Erholungsverbindungen vorgesehen werden.

Ökokontoflächen sind für eine bessere Lesbarkeit des Flächennutzungsplans nur außerhalb von Schutzgebieten dargestellt. Vollständig erfasst sind sie in Abb. 3.8/3. Nähere Informationen s. Kap. 3.5, 3.8.

8 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Flächen für Landwirtschaft schließen auch bestehende bauliche und sonstige Nutzungen mit ein, die als Bestandteile der offenen Landschaft einzuschätzen sind und nicht zu den Ortslagen gehören (vgl. §35 BauGB). Nähere Informationen s. Kap. 3.8.

2.3 Kennzeichnungen

„Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
2. Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.“ (§ 5 Abs.3 BauGB)

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet entsprechend der o.g. Bestimmungen:

Zu 2.: **Gebiete mit Erdölaltverträgen** (Abbau von Mineralien).

In diesen Gebieten sind seit langer Zeit Rechte zu Probebohrungen und Ölförderung grundbuchlich abgesichert aber nicht genutzt worden. Eine Inanspruchnahme der Rechte ist bis auf weiteres auch nicht geplant.

Zu 3.: **Erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastete Flächen für bauliche Nutzungen**

Kriterien für die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan sind:

- Darstellung als Fläche für bauliche Nutzungen, Gemeinbedarfs- oder Grünfläche,
- Mindestgröße 1,5 ha - allein oder in der Konzentration kleinflächiger Bodenbelastungen,
- Informationen über die Art und Intensität der Bodenverunreinigung. Eine Übersicht bekannter belasteter Flächen enthält der Anhang (Abb. 5.5/1).

„Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie vermerkt werden.“

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des ... Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete ... sowie überschwemmungsgefährdete Gebiete sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden.“ (§ 5 Abs. 4, 4a BauGB)

2.4 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Festgesetzte naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden analog zu den Darstellungsprinzipien dieses Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen:

- festgesetzte Naturschutzgebiete gem. § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG),
- flächige Naturdenkmale gem. § 27 NNatG,
- besonders geschützte Biotope gem. § 28a und § 28b NNatG,
- festgesetzte Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 NNatG.

Einige Landschaftsräume sind mit mehreren dieser Schutzarten belegt.

Zur Konzentration der Planzeichnung auf die Grundzüge der Planung gilt für alle bestehenden Schutzgebiete größer als 1,5 ha eine gemeinsame Grenzlinie. Die Art der jeweils vorhandenen Schutzgebiete wird durch Symbol näher bestimmt. Bei Überlagerung mehrerer Schutzkategorien ist die genaue Gebietsabgrenzung der oben genannten geschützten Bereiche dem Fachbeitrag Umwelt/ Grün, Karte 1 zu entnehmen (Abb. 3.8/2). Die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinie, die noch nicht als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgesetzt sind, werden ebenso nachrichtlich übernommen wie das in Aussicht genommene Landschaftsschutzgebiet „Barnstorfer Wald“.

Festgesetzte Gebiete gemäß **Niedersächsischem Wassergesetz (NWG)** werden ebenfalls analog zu den Darstellungsprinzipien dieses Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen (vgl. Abb. 3.6/3):

- Wasserschutzgebiete gem. § 48 NWG,
- Überschwemmungsgebiete gem. § 92 NWG,
- Heilquellenschutzgebiet gem. § 142 NWG.

Die zwei in Aussicht genommenen Wasserschutzgebiete im Raum Brackstedt werden nachrichtlich vermerkt. Derzeit werden die Überschwemmungsgebiete für Allerniederung und Schunter überarbeitet, für einige Aueräume der Vorfluter sollen zusätzliche Überschwemmungsgebiete ausgewiesen werden. Die von der unteren Wasserbehörde in Aussicht genommenen Überschwemmungsgebiete werden ebenso vermerkt wie das im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellte Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz für den Hehlinger Bach (außerhalb der verrohrten Bereiche - hier liegt keine Planung der unteren Wasserbehörde vor).

Weitere Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Autobahnen und Elektrische Freileitungen) sind zwar auch nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt, werden jedoch in der Planzeichenerklärung zur besseren Lesbarkeit den Verkehrsflächen sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen zugeordnet.

Bei nachrichtlich übernommenen oder vermerkten Gebieten ist dort, wo sie Gemeinde übergreifend sind, keine Randlinie an der Stadtgrenze enthalten.

2.5 Flächenübersicht

Da die beabsichtigte Bodennutzung im Flächennutzungsplan nur in den Grundzügen dargestellt ist, sind die Flächen in Abb. 2.5/1 nicht mit denen des Katasteramts oder des bestehenden, deutlich detaillierteren Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1977 vergleichbar.

In der Bilanz werden die Fläche für Windenergieanlagen mit weiterer Nutzung nur als Sonderbaufläche, nicht als Landwirtschaftliche Nutzfläche berücksichtigt.

Bei den Bauflächen stellen sich die Veränderungen gegenüber dem Bestand in etwa wie in Abb. 2.5/2 dar. Die im Flächennutzungsplan neuen Entwicklungsflächen sind in Abbildung 2.5/3 schraffiert dargestellt.

Art der Nutzung	Fläche (ha)
Wohnbaufläche	2.841,30
Gemischte Baufläche	485,00
Gewerbliche Baufläche	1.272,69
Allgemeine Sonderbaufläche	236,50
Fläche für den Gemeinbedarf	132,47
Flächen für den überörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehr	749,44
Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	117,12
Wasserfläche	238,80
Grünfläche	1.477,87
Fläche für die Landwirtschaft	8.025,79
Fläche für Wald	4.886,07
Gesamtfläche	20.463,05
Überlagerte Flächendarstellung	Fläche (ha)
Sonderbaufläche Windenergieanlagen (mit weiterer Nutzung)	72,51
Fläche für Abwassererregung	775,99
Erdölaltvertragsgrenzen	2.353,78
Flächenrahmen für einzelne Ausgleichsmaßnahmen: Ökokonto	2.235,10

Abb. 2.5/1 Flächenübersicht

Art der baulichen Nutzung	Neuplanungen (ha)
Wohnbaufläche	197,97
Gemischte Baufläche	14,23
Gewerbliche Bauflächen	101,06
Sonderbaufläche	32,01
Grünflächen	112,35
Waldflächen	61,51
Gesamtfläche	519,13

Abb. 2.5/2 Größe der neuen Entwicklungsflächen

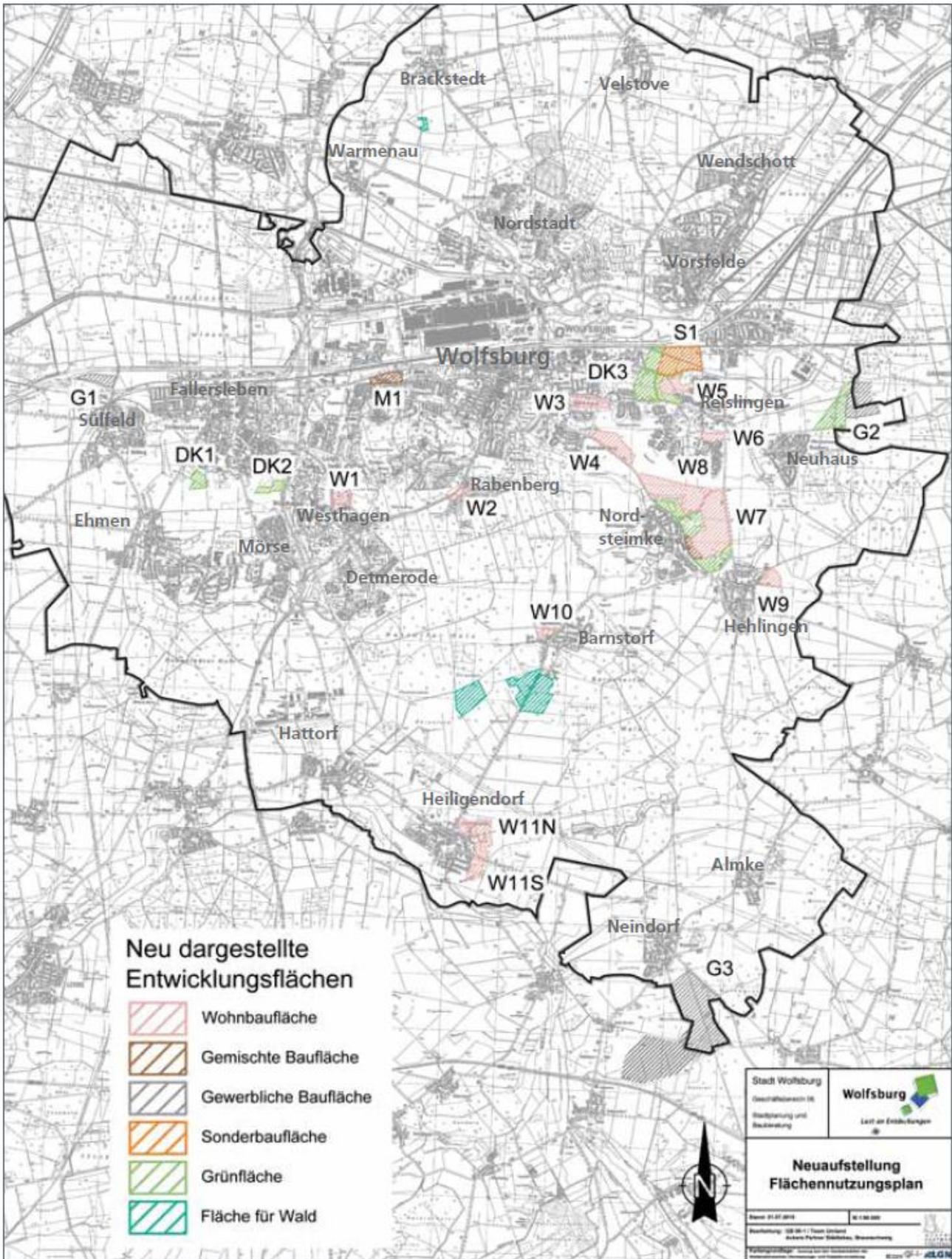


Abb. 2.5/3 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan

2.6 Zusammenfassende Begründung der neu dargestellten Bau- und Verkehrsflächen

Allgemeine Hinweise:

1.

In diesem Kapitel finden Sie eine Zusammenfassung wesentlicher Argumente und Aspekte für die neu im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Verkehrsflächen. Querverweise erleichtern den Zugang zu vertiefenden Informationen in der Begründung. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Hier finden sich neben thematisch gegliederten Bewertungen der Eingriffe in Natur und Landschaft auch Steckbriefe zu den einzelnen Entwicklungsflächen. Die Nummern der Entwicklungsflächen hier und in der Übersicht auf der Vorseite sind identisch.

Im Fachbeitrag zu Stadterweiterungsflächen für Wohnungsbau (Anhang zum Planungsbericht) und im Umweltbericht befinden sich noch andere Nummerierungen, vgl. dort Seite 60).

2.

Stadterweiterungsgebiete sind im Flächennutzungsplan allgemein ohne Grünflächen dargestellt. Umfang und Lage der Grünflächen, Bauabstände zu Wäldern und die Gliederung der größeren Entwicklungsflächen zu ggf. einzelnen Siedlungszellen sollen auf nachfolgenden Planungsebenen – in der Regel Bebauungsplan – festgelegt werden (s. Kap. 2.2).

Neu im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen betreffen die Kleingartenanlagen und größere zusammenhängende Flächen in der Nähe von Stadterweiterungsgebieten (s. Kap. 3.4.3).

3.

Zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange finden Sie nähere Hinweise in den Kapiteln 2.6.6 und 3.8.3.

2.6.1 Wohn- und gemischte Bauflächen

A Voraussehbarer Bedarf

Mit dem Ziel eines moderaten Bevölkerungswachstums auf 125.000 Einwohner im Jahr 2020 soll die Zahl der über 50.000 Einpendler (s.S.18) reduziert bzw. neuen hier Beschäftigten der Zuzug ermöglicht werden. Damit wird Wolfsburg seiner oberzentralen Aufgabe gerecht. Hierfür

- soll Wolfsburg als Wohnstandort für alle Gruppen attraktiv werden
- werden viele zentrale moderne Wohnungen benötigt
- besteht weiterhin ein Bedarf für Einfamilienhäuser
- müssen bis 2020 ca. 2.000 abgängige Wohnungen ersetzt werden (im Geschosswohnungsbestand standen im vergangenen Jahr etwas mehr als 2.000 Wohnungen leer, viele davon nur kurzfristig, zu den restlichen kommen weitere hinzu, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder/und ihres Modernisierungsgrades nicht mehr marktgängig sind)
- werden insgesamt **4.100 - 6.100 neue Wohnungen** benötigt, auch wegen eines weiteren Rückgangs der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- wird eine zusätzliche Handlungsreserve benötigt, damit für Unwägbarkeiten ausreichend Handlungsalternativen zur Verfügung stehen. Die Realisierung des Bedarfs wird in der Regel durch ein 1,5- bis 2-faches Flächenpotential erreichbar.

Entsprechend der Abwägung von voraussehbarem Wohnungsbaubedarf und anderen Nutzungsansprüchen im Raum soll der Flächennutzungsplan Raum für den Bau von **7.530 Wohnungen** ermöglichen, so dass die Handlungsreserve leicht geringer ausfällt. Unter günstigen Bedingungen ist dennoch das Erreichen der Zielzahlen realisierbar.

B Entwicklung im Siedlungsbestand (Innenentwicklung)

Die Umnutzung zusammenhängender Siedlungsflächen („Stadtumbau“) und die kleinteilige Innenentwicklung sind erforderlich für:

- ein attraktives Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, das die Abwanderung stoppen soll
- eine Sicherung der umfangreichen öffentlichen Infrastruktur angesichts begrenzter kommunaler Ressourcen
- einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Sicherung der Eigenentwicklung im Siedlungsbestand: 1.775 Wohnungen

Ein großer Anteil der Wohnungsbaupotentiale befindet sich innerhalb des Siedlungsbestandes. Durch kleinteilige Entwicklungsmaßnahmen könnten im gesamten Stadtgebiet bis zu 1.775 Wohnungen entstehen (vgl. Kap. 3.3.3 B), die bei der Berechnung des zusätzlichen Wohnungsbaubedarfs berücksichtigt werden. Konzepte hierzu erfolgen auf anderen Planungsebenen.

rößere Entwicklungsmöglichkeiten für etwa 1.000 Wohnungen

Potentialanalyse und Handlungskonzept des „Stadtstrukturkonzept 2006 für die Innere Stadt“ ergaben, dass größere Entwicklungsmöglichkeiten hauptsächlich bei umfangreich vorhandenen öffentlichen Grün- und Sportanlagen bestehen. Bei Entwurfsstudien ergab sich eine durchschnittliche Dichte von 28 Wohnungen je ha (360m² Bruttobauland je Wohnung), die auch für den Flächennutzungsplan zu Grunde gelegt wird.

Nach Abwägung der Entwicklungspotentiale mit anderen Kriterien und Nutzungen berücksichtigt der Flächennutzungsplan die Umnutzung auf folgenden größeren Flächen:

W 1 Laagberg, Am Stadtwald

Auf dem 7,4 ha großen Gelände des ehemaligen Freibades West im Stadtteil Laagberg soll ein städtisches Wohngebiet entstehen. Aufgrund der Größe kann das Wohngebiet eine eigene Siedlungszelle bilden. Die Nähe zu Stadtwald und weiteren Freizeit- und Erholungseinrichtungen und -anlagen, zum Nahversorgungszentrum in Laagberg und zur Innenstadt sind eine gute Grundlage für ein attraktives und integriertes Wohngebiet. Die Vernetzung mit den umliegenden Wohnstandorten und der Anschluss an das ÖPNV- und Radwegenetz sind gewährt. Somit ist eine gute Integration in die Gesamtstadt möglich.

Es liegen ein städtebaulicher Entwurf (Wettbewerbsergebnis) und ein Bebauungsplan-Entwurf vor. Diese berücksichtigen die Anforderungen aus Landschaftsplanung (besonders Abstand zum Stadtwald, der auch Landschafts- und Vogelschutzgebiet ist, vgl. Steckbrief W 01 im Umweltbericht), Immissionsschutz (Sport, Schule und Verkehr) und Vernetzung mit weiteren Wohn- und Siedlungsgebieten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Stadtwald“ wurde das Plangebiet hinsichtlich möglicher Quartiere von Fledermäusen untersucht. Es fanden sich in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden des ehemaligen Freibades keine Quartiere geschützter Fledermausarten.

W 2 Vor dem Rabenberg

Der Flächennutzungsplan stellt zwischen der Braunschweiger Straße und dem Stadtteil Rabenberg eine Wohnbaufläche von rd. 3,4 ha neu dar. Der weit überwiegende Bereich hat als Wald eine hohe Bedeutung für Erholung und das Landschaftserleben. Diese Funktionen sollen erhalten bleiben. Ein Erhalt der straßen nahen Gehölze soll gleichzeitig als Lärm- und Sichtschutz dienen. Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Regelungen erforderlich sein, um die Abwehr gegenüber vom Wald ausgehenden Gefahren wie z. B. bei Sturm umfallenden Bäumen oder herabfallenden Ästen, zu gewährleisten (Abstandsregelungen, Gestaltungsmaßnahmen im Waldrandbereich). Das eigentliche Baupotential ist wesentlich kleiner als die pauschal über die neu dargestellte Fläche ermittelten 150 Wohnungen und grenzt unmittelbar an den Wohnungsbaubestand.

Hiermit sollen die Eigenentwicklung von Rabenberg und damit die lokalen öffentlichen Einrichtungen und der Nahversorgungsstandort gestützt werden. Durch die Nähe zur Innenstadt, gute Anbindungen an das ÖPNV- und Radwegenetz und an den Fernverkehr ist der Standort gut in die Gesamtstadt integriert.

Aus darstellungssystematischen Gründen wird der verbleibende Erholungswald der Bauflächendarstellung untergeordnet: Die Fläche ist zu schmal für eine gute Lesbarkeit im Plan bei den verschiedenen Grüntönen. Laut Umweltbericht, vgl. Steckbrief W 2, ist eine Bebauung artenschutzrechtlich zulässig, wenn die Wald- und Baumbestände wie vorgesehen erhalten bleiben und die vorgeschlagene Bauzeitenregelung eingehalten wird.

W 3 Hellwinkel

Im Bereich der Kleingärten in Hellwinkel südlich der Reislinger Straße ist eine Wohnbaufläche von rd. 11,5 ha dargestellt. Die kurzen Wege zur Innenstadt, die Nähe zu Kindergärten und Schulen, Arbeitsplatz-, Freizeit- und Erholungsschwerpunkten sprechen ebenso für eine Bebauung wie die Anbindung an den Wohnbestand und dass hiermit die lokale Infrastruktur (besonders Grundschule, Kindergärten und Handelsangebote) gestützt wird. Im Bebauungsplan ist am Südrand ein ausreichender Waldabstand einzuhalten. Der Zwischenraum kann als neue Grünanlage für den Stadtteil entwickelt werden. Für die dort ansässigen Kleingärten werden Standortoptionen im Nahbereich westlich Reislingen sowie in Vorsfelde, Fallersleben und Mörse zur Verfügung gestellt.

Wolfsburg folgt mit dieser Bauleitplanung dem städtebaulichen Grundprinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Sie setzt den Wohnraumbedarf im Gefüge des zentralörtlichen Bereiches um. Die Planung einer Wohnbaufläche greift jedoch in den klimaökologischen Ausgleichsraum „Steimker Berg / Hellwinkel“ ein. Wolfsburg ist die gegliederte und mit Grünzügen aufgelockerte Stadt. Dieses bis in die Kernstadt verfolgte Gliederungsprinzip sichert den ständigen Frischluftaustauschprozess. Sehr deutlich zeigt sich dieses Grundelement des Städtebaus in dem Siedlungsraum zwischen Hellwinkel und Reislingen. Stadtquartiere sind von Grün- und Waldflächen umgeben. In diesen Freiräumen entstehen kühle Luftmassen, die als Fallwinde in die einzelnen Wohnstadtquartiere einfließen und dort für die Frischluftzufuhr sorgen.

Der klimaökologische Ausgleichsraum wird sich um die Fläche „Hellwinkel“ reduzieren. Frische Kaltluft fließt jedoch als Fallwind aus dem südlich angrenzenden Waldgebiet „Steimker Berg“ nach Norden – zum zukünftigen Wohnbaugebiet - ab.

Laut Umweltbericht, vgl. Steckbrief W 2, ist eine Bebauung zum gegenwärtigen Zeitpunkt artenschutzrechtlich zulässig, wenn die im Artenschutzbericht genannten Maßnahmen durchgeführt werden. Jedoch sind für den Bebauungsplan vor einem Abriss der Lauben vertiefte Untersuchungen erforderlich. Aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen ist außerdem von erhöhtem Kompensationsaufwand auszugehen. Der Wohnungsbauentwicklung wird Vorrang vor den landschaftplanerischen Aspekten (gehölzreicher Kleingarten, klimaökologischer Ausgleichsraum, Verlust der Bodenfunktion) und der Kleingartennutzung eingeräumt.

M 1 Südlich Heinrich-Nordhoff-Straße (gemischte Baufläche)

Dieses Entwicklungspotential im Stadtteil Wohltberg (rd. 8,6 ha) grenzt im südlichen und östlichen Bereich an Wohn- und Gewerbeflächen (KFZ-Handel). Zur Heinrich-Nordhoff-Straße soll eine Ausprägung als Stadtkante den Stadteingang qualifizieren. Hier werden nicht wesentlich störende Nutzungen wie Dienstleistungen angestrebt, ggf. auch in Mischung mit Wohnungen. Die Randbebauung soll das dahinter liegende Wohnen vor Immissionen schützen.

Die Nähe zu Innenstadt, VW-Werk und Nahversorgung qualifizieren das Gebiet besonders für eine bauliche Entwicklung. Entsprechend dem Masterplan Grün soll die im Flächennutzungsplan dargestellte diagonal verlaufende Grünverbindung als Teil des innerstädtischen Grünrings entwickelt werden. Eine Integration in das vorhandene Quartier sowie in das Freiraum-, Rad- und ÖPNV-Netz der Stadt kann hier also optimal umgesetzt werden.

Aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen ist von erhöhtem Kompensationsaufwand auszugehen. Laut Umweltbericht, vgl. Steckbrief W 2, ist eine Bebauung artenschutzrechtlich zulässig, wenn die im Artenschutzbericht genannten Maßnahmen durchgeführt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen aus umweltfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwicklung (s. Steckbrief M1 im Umweltbericht). Die städtebaulichen Entwicklungsziele werden höher gewichtet als der Verlust der Bodenfunktion und der Erhalt des gehölzreichen Kleingartens.

Es werden Standortoptionen in Fallersleben, Mörse, Reislingen und Vorsfelde zur Verfügung gestellt (vgl. Kap. 3.4.3).

C Stadterweiterung (Außenentwicklung)

Für die Stadterweiterungsflächen für Wohnungsbau wurde ein Fachbeitrag erstellt (s. Anhang zur Begründung, Stand Vorentwurf), der eine anschauliche Darstellung wesentlicher Bewertungskriterien und auch Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung zu den einzelnen Bauflächen enthält.

W 4 Östlich Steimker Berg

Hier besteht die einzige verbliebene Möglichkeit der Inneren Stadt zur Außenentwicklung. Durch die Nähe zum Stadtzentrum (2 km Distanz) und die Anbindung über Fuß- und Radwege durch Hellwinkel weist das Gebiet für Wolfsburg gute Lagequalitäten auf. Kindergärten und Grundschule sind in Hellwinkel gut erreichbar und können mit der baulichen Entwicklung besser ausgelastet werden. Durch die Nähe zu Innenstadt und Nordsteimke ist das Gebiet auch sonst sehr gut versorgt. Bei der Erschließung ist eventuell ein Ausbau der Nordsteimker Straße erforderlich. Die von der Schneede ausgehende Kaltluftleitbahn wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind außerdem ausreichende Abstände zum nordwestlich angrenzenden Wald – das Niedersächsische Forstamt Wolfenbüttel empfiehlt aufgrund der ökologischen Funktion dieses Waldes in Übereinstimmung mit den Aussagen des RROP in Punkt 2.2 Seite 16 der Beschreibenden Darstellung einen Abstand von mindestens 100m zum Wald einzuhalten – und dem nordöstlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil zu halten. Dann bestehen aus umweltfachlicher Sicht keine Bedenken gegen diesen Wohnbaustandort (s. Steckbrief W 4 im Umweltbericht). Die landwirtschaftlichen Belange sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Flächen Nr. 2 und 6 (s.o.) zu sehen.

Insgesamt ist die L 322 im Zuge der Siedlungsentwicklung von einer offenen Landstraße zu einer zwar weitgehend anbaufreien aber dennoch **innerörtlichen Hauptverkehrsstraße** zu gestalten. Weitere verkehrliche Aspekte wie Ausbaubedarf der Nordsteimker Straße und am Anschluss Berliner Ring, Erschließung der Bauflächen und Möglichkeiten zum Abbau der Trennwirkung sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu klären.

Reislingen

W 5 Alt-Reislingen, Am Wiesengarten

In kurzer Entfernung zum Stadtzentrum sollen verhältnismäßig zentrumsnah Wohnungen entstehen. Die Grünflächen zwischen Verkehrsflächen und Bauflächen sollen:

- eine Bebauung ohne Lärmschutzwall ermöglichen,
- das Gebiet besser in die Landschaft integrieren, besonders die Sichtbeziehung zum alten Dorf erhalten,
- Freiraum für Biotopvernetzung und Kaltluftzufuhr erhalten.

Das Gebiet war ursprünglich als Parkfläche der angestrebten ErlebnisWelt „Freizeit“ vorgesehen. Die Sonderbaufläche wird im Entwurf jedoch auf den Bereich nördlich der Dieselstraße konzentriert (vgl. Kap. 3.2.3),

- Wald ist im Plangebiet nicht direkt betroffen. Zum nordöstlich angrenzenden Wald werden im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen (Abstandsregelungen Gestaltungs-

maßnahmen im Waldrandbereich) erforderlich sein, um die Gefahrenabwehr gegenüber vom Wald ausgehender Gefahren zu gewährleisten.

Die Wohnbaufläche „Am Wiesengarten“ ist eine der wenigen innenstadtnah gelegenen Flächen, die keine wesentlichen Bedenken aus umweltfachlicher Sicht hervorruft. Dennoch ist das Landschafts- und Siedlungsbild betroffen.

Der östliche Teilbereich zum Baugebiet „Köterkamp“ hat laut Landschaftsrahmenplan eine hohe Erlebniswirksamkeit für das Landschaftsbild. Dieses auf den Menschen wirkende Schutzgut wird mit einer Wohnbauentwicklungsfläche ohne eine gliedernde Grünflächendarstellung zum Baugebiet „Köterkamp“ aus Gründen der Darstellungssystematik ganzflächig überplant. Aus denselben Gründen ist kein Abstandsgrün zum nördlich angrenzenden Waldgebiet eingezeichnet – gleichwohl es als wesentliches grünordnerisches Element im Rahmen erster Bebauungs- bzw. Erschließungsüberlegungen schon berücksichtigt ist. Des Weiteren wird das Entwicklungsziel des Landschaftsrahmenplans „Ausbau und Erhalt landschaftstypischer, historischer Siedlungsränder für Alt-Reislingen“ dem gesamt städtebaulichen Entwicklungsziel (Besiedelung im „Zentrale-Orte-Bereich“, d. h. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Stärkung des Siedlungsraumes Wolfsburg-Ost, Grundsätze der städtebaulichen Arrondierung, günstige Erschließung mit ÖPNV, geringe Erschließungskosten über Erweiterung des bestehenden Netzes etc.) im Flächennutzungsplan untergeordnet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist dieses Entwicklungsziel des Landschaftsrahmenplans entsprechend zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt den im Bereich der Sandkrugstraße verlaufenden klimaökologischen Ausgleichsraum mit der Konzeption einer Grünfläche.

W 6 Reislingen Süd

Die städtebauliche Entwicklung „Reislingen-Südwest“ ab Mitte der 1990er Jahre führte zu der Situation, dass ein vormals am Siedlungsrand zur offenen Landschaft hin liegendes Gewerbegebiet nun von wohnbaulichen Nutzungen umgeben ist.

Es ist daher städtebauliches Ziel, für die Wohnnutzung störende Gewerbebetriebe – wie z. B. das Betonwerk – aus dem Gewerbegebiet auszulagern. Der Flächennutzungsplan nimmt dieses Ziel in der Form auf, dass er die Gewerbebaufläche als Mischbaufläche herunterstuft und die zum Wohnbaugebiet „Reislingen-Südwest“ angrenzende Brachfläche als Wohnbaufläche ausweist. Der westliche Teil des Gebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Mischbaufläche dargestellt.

Mit dieser wohnbaulichen Konzeption wird in das System des klimaökologischen Ausgleichsraums eingegriffen und eine Brachfläche, die durch Sukzession einen entsprechenden Gehölzreichtum aufweist und daher eine Bedeutung für das Landschaftserleben hat, wird umgewandelt. Der Eingriff in das klimaökologische Ausgleichsraumsystem wird als nicht wesentlich bewertet, da sich westlich der Waldbereich „Bötzel“ und östlich der L 290 landwirtschaftliche Flächen anschließen. Aus diesen Freiflächen wird kalte Frischluft in den Siedlungsbereich weiter fließen. Dem wohnungspolitischen

Belang wird der Vorrang gegenüber dem Verlust einer gehölzreichen Brache gegeben.

Laut Umweltbericht ist eine Bebauung artenschutzrechtlich zulässig, wenn die im Artenschutzbericht genannten Maßnahmen durchgeführt werden (s. Steckbrief W 6).

Die städtebaulichen Entwicklungsziele zu den Bauflächen W 5 und W 6 in Reislingen werden höher gewichtet als grundlegende Umweltbelange wie Verlust der Bodenfunktion, landschaftsplanerische Ziele wie Ausbau und Erhalt landschaftstypischer, historischer Siedlungsränder sowie landwirtschaftliche Belange. Mit den Bebauungsplanungen „Am Wiesengarten“ und Reislingen Süd sollen bei der Grünordnung Waldabstand und Erholungsfunktionen sowie Gehölzbestände berücksichtigt werden. Dann bestehen aus umweltfachlicher Sicht keine wesentlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Entwicklung (s. Steckbriefe W 5 und W 6 im Umweltbericht).

Diese bauliche Konzeption rundet das Siedlungsbild von Reislingen an der östlichen Grenze - der L 290 - sinnvoll ab.

Erweiterung des Hauptsiedlungsbereichs im Umfeld des Versorgungszentrums Nordsteimke

(vgl. Abb. 3.3/19)

W 7 Nordsteimke, Am Mooranger

Für die östliche Entwicklung sprechen folgende Aspekte:

- die relative Nähe zu Stadtzentrum (4 km Distanz) und anderen Arbeitsplatz- und Freizeitschwerpunkten,
- Nordsteimke verfügt bereits über eine Grundversorgung mit sozialen Einrichtungen und eine teilweise nebenzentrale Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, die noch weiter ausgebaut werden kann (vgl. Abb. 3.4/1 Leitbild Oberzentrum, Kap. 3.4.3). Notwendige Infrastrukturmaßnahmen können hier im Sinne der stadtwirtschaftlichen Tragfähigkeit räumlich gebündelt werden.
- Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen in Reislingen sind ohne die Querung stark befahrener Straßen erreichbar.
- Im Raum Nordsteimke-Reislingen waren in den vergangenen 10 Jahren im Verhältnis zu anderen Ortsteilen wenig Entwicklungsflächen vorgesehen. Die Einwohnerzahlen stagnieren in der Bevölkerungsvorausrechnung (vgl. Abb.1.2/11 in Verbindung mit Abb. 1.2/8).

Aufgrund der Lage zwischen den Landesstraßen L 290 und L 322 erscheint das Gebiet auf den ersten Blick zwar nicht als sehr attraktiv. Allerdings kann ein Bebauung entlang der L 322 zur Stärkung des Neben-zentrums Nordsteimke auch als Lärm- und Sichtschutz für dahinter liegende Wohnbebauung dienen. Mit der leichten Südwesthanglage zur vorgesehenen Grünverbindung und dem „Nordsteimker Moor“ bietet das Quartier durchaus interessante Standortqualitäten. Außerdem sollen bei der Bauleitplanung die landschaftliche Gestaltung der Randbereiche zur L 290 und zum „Nordsteimker Moor“ berücksichtigt werden. Die im Landschaftsrahmenplan vorgeschlagene Entwicklungsachse für einen Biotopverbund und die Rück-

führung von Acker in Grünland werden zum Erreichen der oben genannten Stadtentwicklungsziele jedoch auf ein Mindestmaß reduziert.

Im Südosten und Nordwesten befinden sich an den Planbereich angrenzend kleine Waldflächen, die innerhalb von Grünflächendarstellungen liegen. Im Zusammenhang mit der verbindlichen Planung wird zu prüfen sein, ob die Pufferbereiche der Grünflächendarstellung ausreichen werden, um die Abwehr gegenüber vom Wald ausgehende Gefahren, wie z. B. bei Sturm umfallenden Bäumen oder herabfallenden Ästen zur vorgeesehenen Bebauung, zu gewährleisten.

W 8 Nordsteimke, An der Schneede

Der nördliche Entwicklungsbereich verfügt über eine zentralere Lage (3 km Distanz zur Innenstadt) gegenüber der zuvor angedachten Entwicklung westlich von Hehlingen sowie die Nähe zur Infrastruktur in Nordsteimke und Reislingen. Sie könnte als eigene Siedlungszelle entwickelt werden, evtl. zusammen mit einer nördlich angrenzenden Verlagerung der L 322. Hierdurch könnte die Nordsteimker Straße entlastet und ihr trennender Charakter aufgehoben werden. Zwischen Nordsteimker Bach und Nordsteimker Straße soll ein Grünzug entstehen.

Aus umweltfachlicher Sicht bestehen bei Umsetzung der oben genannten Gestaltung keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwicklung (s. Steckbriefe W 7 und W 8) im Umweltbericht). Landwirtschaftliche Belange sind aufgrund des Umfangs der dargestellten Entwicklungsflächen mit rund 105 ha betroffen. Für den Zeitraum bis 2020 soll jedoch nur eine der beiden Handlungsalternativen Nrn. W 7 und W 8 bebaut werden. Ggf. sind landwirtschaftliche Ersatzflächen bereitzustellen. Auch seitens des Landvolkverbandes wurde in der Stellungnahme zum Vorentwurf die Entwicklung nördlich Hehlingen gegenüber der Alternative westlich Hehlingen bevorzugt. Daher werden die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigt bzw. den oben genannten städtebaulichen Entwicklungszielen untergeordnet.

W 9 Hehlingen, Osterwiesen

In Hehlingen wird ergänzend zur bestehenden Flächennutzungsplanreserve Osterfeld eine nordöstliche Abrundung der Ortslage als Wohngebiet vorgeschlagen. Der hier ansässige Viehbetrieb müsste wegen einzuhaltender Emissionsabstände auch für die Bebauung des Gebietes Osterfeld verlagert werden, sodass dann das Betriebsgelände und angrenzende Flächen für eine Wohnbebauung umgenutzt werden könnten. Bei der baulichen Entwicklung ist die Lage im Trinkwasserschutzgebiet zu berücksichtigen. Durch eine Ortsrandgestaltung mit Gehölzen soll das Baugebiet landschaftlich eingebunden werden und die bestehenden Gehölze auf den Gartengrundstücken möglichst erhalten werden. Dann bestehen aus umweltfachlicher Sicht keine Bedenken gegen diesen Wohnbaustandort (s. Steckbrief W 9 im Umweltbericht).

Die Planfläche greift in den dort liegenden klimaökologischen Ausgleichsraum ein. Dieser Eingriff wird aber als nicht erheblich bewertet, da das Dorf Hehlingen von landwirtschaftlichen und von in einiger Entfernung liegenden großen Waldflächen umgeben ist. In diesen Freiflächen werden große Frischluftmassen produziert, die als Fallwinde Richtung Hehlingen fließen.

Insgesamt wird daher die Wohnungsbauentwicklung höher gewichtet als die landwirtschaftlichen und landschaftsplanerischen Belange.

W 10 Barnstorf, Lütje Feld

In Barnstorf wird eine weitere, alternative Siedlungserweiterung zur Abrundung der Eigenentwicklung dargestellt. Im Bereich Lütje Feld, westlich der K111 könnten in landschaftlich sehr reizvoller Lage am Westhang zu Bach und Wald ca.25 Wohneinheiten entstehen. Voraussetzung hierfür wäre aber die Standortverlagerung der benachbarten Tiernastanlage. Dies kann nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer geschehen, dessen Betrieb Bestandsschutz hat.

Nördlich angrenzend dieses Schweinemastbetriebes hat ein weiterer Landwirt seine Hofstelle. Da sich vor der Hofstelle eine relativ schmale Durchfahrtsstraße befindet, welche für den landwirtschaftlichen Verkehr nur eingeschränkt nutzbar ist, erfolgt die Zufahrt zur Hofstelle von der rückwärtigen – westlichen – Seite. Bei einer zukünftigen möglichen Bebauungsplanung zur Umsetzung dieser Wohnbaufläche sind die besonderen Belange zur Sicherung der Zufahrten und der Einbeziehung der landwirtschaftlichen Emissionen, die von der Hofstelle ausgehen, einzubinden.

Mit der Wohnbaufläche „Lütje Feld“ wird das im Landschaftsrahmenplan genannte Ziel „Erhalt und Ausbau des historischen Siedlungsrandes“ beeinträchtigt. Der westliche Siedlungsrand Barnstorfs besteht hier aus zwei nebeneinander liegenden Hofstellen mit massiven Bebauungen. Im Zuge des Verfahrens wurde auch in den Abwägungsprozess eine wohnbauliche Entwicklung nach Norden entlang der Westseite der Hasselbachstraße eingestellt (siehe Fachbeitrag „Siedlungserweiterungsflächen für Wohnungsbau“). Der Erhalt der unbebauten freien Sicht in den westlichen Landschaftsraum von der Hasselbachstraße wurde höher bewertet als die Beeinträchtigung des westlichen dörflich geprägten Siedlungsrandes.

Aus umweltfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn aufgeführte Maßnahmenvorschläge wie Erhalt der Bäume und Integration des Barnstorfer Grabens in das Grünordnungskonzept berücksichtigt werden (s. Steckbrief W 10 im Umweltbericht).

Insgesamt wird daher die Wohnungsbauentwicklung höher gewichtet als die anderen Belange.

W 11 Heiligendorf, Krummer Morgen und Hasenmorgen sowie Wendeburg II („Fast-Reserven“, vgl. Nr. 10 im Fachbeitrag Stadterweiterungsflächen)

Die drei Wohnungsbaustandorte Krummer Morgen, Hasenmorgen und Wendeburg II waren bereits im bisherigen Wohnungsbauprogramm für die Ortsteile beschlossen und sollen entsprechend dem Stadtstrukturkonzept 2003 entwickelt werden. Für die Flächennutzungsplan-Änderung fehlte bisher die Genehmigung wegen eines weiteren Abstimmungsbedarfs mit der angestrebten Ortsumgehung im Zuge der L 294 (s. V.) Diese für Heiligendorf kräftige Entwicklungsoption entspricht dem raumordnerischen Zentrale-Orte-Konzept und soll die dort vorhandene soziale Infrastruktur und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (C-Zentrum) auch für Hattorf und Neindorf sichern.

Gegenüber bisherigen Planungen wurde die Bauflächendarstellung in den ökologisch sensibleren

Auebereichen zurückgenommen. Aus umweltfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwicklung (s. Steckbriefe W 11N und W 11S im Umweltbericht) auch wenn am Rand seltener Boden für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen wird.

Entlang des östlichen Siedlungsrandes verläuft laut Landschaftsrahmenplan der klimaökologische Ausgleichsraum. Die Umsetzung der Wohnbauflächenplanung wird diesen klimaökologischen Ausgleichsraum nach Osten in die freie Landschaft verschieben. Aufgrund der hügeligen Topographie kann aus nördlicher Richtung Frischluft als Fallwind in die Ortslage und in diese Wohnbauweiterungsfläche weiter strömen. Der Eingriff in diesen klimaökologischen Ausgleichsraum wird daher als nicht erheblich bewertet.

Landwirtschaftliche Belange sind nur geringfügig betroffen, da der Anteil der bebaubaren landwirtschaftlichen Flächen in Heiligendorf nur gering ist. Diese Belange werden daher den oben genannten baulichen Entwicklungszielen untergeordnet.

2.6.2 Gewerbliche Bauflächen

A Voraussehbarer Bedarf

Wolfsburg hat eine besondere Wirtschaftsstruktur und eine hohe Bedeutung als Wachstumskern der Region. Daher sind die beiden grundlegenden Bedürfnisse für eine ökonomisch nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Wolfsburg:

- Sicherung und Weiterentwicklung des VW-Standortes als Konzernzentrale
- Diversifizierung (Ausweitung der Branchenvielfalt) und Verbreiterung der ökonomischen Basis.

Hierzu ist weiter eine differenzierte Angebotsplanung erforderlich, die vor allem:

- unterschiedliche Standortanforderungen der Betriebe berücksichtigt,
- sich in die besondere Siedlungsstruktur Wolfsburgs einordnet,
- die Belange des Umweltschutzes respektiert.

Die Entwicklung der Automobilindustrie allgemein und konkret am Standort Wolfsburg ist für die nächsten 15 Jahre nur schwer vorhersehbar. Der neue Flächennutzungsplan soll betriebliche Entwicklungen wie die der letzten 10 Jahre auch bis 2020 und darüber hinaus ermöglichen.

B Der Volkswagenkonzern ist in seiner weltweiten Bedeutung und unter Einbeziehung der Zulieferer und Dienstleister zu fördern.

Für den Fall einer notwendigen Werksausdehnung der Volkswagen AG wurden bereits Flächen im Gewerbegebiet Warmenau Nord einschließlich einer Verbindung über die Aller und im Gewerbegebiet Fallersleben-Westrampe am von VW angestrebten Containerhafen reserviert. Diese bisher nicht bebauten Flächen stehen daher zur Ansiedlung anderer Betriebe nicht zur Verfügung.

Neue Bauflächendarstellungen betreffen daher besonders den Bereich Zulieferung :

Die in den vergangenen 10 Jahren erfolgreiche „Lieferantenansiedlung“ soll fortgesetzt werden. Solche Betriebe benötigen attraktive Gewerbeflächen in sinnvoller Zuordnung zum VW-Werk. Für produzierende Industrie- und Gewerbebetriebe bestehen absehbar noch ausreichende Reserveflächen in Vogelsang und in Heinenkamp.

Neue gewerbliche Bauflächen sichern die Handlungsfähigkeit im Planungszeitraum:

G 1 Erweiterung Gewerbegebiet Westrampe, 9 ha

Dieses Gebiet soll als Endpunkt des Gewerbebandes zwischen Kanal und Bahn (s. Leitbild S. 47) und nahe dem von VW angestrebten Containerhafen der Ansiedlung eines auf den neuen Hafen ausgerichteten (Zuliefer-) Betriebes dienen. Alternative Standortoptionen bestehen für diese Standortanforderungen nicht. Bei der Bauleitplanung soll ein ausreichender Abstand zur Mühlenriede (Keine Einleitung von Oberflächenwasser!), angemessener Schallschutz südlich benachbarter Wohngebiete und eine ansprechende Gestaltung

zum östlich angrenzenden Erholungsweg in Richtung Barnbruch berücksichtigt werden. Für den Artenschutz ist es erforderlich, im Vorfeld der Bebauung den potentiellen Lebensraumverlust für Feldvögel durch geeignete Maßnahmen für den Artenschutz zu kompensieren (s. Steckbrief G 1 im Umweltbericht). Die im Landschaftsrahmenplan vorgeschlagene Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet und Darstellung als Schwerpunkt für Landschaftsentwicklung sowie als Fläche für den Biotopverbund werden den wirtschaftlichen Zielen aufgrund der oben genannten besonderen Lagequalitäten ebenso untergeordnet wie landwirtschaftliche Belange. Ggf. sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baufläche (auf Ökokonto-Flächen) durchzuführen.

G 2 Östlich Vogelsang – Danndorf, 13 ha

Die östliche Erweiterung des Gewerbegebietes Vogelsang ist bedingt durch die trennenden ökologisch hochwertigen Flächen : Wald, festgesetzte Ersatzmaßnahmen und Biotopverbundachse des „Weißen Wassers“ als eigenständiges Gewerbegebiet zu werten. Es dient der langfristigen Sicherung von in der Zukunft benötigten Gewerbeflächen. Die Stadt Wolfsburg erfüllt mit dieser Flächenvorsorge ihre oberzentrale Funktion der Stärkung ihrer Wirtschaft. Gleichzeitig hat sie als Oberzentrum die Aufgabe ausreichend Arbeitsplätze für die eigene Bevölkerung als auch für die Bevölkerung des näheren Umlandes bereitzustellen. Zusammen mit der Samtgemeinde Velpke, Ortschaft Danndorf kann hier ein interkommunal ausgerichtetes Gewerbegebiet entstehen, dass die Wirtschaftskraft auch im östlich angrenzenden Raum des Landkreises Helmstedt stärken kann. Der Samtgemeinde Velpke ist diese wirtschaftliche Kooperation so wichtig, dass sie ihrerseits eine bei Velpke noch nicht umgesetzte gewerbliche Baufläche als Kompensation für eine Gewerbebauflächenplanung auf Danndorfer Gebiet zurückplanen wird. Die hohe Erschließungsqualität über die B 188 trug wesentlich zur Standortentscheidung bei.

Im Laufe des Verfahrens wurde die Bauflächendarstellung an mehreren Seiten reduziert. Dies geschah vor allem, um:

- dem Anpassungsgebot gemäß § 1(4) BauGB zu folgen – hier ist das Vorranggebiet für Freiraumfunktionen zwischen Neuhaus und Danndorf - zu berücksichtigen gewesen,
- Ziele der großräumigen ökologischen Vernetzung einzubinden,
- festgesetzte Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht zu berücksichtigen, Abstände zu Waldflächen einzubinden und besondere Bodenarten zu erhalten,
- die Wohnruhebedürfnisse besonders der Neuhäuser Bevölkerung durch größere Abstände zu berücksichtigen,
- den Entzug von landwirtschaftlichen Produktionsflächen zu minimieren.

Die Realisierung des raumordnerischen Zieles zur großräumigen ökologischen Vernetzung wird aber durch störende Zerschneidungs- bzw. Trennelemente eingeschränkt. Zu diesen zählt das RROP auf Seite 95 in der Beschreibenden Darstellung u. a. alle Straßen ab einer Verkehrsdichte von 1000 KFZ / 24 Stunden – hier die B 188 – und Bahnstrecken mit erheblicher verkehr-

licher Bedeutung (mehrgleisig oder elektrifiziert) – hier die ICE-Strecke Ruhrgebiet / Hannover / Berlin – auf. Als Möglichkeit zur Realisierung dieses Zieles können Grünbrücken mit entsprechender Dimensionierung über diese Trennelemente an geeigneter Stelle errichtet werden. Dies bedarf einer eigenständigen Planung mit Bereitstellung der erforderlichen Finanzen. Der Flächennutzungsplan legt daher keine Standorte für Grünbrücken fest. (siehe ergänzend Kapitel 3.8.3 Punkt 4). Weil das Entwicklungspotential dieses interkommunalen Gewerbegebietes für den Fall umfangreicher Lieferantensiedlungen bis 2020 benötigt wird und auch langfristig gesichert werden soll, wird eine Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms angestrebt. Bis dahin bleibt der östliche Teilbereich im Flächennutzungsplan ausgespart.

C Das Arbeitsplatzangebot ist weiter zu diversifizieren

Das Wolfsburger Arbeitsplatzangebot soll auch im gewerblichen Sektor breiter aufgestellt werden.

G 3 Neindorf Südost, 78 ha

Südöstlich von Neindorf an der L294 wird eine gewerbliche Entwicklung angestrebt. Wolfsburg kann hier in Kooperation mit der Nachbargemeinde Königslutter seine Aufgabe als wirtschaftlicher Wachstumspol der Region wahrnehmen.

Über eine neue Verbindungsstraße zwischen L 294 und dem bestehenden Gewerbegebiet „Ochsendorf“ der Stadt Königslutter soll das Gebiet direkt an die europäische Hauptverkehrsachse Autobahn 2 angebunden werden. Hierdurch verfügt der Standort über ein eigenständiges Profil.

Der eigenständige Standort Neindorf-Südost dient als Option für die Ansiedlung von Autobahn orientiertem Gewerbe und Dienstleistungen.

Landwirtschaftliche Belange werden insoweit berücksichtigt als dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Straßentrasse kaum landwirtschaftliche Flächen zerschneidet und von einer Abschnittweisen gewerblichen Entwicklung auszugehen ist.

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt im südlichen Bereich ein Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung dar. Es handelt sich hier um die stadtweit einzige Lagerfläche 2. Ordnung für kieshaltige Sande. Im überwiegenden Teil des Vorbehaltsgebietes wird bereits Kiessand abgebaut bzw. bestehen Abbaugenehmigungen. Hier stellt der Flächennutzungsplan die gewerbliche Nachnutzung der Abbauflächen dar (vgl. Abwägung in Kapitel 1.2.2.3, Seite 16.)

Der nördliche Teilbereich der geplanten Gewerbebaufläche war zunächst belegt mit dem vom Rat beschlossenen Handlungskonzept für Flächen des Ökokontos (s. Kap. 3.8.3 A). Der Flächennutzungsplan hat dieses Ökokontoziel dem wirtschaftlichen Ziel, hier ein interkommunal ausgerichtetes Gewerbegebiet mit direktem Anschluss an die A 2 zu entwickeln, untergeordnet. Es wurden daher für den Bereich südlich der L 294 die Flächen für „Maßnahmen zur Entwicklung, Pflege und Unterhaltung von Natur und Landschaft (Ökokonto)“ zurückgenommen. Dieser städtebaulich, wirtschaftlich begründeten Konzeption folgte der Rat der Stadt im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung sollen berücksichtigt werden:

- ausreichender Abstand zu den Siedlungsbereichen aus Lärmschutzgründen,
- ausreichender Abstand zu den angrenzenden Waldbereichen Moosholz und Rottlof (Landschaftsschutz gebiet) und Gestaltung der Zwischenräume als Waldränder. Aufgrund der räumlichen Gesamtsituation empfiehlt das Niedersächsische Forstamt i. V. m . RROP Punkt 2.2 „Wald und Forstwirtschaft“ einen Abstand zum Wald von mindestens 100m im Aufstellungsverfahren des Bauungsplanes vorzusehen,
- Biotopvernetzungen zwischen Moosholz und Hainholz bzw. Rotlof (vgl. Abb. 3.2/7),
- Genehmigungen für den Abbau von kieshaltigem Sand im südlichen Teil des Gewerbegebietes – siehe ergänzend die Abwägung in Kapitel 1.2.2 und Abbildung 5.2/1 (der Flächennutzungsplan steht einer untergeordneten Erweiterung der bisherigen Abbaugebiete nicht entgegen).

Mit der neuen Verkehrsverbindung zwischen Autobahnanschluss und Neindorf in Verbindung mit der Nordumfahrung Neindorf kann ein Beitrag zum Ausbau des Tangentenvierecks (s. Kap. 3.7.1, Leitbild Verkehr) geleistet werden.

Aus umweltfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn geeignete Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden (s. Steckbrief G 3 im Umweltbericht).

Die genannten wirtschaftlichen und verkehrlichen Entwicklungsziele werden höher gewichtet als die Belange von Landwirtschaft, Rohstoffwirtschaft und Landschaftsplanung.

2.6.3 Sonderbauflächen

Für großflächigen Einzelhandel werden keine Erweiterungsflächen bereitgestellt.

Es wird nur eine Entwicklungsfläche als Sonderbaufläche dargestellt:

S 1 Freizeitstandort, 32 ha

Die Sonderbauflächendarstellung „Freizeit“ nördlich der Dieselstraße bei Reislingen ist eine Teilfläche der vom Rat am 05.04.2000 beschlossenen Gesamtplanung zur „ErlebnisWelt“. Der Flächennutzungsplan übernimmt diese Standort- und Nutzungsentscheidung des Rates (siehe ergänzend Kapitel 1.2.1.3 auf Seite 19). Mit dieser Planung folgt die Stadt Wolfsburg ihrer oberzentralen Funktion als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung.

Der Titel der ErlebnisWelt Teilfläche Spaß und Fantasie wurde zum Entwurfsstadium des Flächennutzungsplans in Freizeit geändert, um zu betonen, dass auf dieser Fläche Vorhaben mit dem Schwerpunkt auf eine ruhige Erholungs- und Freizeitgestaltung verwirklicht werden sollen. Eine verkehrsentensive touristische Freizeitattraktion wie mit der ursprünglich vorgesehenen Erlebniswelt „Spaß und Fantasie“ ist nicht mehr beabsichtigt. Hierdurch und mit der gegenüber dem Vorentwurf verkleinerten Bauflächendarstellung werden Umweltaspekte wie Erhalt wertvoller Biotope und Kaltluftleitbahnen sowie die bessere Integration in das Umfeld, Abstand zum Ortsteil Altreislingen berücksichtigt.

Im Falle einer baulichen Entwicklung sind für den Artenschutz der Erhalt des Altbaumbestandes und die Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus bestehen aus umweltfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken (s. Steckbrief S 1 im Umweltbericht). Die städtebaulichen Entwicklungsziele werden höher gewichtet als grundlegende Umweltbelange wie z.B. auch der Verlust der Bodenfunktion, landschaftsplanerische Ziele wie Ausbau und Erhalt landschaftstypischer, historischer Siedlungsränder sowie landwirtschaftliche Belange.

2.6.4 Verkehrsflächen

A Voraussehbarer Bedarf

Derzeit wird für die Stadt Wolfsburg ein integrierter Gesamtverkehrsplan erarbeitet, einschließlich umfassender Verkehrszählungen und Modellrechnungen sowie Entwicklungszielen.

Hauptursache für einen geänderten Verkehrsbedarf im Stadtgebiet ist der deutliche Zuwachs von 20.000 Arbeitsplätzen seit 1998. Parallel ist die Zahl der Einpendler auf über 60.000 angestiegen (s. Kap. 1.2.1 C). Auch der gewerbliche Verkehr von und nach Wolfsburg hat deutlich zugenommen. Hier können auch noch weitere Zuwächse erwartet werden. Darüber hinaus führen die allgemeinen Verkehrssteigerungen auf den Autobahnen A2 und A39 dazu, dass zunehmend mehr Verkehr auf andere Straßen im Stadtgebiet verlagert wird, z. B. bei Staus.

Insgesamt muss hier auf eine stadtverträgliche Verteilung der Verkehrszuwächse geachtet werden. Nähere Informationen s. Kap. 3.7.

B Ausbau eines Tangentenvierecks

Bei Fertigstellung der A39 bis Lüneburg und mit weiterem Zielverkehr nach Wolfsburg gefährdet eine einseitige Ausrichtung des KFZ-Verkehrs auf die A39 einen angemessenen Verkehrsablauf. Daher ist zukünftig eine stärkere Ausrichtung auf die A2-Anschlussstelle Königslutter notwendig (vgl. Kap. 3.7.1, Leitbild Verkehr):

- weitgehend anbaufreier Ausbau der L 294 zwischen Heinenkamp und Neindorf (s. u.) auch als A2-Umleitung
- optimierter Ausbau der L 290 zur Stärkung des östlichen Stadtgebietes

V 04 Ortsumfahrung Hattorf-Heiligendorf

Bereits im Flächennutzungsplan 1977 ist ein Trassenverlauf einer Ortsumfahrung für Heiligendorf dargestellt, der jedoch äußerst ortsnah geführt ist. Die Belastungen mit Durchgangsverkehr für die Wohnbevölkerungen von Hattorf, Heiligendorf und Neindorf nehmen stetig zu. So werden täglich bis zu 10500 Fahrten durch Heiligendorf gezählt.

Mit Hinblick auf die Bedeutung Wolfsburgs für die Region und die dementsprechend erforderliche regionale Erschließung soll für den motorisierten Individualverkehr ein ausreichend leistungsfähiges Tangentenviereck hergestellt werden. Daher muss der Straßenverkehr zukünftig stärker auch auf die Anschlussstelle der A2 bei Königslutter ausgerichtet werden. Verkehrsströme fließen dann über die L 290 nach Norden und über die L 294 nach Westen. Dem Ziel folgend, dass in den Stadtquartieren und Ortslagen der Verkehr wohnfeldverträglich zu gestalten ist, und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes in diesem Fall durch Ergänzung des Straßennetzes verbessert wird, ist diese Ortsumfahrung erforderlich.

In den Jahren 2001 und 2007 hat die Stadt Wolfsburg im Rahmen zweier Studien die Machbarkeit einer Ortsumfahrung Hattorf–Heiligendorf–Neindorf prüfen lassen.

Es wurden mehrere Varianten aus verkehrlicher, lärmimmissionsrechtlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht betrachtet. Grundsätzlich ist nur eine Nordumfahrung der Ortschaften möglich – im Süden liegt das Schuntertal, das mit Überschwemmungsbereichen und Landschaftsschutzgebiet als alternativer Untersuchungsraum nicht in die Prüfung einbezogen werden konnte.

Die gesamtverkehrliche Bewertung der untersuchten Trassenvarianten zeigt, dass ein Trassenverlauf günstig einzuschätzen ist, der im Bereich Heiligendorf-Neindorf die vorhandene Landesstraße L 294 mitnutzt. Der Verlauf gänzlich parallel der Hochspannungsleitungen wurde als weniger günstig bewertet. Die verkehrlichen Unterschiede im Teilabschnitt zwischen Hattorf und Heiligendorf sind nur geringfügig.

Bezüglich der Lärmschutzbelange waren bei der Linienführung die Grundsätze im Zuge von Bauleitplanungen zu beachten (Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV). Eine ortsnahe Trassenführung ohne aktiven Lärmschutz war hier nach auszuschließen. Aus Gründen der Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild und in den Naherholungswert sowie aus Kostenminimierungsgründen sollten aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Trasse unterbleiben. Somit war der ortsferne Verlauf für die Korridorbestimmung vorgegeben, der aber weit aus erheblicher in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft eingreift und einen erheblich höheren Eingriff in das System der landwirtschaftlichen Schläge bedeutet. Es würden große zusammenhängende, annähernd rechteckige Flächen mit fast parallel verlaufenden Wirtschaftswegen in weiten Teilen schräg durchschnitten. Die örtliche Landwirtschaft wäre voraussichtlich durch Flächenabgaben für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusätzlich betroffen. Aus Jagdgenossenschaftlicher Sicht wird diese Trasse wegen der Zerschneidung des gesamten Reviers abgelehnt. Dieser Eingriff in die Landwirtschaft lässt sich nur im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens parallel mit dem Planfeststellungsverfahren bewerten und klären.

Der Flächennutzungsplan nimmt nun den Trassenverlauf auf, der im großen Bogen aus dem Gewerbegebiet „Heinenkamp II / Lehmkuhlenfeld“ kommend, nördlich das Umspannwerk und das Landschaftsschutzgebiet „Tiefes Moor“ umfährt. Auch aus Gründen zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verläuft der Bogen nördlich der 110-kV-Leitungen. Bei diesem Trassenabschnitt bis zur K 111 werden in diesem Landschaftsraum vorhandene geschützte Biotop nicht beeinträchtigt. Gleichwohl sind verstärkt bauliche Maßnahmen zur Überbrückung von Fließgewässern erforderlich, für die Maßnahmen im Rahmen des Biotopverbundes vorgesehen sind.

Der östlich Heiligendorfs vorgesehene Trassenverlauf ist aus naturschutzrelevanter Sicht weitaus konfliktträchtiger. Der ortsferne Verlauf berücksichtigt bzw. schützt zwar hochwertige Biotop, die direkt östlich der neuen Wohnbauflächen „Heiligendorf-Ost“ angrenzen, er kreuzt aber die Fließgewässer des Lütjeforthsbaches und des Katzenbruchgrabens. Letzterer ist gemäß § 28a Nds. Naturschutzgesetz ein besonders geschütztes Biotop und der Lütjeforthsbach liegt innerhalb des auch für die Biotopverbundentwicklung vorgesehenen Öko-kontorahmens.

Gemäß § 28 (2) Nds. Naturschutzgesetz sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, verboten.

Die Ortsumfahrungstrasse kreuzt dieses besonders geschützte Biotop nahezu rechtwinklig. Um eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung dieses Biotops zu vermeiden, kann die Trasse nur aufgeständert dieses Biotop in entsprechender Höhe überqueren. Ein Dammbau ist unzulässig, da hiermit das Biotop geteilt würde und der naturnahe Bachlauf kanalisiert werden müsste. In gleicher baulicher Weise müsste die Querung des Lütjeforthsbaches erfolgen. Der Kompensationsbedarf kann nur im Zuge des Planfeststellungsverfahrens ermittelt werden.

Im Ergebnis der Gesamtabwägung hält die Stadt Wolfsburg an einer Ortsumfahrung Hattorf-Heiligendorf-Neindorf aus den eingangs dargelegten Gründen fest, wengleich der Bau der Trasse einen 2-stelligen Millionenbetrag erfordert.

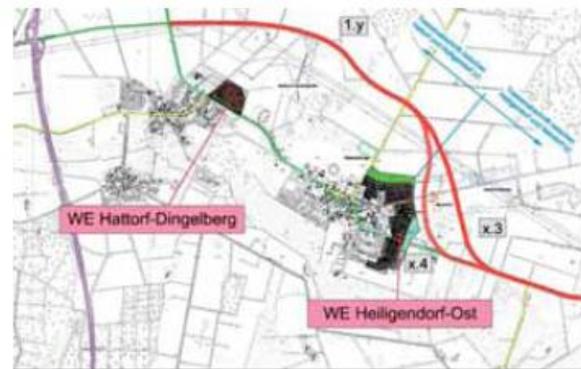


Abb. 2.6/1 Untersuchte Vorzugsvariante der Ortsumfahrung Hattorf-Heiligendorf

V 05 Ortsumfahrung Neindorf

Mit dieser kurzen Trasse kann die Ortslage von Neindorf deutlich vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Durch die vorgesehene Trasse wird nördlich an den Trassenverlauf angrenzend Wald berührt.

Der Neubau der Ortsumfahrung im Zuge der L 294 am südlichen Rand des geplanten Landschaftsschutzgebietes ist in § 7 (i) des Entwurfes der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Barnstorfer Wald und Neindorfer Gemeindewald“ als zulässige Maßnahme enthalten. In diesem Verfahren wurden auch die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft (Ergebniswirksamkeit der Landschaft, Erholungsbedeutung, Querung eines geschützten Biotops) abgewogen und für zulässig erklärt.

Hier erfolgte eine Gewichtung zugunsten des Schutzgutes Mensch (Entlastung von Durchgangsverkehren in der Ortschaft Neindorf in Kombination mit der regional bedeutsamen Erschließung dieses Siedlungsraumes – siehe auch Aussagen zu Strecke „V 04 Ortsumfahrung Hattorf-Heiligendorf-Neindorf“).

Aus forstwirtschaftlicher Sicht sollte die Trasse vom Wald mind. 35 m entfernt weiter nach Süden verlegt werden.

Neben ökologischen Gründen und einer Vermeidung von Verkehrsunfällen durch Wild spricht hierfür, dass zusätzliche Aufwendungen der Waldbesitzer für Verkehrssicherungsmaßnahmen vermieden werden. Der Umweltbericht stellt dar, dass aufwändige Maßnahmen

zur Vermeidung bzw. zur Kompensation von Beeinträchtigungen erforderlich sind. Sowohl mit diesen, als auch mit den im Artenschutzbeitrag beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden, dies muss aber im Rahmen der detaillierten Vorhabensplanung und Linienkonkretisierung vertiefend geklärt werden.

Gewerbeanschluss Neindorf-Südost

Mit der neuen Verkehrsverbindung zwischen Autobahnanschluss und Neindorf wird ein Beitrag zum Ausbau des Tangentenvierecks (s. Kap. 3.7.1, Leitbild Verkehr) geleistet und die Ortslagen von Neindorf – mit gleichzeitigem Ausbau der Nordumfahrung – und Klein Steimke können vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Da diese Trasse gleichzeitig als Erschließungsstraße durch gewerbliche Bauflächen geplant ist, wird sie langfristig keine freie Landschaft durchschneiden.

Aus umweltfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken (s. Steckbrief G 1 im Umweltbericht). Zur Abwägung mit anderen Belangen s. Kap. 2.6.2, G 1.

C Entlastung und Beruhigung von einzelnen-Ortsdurchfahrten

Zur Entlastung einiger Ortslagen von Durchgangsverkehr, zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und zur Ergänzung des Straßennetzes sind Neutrassierungen von Ortsumfahrungen – tlw. nach einer optimierenden Planung – in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Aus umweltplanerischer Sicht lösen jedoch die Trassen:

- V 01S Südumfahrung Hehlingen
- V 04S Umfahrung Hattorf
- V 05 Umfahrung Neindorf
- B188n Umfahrung Vorsfelde

z. T. hohe Konfliktintensitäten betreffend einiger Schutzgüter aus. Die in den Steckbriefen zum Umweltbericht und zum Artenschutzbeitrag aufgeführten Aussagen und Bewertungen dieses Konfliktes sind zusammen mit den Vorschlägen zur Kompensation in die konkreter werdenden Planungen zur Feststellung der Trassen einzubinden.

Die folgende Abwägung erfolgt in der Reihenfolge der Bedeutung für die Entlastung der Ortslagen.

V 06 Ortsumfahrung Vorsfelde-Süd

Für die Verlegung der B 188 aus der Ortsdurchfahrt Vorsfelde-Süd wird wie schon im wirksamen Flächennutzungsplan eine ortsnah geführte Nordumfahrung von Vorsfelde-Süd dargestellt. Damit zeigt die Stadt Wolfsburg, dass sie die Trasse für zwingend erforderlich hält. An dieser Trassierung hat sich seinerzeit die Grenzziehung des Naturschutzgebietes „Wendschotter, Vorsfelder Drömling“ angepasst.

Mit der grundsätzlichen Beibehaltung dieser Trasse unterstützt die Stadt Wolfsburg die Absicht des Landes, sich dafür einzusetzen, dass die Maßnahme bei der nächsten Fortschreibung des Bedarfsplans für die Bundesfernstraßen von der derzeitigen nachrangigen Einstufung im „Weiteren Bedarf“ in den „vordringlichen Bedarf“ höhergestuft wird. Aufgrund der Siedlungsentwicklung, FFH- und Vogelschutzgebieten ist nur noch

eine ortsnah nordöstliche Führung möglich, die auch vom Land Niedersachsen unterstützt wird.

Als Neuplanung gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplan 1977 wird der nordwestliche Bogenabschnitt aus Gründen der Eingriffsminimierung des zwischenzeitlich an die EU gemeldeten FFH-Gebietes nach Süden parallel des Fließgewässers „Steekgraben“ verschoben. Während das ebenfalls an die EU gemeldete Vogelschutzgebiet von der Trassierung der B 188 nicht direkt betroffen ist, kreuzt der „begradigte“ Abschnitt der B 188 die südwestliche Spitze des FFH-Gebietes. Hier wird auch das in Planung befindliche Naturschutzgebiet, das bis in die Kötterwiesen am Allersee reicht, von der Trasse gekreuzt und geringfügig wird der südwestliche Bereich des noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aller beschnitten. Im Norden wird ein kleines Waldstück angeschnitten. Das Ausmaß der Betroffenheit und sich daraus ergebene Folgerungen und Maßnahmen sind im Planfeststellungsverfahren festzustellen und zu regeln. Im Jahre 2003 wurde im Auftrag der Landesstraßenbauverwaltungen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Hierin wurde auf Stadtgebiet Wolfsburg der im Flächennutzungsplan dargestellte Trassenverlauf bei Vorsfelde bis östlich Bergfriede in Sachsen Anhalt untersucht. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung geht trotz der hohen Konfliktsituation bzw. des als erheblich zu wertenden Eingriffs von der grundsätzlichen Machbarkeit der Ortsumfahrung Vorsfelde-Süd aus. Zum besseren Verständnis wird aus dem Bericht zur Verträglichkeitsprüfung das Kapitel „Zusammenfassung“ als Exzerpt im folgenden angefügt. Hierin werden Maßnahmen zur Kompensation auch des Eingriffs in den Überschwemmungsbereich der Aller beschrieben. Die Maßnahme einer erhöhten dammgeführten Trasse südlich parallel des Steekgrabens wird seitens der Wasserverbände und der Unteren Wasserbehörde auch zur Entlastung der Hochwassersituation in den südlich angrenzenden Bauflächen unterstützt.

FFH-Verträglichkeitsprüfung für den Aus- bzw. Neubau der B 188 zwischen Vorsfelde und östlich Bergfriede, Oktober 2003 - Zusammenfassung

Die Straßenbauverwaltungen der Bundesländer Niedersachsen und Sachsen-Anhalt planen im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Wohnungswesen den zweistreifigen Aus- bzw. Neubau der Bundesstraße B 188 zwischen Vorsfelde und östlich Bergfriede. Das Vorhaben ist im wesentlichen ein Neubau auf einer abseits der bestehenden B 188 liegenden Trasse. Das Vorhaben besteht aus vier Planungsabschnitten:

- Ortsumgehung Vorsfelde (Niedersachsen)
- Abschnitt östlich Vorsfelde bis westlich Oebisfelde (Niedersachsen)
- Ortsumgehung Oebisfelde (Sachsen-Anhalt)
- Abschnitt östlich Oebisfelde bis Taterberg (Sachsen-Anhalt).

Das Vorhaben ist geeignet, Gebiete, die zum Netz „Natura 2000“ gehören bzw. dafür gemeldet sind („Natura 2000“-Gebiete), in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen. Dies betrifft folgende Gebiete:

- **Europäisches Vogelschutzgebiet „Drömling“ (Niedersachsen)**
- **Europäisches Vogelschutzgebiet „Drömling“ (Sachsen-Anhalt)**
- **Gemeldeter FFH-Gebietsvorschlag „Drömling“ (Niedersachsen)**
- **Gemeldeter FFH-Gebietsvorschlag „Graben-system Drömling“ (Sachsen-Anhalt).**

Das Vorhaben liegt zum Teil innerhalb dieser Gebiete, zum Teil an deren äußerem Rand oder in relativ geringer Entfernung zu den Gebieten. Daher wurde im Auftrag des Niedersächsischen Landesamtes für Straßenbau und des Landesamtes für Straßenbau Sachsen-Anhalt durch die Planungsgruppe Ökologie + Umwelt GmbH (Hannover) in Arbeitsgemeinschaft mit dem Fachbüro Biodata (Braunschweig) eine Unterlage zur FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt. Diese wurde im Jahr 2003 im Auftrag des Landesamtes für Straßenbau Sachsen-Anhalt im Zusammenhang mit dem im Abschnitt östlich des Allerkanals vorgenommenen planerischen Konkretisierungen (INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSBAU STENDAL 2003) aktualisiert.

Die Studie ist Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung entsprechend § 34 Abs. 1 u. 2 BNatSchG, die gemäß § 35 BNatSchG für den niedersächsischen Teil des Vorhabens zur **Linienbestimmung** nach § 16 FStrG durchzuführen ist. Darüber hinaus dient die Studie der nachträglichen Beurteilung der für den sachsen-anhaltinischen Teil des Vorhabens bereits erfolgten Linienbestimmung unter dem Gesichtspunkt der FFH-Verträglichkeit. Zugleich wird mit der Untersuchung die in den bereits durchgeführten Raumordnungsverfahren landesplanerisch festgestellte Linie für das Vorhaben überprüft. Im übrigen kann die Studie als Grundlage für den nach dem vorliegenden Entwurf des Bedarfsplans für die Bundesfernstraßen im Zusammenhang mit dem

Entwurf zur Fünften Änderung des Fernstraßenbaugesetzes vorgesehenen besonderen naturschutzfachlichen Planungsauftrag verwendet werden (vgl. BR-Drs. 550/03, Anlage; vgl. Kap. 1).

Die ausgearbeitete Unterlage wurde unter Berücksichtigung des Planungsstandes des Vorhabens und der spezifischen Empfindlichkeit der o.g. „Natura 2000“-Gebiete angefertigt. Dabei wurden die einschlägigen methodisch-fachlichen Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung erheblicher Beeinträchtigungen von „Natura 2000“-Gebieten berücksichtigt. Entsprechend erfolgte die Bearbeitung der Studie in den folgenden **Hauptarbeitsschritten**:

1. Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen
2. Identifikation der Natura 2000-Gebiete, die erheblich beeinträchtigt werden könnten
3. Bestandserfassung und -beurteilung der „Natura 2000“-Gebiete, insbesondere deren maßgebliche Bestandteile sowie Beschreibung der gebietsspezifischen Erhaltungsziele
4. Beurteilung erheblicher Beeinträchtigungen der „Natura 2000“-Gebiete.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung kann die mögliche Betroffenheit weiterer „Natura 2000“-Gebiete als die o.g. aufgrund der Lage des Vorhabens, insbesondere der Entfernungen zu weiteren Gebieten, ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen können ebenfalls Beeinträchtigungen der o.g. „Natura 2000“-Gebiete durch den Planungsabschnitt des Vorhabens „Ortsumgehung Oebisfelde“ ausgeschlossen werden.

Davon ausgehend wurden die drei verbleibenden Planungsabschnitte des Vorhabens auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. „Natura 2000“-Gebiete hin untersucht.

Hierzu wurden die vier Gebiete jeweils in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile erfasst. Dabei wurden die Gebiete zum einen in ihrer jeweiligen Gesamtgröße untersucht. Aufgrund der Größe der einzelnen Gebiete und der Lage des Vorhabens in bzw. zu den Gebieten wurden engere Untersuchungsräume abgegrenzt, die im Hinblick auf die möglichen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen detailliert untersucht wurden.

Zu diesem Zweck wurden ergänzend zu der Auswertung vorhandener gebietsspezifischer Informationen, insbesondere zum Vorkommen der in den jeweiligen Gebieten vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL, der Arten nach Anhang II FFH-RL sowie der Vogelarten nach Anhang I bzw. Art. 4 Abs. 2 VS-RL, in den abgegrenzten engeren Untersuchungsräumen im Jahr 2001 verschiedene **Freilanduntersuchungen** durchgeführt.

In den Europäischen Vogelschutzgebieten „Drömling“ (Niedersachsen) und „Drömling“ (Sachsen-Anhalt) wurden die Brutvogelarten sowie deren Lebensräume ermittelt. In den FFH-Gebietsvorschlägen wurden jeweils die Lebensraumtypen bzw. Biotope erfasst.

Darüber hinaus wurden in beiden Gebieten die Tierartengruppen Fische, Amphibien, Großmuscheln, Libellen untersucht. Im FFH-Gebietsvorschlag „Drömling“ (Niedersachsen) wurden zudem Tagfalter, Heuschrecken und Fledermäuse erfasst.

Die Freilanduntersuchungen wurden entsprechend einschlägiger methodischer Vorgehensweisen durchgeführt. Diese wie die Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen sind in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung sowie in deren Anhang im einzelnen dokumentiert. Darüber hinaus wurden im betroffenen Raum verfügbare Bestandsinformationen, insbesondere der Naturschutzfachverwaltungen und aus durchgeführten sonstigen Untersuchungen oder Planungen, ermittelt und ausgewertet.

Die ermittelten Nachweise bzw. Vorkommen der Lebensraumtypen sowie der geschützten Arten und deren Lebensräume wurden im Hinblick auf deren Bedeutung im Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der vor allem aus den Standard-Datenbögen verfügbaren Angaben qualitativ bewertet.

Die für die Verträglichkeitsbeurteilung zu berücksichtigenden **Erhaltungsziele** wurden im Rahmen der Untersuchung in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden bzw. -fachverwaltungen gebietsbezogen ausgearbeitet. Dabei wurden für die Teile der „Natura 2000“-Gebiete, die jeweils in den engeren Untersuchungsräumen liegen, problembezogen differenziertere Erhaltungsziele entwickelt.

Aufgrund der durchgeführten Bestandsbeurteilungen war festzustellen, dass in den **Europäischen Vogelschutzgebieten** die untersuchten engeren Untersuchungsräume jeweils wichtige Lebensräume für zahlreiche Vogelarten nach Anhang I bzw. Art. 4 Abs. 2 VS-RL aufweisen.

Das Gebiet in Niedersachsen hat insbesondere Bedeutung als Lebensraum für Arten des Offenlandes (einschließlich der Röhrichtbereiche) und als Nahrungshabitat für Großvogelarten. Zudem sind einige Arten der Feuchtgebüsche/feuchte Wälder und der halboffenen Kulturlandschaft im engeren Untersuchungsraum vertreten.

In den engeren Untersuchungsräumen der gemeldeten **FFH-Gebietsvorschläge** kommen nur vereinzelt Biotope vor, die den Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL zuzuordnen sind. Die engeren Untersuchungsräume haben Bedeutung als Lebensraum für Arten nach Anhang II FFH-RL.

Das Gebiet in Niedersachsen weist kleine Flächen von Waldmeister-Buchenwald und subatlantischem oder mitteleuropäischem Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL) in recht großer Entfernung zur geplanten Trassenführung auf. Zudem ist ein Vorkommen des Schlammpeitzgers vertreten; die Aller stellt einen (potenziellen) Wanderweg des Fischotters dar.

Die in Niedersachsen befindlichen „Natura 2000“-Gebiete sind zwar im Bereich östlich von Vorsfelde ebenfalls durch die Schnellbahnstrecke Hannover-Berlin betroffen. Diese befindet sich jedoch in einiger Entfernung, so dass im wesentlichen Lärmimmissionen

vorbelastend wirken. Die bestehende B 188 wirkt nur an einzelnen Stellen - unmittelbar an der Querung mit der Aller sowie am östlichen Ortsausgang von Vorsfelde - als Vorbelastung. Wie in Sachsen-Anhalt wirken sich die Vorbelastungen vor allem auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Drömling“ (Niedersachsen) aus. Der Bereich der „Natura 2000“-Gebiete nördlich Vorsfelde ist gegenüber den östlich von Vorsfelde liegenden Bereichen nur gering vorbelastet.

Darüber hinaus sind die Gebiete v. a. durch intensive landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung (einschließlich bestehender Entwässerungsmaßnahmen) und durch Grabenräumung vorbelastet.

Der geplante Aus- bzw. Neubau der B 188 ist mit **dauerhaften bzw. vorübergehenden Flächeninanspruchnahmen** v.a. im FFH-Gebietsvorschlag „Drömling“ (Niedersachsen) und im Europäischen Vogelschutzgebiet „Drömling“ (Sachsen-Anhalt) verbunden.

In Niedersachsen gehen hierdurch Flächen im FFH-Gebietsvorschlag „Drömling“ - im Bereich der Ortsumgehung Vorsfelde - verloren. Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL bzw. Lebensräume für Arten nach Anhang II sind hiervon nicht betroffen.

Im Europäischen Vogelschutzgebiet „Drömling“ (Niedersachsen) werden keine Flächen in Anspruch genommen. Jedoch verläuft die Trasse (Ortsumgehung Vorsfelde) durch einen Bereich der in enger Wechselbeziehung zu dem Vogelschutzgebiet steht und Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für einige Vogelarten des Gebietes hat. Zu diesen Flächen außerhalb des Gebietes besteht die Frage, ob sie aufgrund dieses Zusammenhangs nicht faktisch zum Vogelschutzgebiet zu zählen sind.

Durch die im Gebiet erforderlichen Bauflächen werden baubedingte 2,2 ha in Anspruch genommen. Diese nur zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen können in einem kurzen Zeitraum wiederhergestellt und wieder in ihre Funktion überführt werden. Sie weisen teilweise eine potenzielle Bedeutung als wertvolle Nahrungshabitat für Großvögel sowie als Rastvogelgebiet auf. Aktuell werden sie nicht als Brutplatz genutzt.

Darüber hinaus führen **Bau und Betrieb** des Vorhabens zu **Störungen** in allen vier untersuchten „Natura 2000“-Gebieten. Dies resultiert im wesentlichen aus Verlärmung, Bewegung und Lichteffekten.

Derartige Effekte wirken sich auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Drömling“ (Niedersachsen) insbesondere im Bereich des Planungsabschnittes der Ortsumgehung Vorsfelde aus. Hier sind einige Vogelarten und wesentliche Teile ihrer Nahrungs- und Bruthabitate betroffen. Im östlich anschließenden Planungsabschnitt befindet sich die Trasse in einer solchen Entfernung zum Vogelschutzgebiet, dass derartige Störeffekte kaum bis in dieses hineinreichen. Rechnerisch ergibt sich allerdings auch dort eine Intensivierung der Lärmbelastungen.

Die bau- und betriebsbedingten Störeffekte führen im Bereich des gemeldeten FFH-Gebietes „Drömling“ (Niedersachsen) zu keinen wesentlichen zusätzlichen Störungen des Fischotters und Bibers in ihrem Wander-

lebensraum Aller. Weitere Schutzobjekte des gemeldeten FFH-Gebietes sind nicht betroffen.

Im FFH-Gebiet „Grabensystem Drömling“ ist baubedingt mit einer Erhöhung der Beunruhigung der Wanderkorridore/Nahrungshabitate für Fischotter und Biber im Bereich der Brücken zu rechnen.

Weiterhin führt das Vorhaben zur **Kollisionsgefahr**. In den in Niedersachsen betrachteten Abschnitten besteht insbesondere ein Kollisionsrisiko für Vogelarten, die im Straßenbereich auf Nahrungssuche gehen. Zudem sind im Abschnitt Ortsumgehung Vorsfelde die Straße querende Fischotter und Biber gefährdet.

Für Arten nach Anhang II FFH-RL im FFH-Gebiet „Grabensystem Drömling“ hingegen besteht aufgrund der durchgängigen Schutzwand in Verbindung mit den weiten und hohen Brücken keine relevante Kollisionsgefahr.

Die vorstehenden Beeinträchtigungen lassen sich durch verschiedene **Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen** reduzieren.

Dazu gehören in dem Abschnitt Ortsumgehung Vorsfelde insbesondere Lärmschutz- und Bepflanzungsmaßnahmen. Dadurch können die verkehrsbedingten Störwirkungen, die für die jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebiete von besonderer Bedeutung sind, in weitreichendem Maße reduziert werden. Durch solche Maßnahmen werden voraussichtlich auch weitere verkehrsbedingte Einwirkungen bzw. Gefährdungen, die für das FFH-Gebiet relevant sind (insbes. Schadstoffeinträge, Schutz vor Betreten der Fahrbahn), reduziert bzw. ausgeschlossen.

Zudem kommt für diesen Abschnitt insbesondere eine Verlegung der Trasse auf die Seite südlich des dort vorhandenen Grabens in Betracht. Dies war bei dem vorhandenen Planungsstand des Vorhabens jedoch nicht weiter zu untersuchen.

In der Untersuchung wurden darüber hinaus weitere Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung aufgezeigt bzw. deren Umsetzung vorausgesetzt. Dazu gehören insbesondere Lage von Baueinrichtungsflächen u.ä. in Bereichen außerhalb der „Natura 2000“-Gebiete“, fischottergerechte Gestaltung der Brücken.

Soweit im Abschnitt zwischen Allerkanal und Mittellandkanal unmittelbar nördlich der Schutzwand unter Einbeziehung des Wirtschaftsweges ein (kleiner) Damm errichtet und bepflanzt wird (vgl. **Anhang Kap. 2**), erreichen die Gehölze jedoch in einer relativ kurzen Zeitspanne die Höhe der bestehenden Überflughilfe. Die Errichtung eines entsprechenden Damms östlich des Mittellandkanals wird insoweit als nicht erforderlich angesehen.

Im FFH-Gebiet „Grabensystem Drömling“ sind neben den in der o.g. Sonderuntersuchung bereits berücksichtigten Maßnahmen keine besonderen weiteren Maßnahmen für die Sicherstellung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den gebietsbezogenen Erhaltungszielen erforderlich. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bei Einbeziehung und Aufgabe des Wirtschaftsweges bestehende bzw. ansonsten zu erwartende Beeinträchtigungen weiter reduzieren lassen. Unter Berücksichti-

gung möglicher Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ergeben sich folgende Beurteilungen:

Im Bereich der **Ortsumgehung Vorsfelde** sind für den Fall der Realisierung von Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen für die innerhalb des **Europäischen Vogelschutzgebietes „Drömling“ (Niedersachsen)** vorkommenden Brutpaare voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Vogelschutzgebiete zu erwarten. Allerdings werden die trassennahen Bereiche außerhalb des Vogelschutzgebietes stark gestört. Es ist ein Verlust von dort vorkommenden Arten zu erwarten, die in enger Beziehung zum Vogelschutzgebiet stehen. Dies schließt die Einschränkung bestimmter Funktionszusammenhänge zwischen Flächen innerhalb und außerhalb des Gebietes ein. Infolgedessen können sich die Bestände verkleinern; möglicherweise verlieren bestimmte Flächen ihre Funktion als Nahrungshabitat zumindest für einen Teil des Bestandes. Inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich i.S.d. § 34 Abs. 2 BNatSchG zu bewerten sind, hängt davon ab, ob diese Flächen aufgrund ihrer Qualität und engen Verbindung zu den angrenzenden Flächen im Vogelschutzgebiet faktisch zum Vogelschutzgebiet gehören.

Für den Abschnitt **östlich Vorsfelde bis westlich Oebisfelde** wird trotz der leicht erhöhten Summenpegel von vorhandenem Bahnverkehrslärm und hinzukommenden Straßenlärm nicht erwartet, dass sich diese Intensivierung verkehrsbedingter Beeinträchtigungen innerhalb des Vogelschutzgebietes in einem solchen Maße auswirkt, dass sich daraus erhebliche Beeinträchtigungen i.S.d. § 34 Abs. 2 BNatSchG ergeben.

Im gemeldeten **FFH-Gebietsvorschlag „Drömling“ (Niedersachsen)** sind durch die **Ortsumgehung Vorsfelde** unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorkommenden Arten nach Anhang I oder von Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL zu erwarten. Gleichwohl sind **erhebliche Beeinträchtigungen** des Gebietes nicht auszuschließen, da insbesondere die direkte Flächeninanspruchnahme und der faktische Flächenverlust (von ca. 4 ha) von bioökologisch zumindest im Hinblick auf eine Puffer- und Ergänzungsfunktion bedeutsamen Gebietsteilen im FFH-Gebiet bereits als solches den Erhaltungszielen des Gebietes zuwiderlaufen.

Durch eine Verlegung der Trasse nach Süden (s.o.) können die Beeinträchtigungen vermutlich auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Dies war nicht weiter zu untersuchen (s.o.), so dass keine abschließende Beurteilung bezüglich des möglichen Eintretens erheblicher Beeinträchtigungen getroffen werden kann.

Der Abschnitt **östlich Vorsfelde bis westlich Oebisfelde** liegt zu dem FFH-Gebietsvorschlag insgesamt in so großer Entfernung, dass davon **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des FFH-Gebietsvorschlages „Drömling“ (Niedersachsen) in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten sind.

V 03 Nördlich Nordsteimke-Nord

Die Nordsteimker Straße – L 322 – verläuft am Nordrand Nordsteimkes in westlicher Richtung. Auf ihr fließt der Großteil der aus südöstlicher Richtung kommenden Verkehre.

Mit Realisierung der Siedlungsflächen nördlich der L 322 bei Nordsteimke würde diese bis dato einseitig bebaute Landesstraße zu einer Durchgangsstraße werden. Dem städtebaulichen Ziel folgend, dass der Ortsteil Nordsteimke zu einem höherwertigen C-Zentrum entwickelt und mit zusätzlich angesiedelter Wohnbevölkerung gestärkt werden soll, ergänzt der Flächennutzungsplan großräumig das Konzept der Ortsumfahrung Hehlingens mit der Nordumfahrung Nordsteimke entlang des Höhenzuges der „Schneede“. Somit wird zukünftig lediglich der Ziel- und Quellverkehr Nordsteimkes auf diesem dann abgestuften Straßenabschnitt fahren.

Aus umweltfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken (s. Steckbrief V 03 im Umweltbericht).

V 01 Ortsumfahrung Hehlingen

Für Hehlingen wurden im Verfahren zum Flächennutzungsplan zwei Trassen für eine Ortsumfahrung diskutiert – eine Nordost- und eine Südumfahrung. Die Trassen würden Entlastungen für die Wohnbevölkerung von Beeinträchtigungen durch tägliche Durchfahrtsverkehre zwischen 4.600 und 4.800 laut der Untersuchung „Verkehrliche Wirkung neuer Wohnbauflächen“ aus dem Jahre 2003 bringen.

Im Falle einer Nordostumfahrung wäre eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre in Richtung Wolfsburg, Reislingen und Vorsfelde zu erwarten.

Beim Bau einer südlichen Umfahrung hingegen wird die Ausrichtung des Verkehrs über die L 322 nach Wolfsburg begünstigt.

Im Verfahren zum Flächennutzungsplan sprachen sich die landwirtschaftlichen Verbände, der BUND und eine Vielzahl Hehlinger Bürger gegen eine Nordostumfahrung mit folgender Argumentation aus:

- sie zerschneidet landwirtschaftliche Flächen,
- sie behindert den freien Zugang zum Naherholungsgebiet „Hehlinger Holz“,
- eventuell erforderliche Lärmschutzwälle / -wände können zudem das Landschaftserleben beeinträchtigen,
- eine Südumfahrung ist wesentlich kürzer und zerschneidet weniger landwirtschaftliche Flächen.

Andererseits sind bei einer südlichen Umfahrung Bereiche mit hoher Erlebniswirksamkeit mit im näheren Umfeld liegenden nach § 28b Nds. Naturschutzgesetz geschützten Biotopen, die zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes berechtigen, betroffen. Im Ergebnis der Abwägung nimmt der Flächennutzungsplan die südliche Umfahrung von Hehlingen auf. Die Trasse wird den Talraum südlich Hehlingens mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m überbrücken. Mit diesem Brückenbauwerk wird nur gering in den Flächenrahmen des Ökokontos eingegriffen und das Fließgewässer des Hehlinger Baches mit den angrenzenden Ruderalflächen wird nicht beeinträchtigt. Geschützte Biotopflächen werden nicht berührt.

V 02 Brackstedt

Durch eine neue, direkte Anbindung von Brackstedt an die B 188 über das Gewerbegebiet „Heidkopel/Birmbaumstücke“ bei Warmenau sollen die Ortslagen von Brackstedt und Kreuzheide entlastet werden. Diese Trasse ist schon im Bebauungsplanverfahren zum Wohngebiet „Heidkamp“ eingeflossen. Es wurde außerhalb des Bebauungsplanbereiches eine Vorhaltefläche entlang der östlichen Grenze eingetragen und im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan mit Natur- und Landschaftsschutzbelangen abgewogen.

Es ist naturschutzfachliches Ziel, die einzelnen Waldflächen zwischen Kreuzheide und Brackstedt-Süd miteinander zu vernetzen. Dieses Ziel der Biotopvernetzung wird durch die Ortsumfahrung beeinträchtigt – gleichwohl wurde die Trassenführung seitens der Unteren Naturschutzbehörde als zulässig anerkannt.

D Einbeziehung in das Netz der RegioStadt-Bahn

Der Ausbau des regionalen ÖPNV ist grundlegend notwendig, damit er einen Teil des zusätzlichen Verkehrs übernehmen kann. Dazu muss Wolfsburg in das geplante Netz der RegioStadtBahn aufgenommen werden. Da viele Siedlungsbereiche, Arbeits- und Freizeistätten in der Nähe zur Bahn liegen, kann bei Umsetzung der dargestellten neuen Bahnhaltspunkte von einer nennenswerten Verkehrsverlagerung zugunsten der Bahn ausgegangen werden. Neu dargestellte Bahnhaltspunkte sind Sülfeld, MobileLifeCampus (beim Forum Autovision), VW (an der KFZ-Brücke nach Sandkamp), Allerpark und Vorsfelde.

2.6.5 Dauerkleingärten

Bedeutung der Kleingärten allgemein

Dauerkleingärten erfüllen für die Pächter, für die in der Nachbarschaft lebende Bevölkerung sowie für die Stadtgestaltung unterschiedliche Funktionen und stellen ein wesentliches Element der Frei- und Grünflächenstruktur einer jeden größeren Kommune dar.

- Die Bedeutung für die Kleingärtner besteht hauptsächlich in dem Ersatz für fehlende Hausgärten und liegt dabei in der Freizeitgestaltung (Ruhe und Entspannung sowie Betätigung an frischer Luft), der Eigenversorgung (Anbau von Obst, Gemüse und ökologischen Pflanzenanbau) sowie dem gefährlosen Kinderspiel innerhalb der Kleingartenanlagen.
- Über die Erholungsfunktion hinaus, bilden Kleingärten einen wichtigen Bestandteil der gemeindlichen Frei- und Erholungsflächen, die nicht zuletzt durch die Forderung des § 3 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen, ein großes ökologisches Potential darstellen können.
- Kleingärten übernehmen wie andere Grünflächen wichtige Funktionen für die Stadtgestaltung. Sie können unter der Voraussetzung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit als verbindende Elemente dienen (Vernetzung verschiedener Grünverbindungen, Ergänzung von Fuß- und Radwegenetzen, Verbindung von Grünbereichen und Wohngebieten). Andererseits können sie als trennende Elemente unterschiedliche Flächennutzungen voneinander abgrenzen (z. B. Gewerbe- und Wohngebiete). Sie tragen weiter zur Sicherung des Luftaustausches, zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Schutz der heimischen Tier-, Vogel- und Pflanzenwelt, zur Erhaltung typischer Landschaftselemente sowie zur Einschränkung der Bodenversiegelung bei.

Kleingartenwesen in Wolfsburg - Zusammenfassung

Mit einer Gesamtfläche von 142 ha und ca. 2.770 Parzellen verteilen sich 32 Kleingartenvereine im Stadtgebiet Wolfsburg. Die „Studie zur Neukonzeption der Kleingärten in der Stadt Wolfsburg“ aus dem Jahre 2001 geht hierbei von einem gleichbleibenden Bedarf von rund 2700 Kleingartenparzellen aus.

Die Entwicklung des Kleingartenwesens in Wolfsburg ist unweigerlich mit der Entwicklung der Stadt Wolfsburg und des Volkswagenwerkes verbunden. Neuen Stadtteilen bzw. größeren Siedlungszellen wurden – dem Leitziel der gegliederten und aufgelockerten „Stadt im Grünen“ folgend – auch neue Kleingartenanlagen zugeordnet mit dem Ziel einer wohnortnahen Kleingartenversorgung. Es etablierten sich somit auf dem Areal, was heute als die Kernstadt Wolfsburg bezeichnet ist, (von der Nordstadt über den Bereich Hellwinkel / Stadtmitte und Detmerode / Westhagen bis Sandkamp) 13 Kleingartenanlagen.

Erst nach der Gemeindegebietsreform im Jahre 1974 wurden neue Kleingartenanlagen im freien Landschaftsraum entwickelt, bei denen nicht unbedingt die fußläufige Erreichbarkeit das Standortkriterium bildete.

Überplanung von Kleingartenanlagen durch Bauflächen

Im Verfahren zur Aufstellung wurde für sechs innenstadtnah gelegene Kleingartenanlagen mit einer Gesamtfläche von 34 ha und ca. 690 Parzellen (Kleingartenanlagen „Sandkamp, Westersiek, Am Bohlweg, Sonnenschein, Steimker Berg und Waldfrieden“) die Fragestellung von Nutzungskonkurrenzen im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsprozesses diskutiert (vgl. hierzu Kapitel 3.2 und 3.3 in Verbindung mit Kapitel 1.2.2).

Abwägung zur Überplanung von Kleingartenanlagen der Kernstadt

In die Abwägung zur Überplanung der Kleingartenanlagen flossen einerseits der raumordnerische Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung auf das zentralörtliche System auszurichten ist (§ 2 Abs. 2 ROG) und der städtebauliche Grundsatz entsprechend § 1a Absatz 2 BauGB ein, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Weiterhin wurde die Emissionslage aus Lärmquellen von Kanal, Bahn und Straße, die den Naherholungs- bzw. Freizeitwert für die Kleingärtner mindert, betrachtet und mit den o. g. Funktionen von Kleingartenanlagen in den weiteren Abwägungsprozess gestellt. Die Belange der Freiraumnutzung insbesondere für die Wohnbevölkerung Sandkamps in Verbindung mit einer zu befürchtenden Zunahme von Schwerlastverkehren in Sandkamp sprachen gegen eine gewerbliche Bauflächenplanung westlich Sandkamp. Für die Überplanung der zwei Kleingartenanlagen nördlich der Heinrich-Nordhoff-Straße wurde aus gesamtwirtschaftlicher Betrachtung kein dringender Handlungsbedarf gesehen – es wurde einzelnen Funktionen wie auch der Summe der Funktionen der Kleingartenanlagen das entscheidungsrelevante Gewicht zum Erhalt der Anlagen zugesprochen.

Für die Überplanung der Kleingartenanlagen im Hellwinkel sprach die innenstadtnah gelegene und mit technischer Infrastruktur gut erschlossene Fläche von ca. 11 ha.

Die Analyse der Altersstruktur ergab zudem ein hohes Durchschnittsalter in den Vereinen, wobei ein großer Teil der Mitglieder aus Altersgründen kurz- bis mittelfristig die Parzelle abgeben würde.

Die Bauflächendarstellungen geben nur das Entwicklungsziel im Falle einer Umnutzung an. Die bestehenden Nutzungen haben solange Bestandsschutz bis eine bauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan und in vertraglicher Abstimmung mit dem jeweiligen Verein erfolgt.

Ersatzflächen

Der Flächennutzungsplan bietet in Vorsfelde, Reislingen, Fallersleben und Mörse ausreichend Ersatzflächen für neue Kleingartenanlagen (s. Abb. 3.5/4 und 3.5/5). Entsprechend der o. g. Studie wird eine Entwicklung als "Kleingartenparks", die sich in öffentliche Grünzüge integrieren, angestrebt.

Eine Auswahl der jeweiligen Ersatzfläche erfolgt auf nachfolgenden Ebenen in Abstimmung mit dem jeweiligen Kleingartenverein. Die Grünfläche zwischen Fallersleben und Ehmern kann auch als anderweitiger Freiraum gemäß Grünordnungsplan entwickelt werden. Insgesamt müssen z. T. weitere Wege zwischen Wohnung und Kleingärten in Kauf genommen werden. Der Stadtbevölkerung stehen in der „Green City“ Wolfsburg wohnungsnah andere umfangreiche Grünanlagen zur Verfügung sodass insgesamt eine gute wohnungsnah Grünversorgung erhalten bleibt.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei den neu dargestellten Kleingartenflächen südlich Fallersleben sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Steckbriefe DK 1, DK 2 und DK 3).

Im Falle einer baulichen Entwicklung ist für den Artenschutz die Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus bestehen aus umweltfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken (s. Steckbrief S 1 im Umweltbericht).

2.6.6 Belange der Landwirtschaft

Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange

Grundlegende Bedürfnisse

Gemäß § 2 (2) Nr. 10 Raumordnungsgesetz (ROG) sind „...die räumlichen Voraussetzungen (...) zu schaffen oder zu sichern, dass die Landwirtschaft als bäuerlich strukturierter, leistungsfähiger Wirtschaftszweig sich dem Wettbewerb entsprechend entwickeln kann und gemeinsam mit einer leistungsfähigen, nachhaltigen Forstwirtschaft dazu beiträgt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten. Flächengebundene Landwirtschaft ist zu schützen; landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sind in ausreichendem Umfang zu erhalten.“

Städtebauliche Entwicklungen haben diesen Grundsatz der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu Siedlungszwecken

Von den 20.400 ha Wolfsburgs nimmt die Landwirtschaft zurzeit mit ca. 8.500 ha und 41,7 % den größten Flächenanteil ein.

Im „Flächennutzungsplan 2020plus“ sind landwirtschaftliche Flächen von ca. 470 ha als Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbaufläche, Grünflächen und Aufforstungsflächen überplant. Mit den dargestellten Entwicklungsflächen kommt die Stadt Wolfsburg auch in diesem Umfang ihrer regionalplanerischen Aufgabe als Oberzentrum und wirtschaftlicher Wachstumskern der Region nach.

Die einzelnen städtebaulichen und verkehrlichen Gründe sind den vorherigen Kapiteln zu entnehmen. Mit diesen neuen Entwicklungsflächen wird sich der Anteil der „Flächen für die Landwirtschaft“ mit dann ca. 8.000 ha auf 39,2 % im Stadtgebiet reduzieren.

Berücksichtigung von Handlungsreserven

Der Flächennutzungsplan stellt mehr Entwicklungsflächen dar als für den Planungszeitraum voraussichtlich erforderlich sind. Dies geschieht, damit die Stadt auch bei unvorhersehbaren Entwicklungen handlungsfähig bleibt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden erst wenn sie benötigt werden baulich entwickelt und stehen bis dahin der Landwirtschaft zur Verfügung. Für den Wohnungsbau ist eine Reserve von ca. 27% berücksichtigt, bei den gewerblichen Bauflächen ist von einer größeren Reserve auszugehen.

Abwägungsgrundlagen

Neben den Anregungen und Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachvertreterorganisationen – Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Niedersächsisches Landvolk – fließen in die Abwägung zum Flächennutzungsplan auch der landwirtschaftliche Fachbeitrag und das Freiraumkonzept zum Regionalen Raumordnungsprogramm und seitens der Stadt Wolfsburg das Stadtstrukturkonzept mit Fortschreibung und Fachplanungen wie der Fachbeitrag Stadterweiterungsflächen für Wohnungsbau sowie die vielfältigen Funktionen eines Oberzentrums ein.

Im Kapitel 3.8.3 B sind Hinweise für nachfolgende Planungsebenen enthalten, welche allgemeinen landwirtschaftlichen Belange bei der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind.

Umgang mit besonderen Entwicklungsschwerpunkten

Aus raumordnerischer Sicht ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Wie im Fachbeitrag Stadterweiterungsflächen für Wohnungsbau (s. Anhang zur Begründung, Kap. 3.1) beschrieben, steht für größere Wohnungsbauentwicklungen unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklungsgrenzen nur noch der östliche Stadtraum um Nordsteimke und Hehlingen zur Verfügung.

Dieser Bereich wurde sowohl unter Berücksichtigung der Zentrumsnähe als auch mit Blick auf vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen als geeigneter Siedlungsraum identifiziert (vgl. „Fachbeitrag Stadterweiterungsflächen für Wohnungsbau“ – Anlage zur Begründung). Daher kommt es in diesem Raum voraussichtlich zu einem umfangreichen Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Es ist grundsätzliches Ziel der Stadt Wolfsburg, bei städtebaulichen Entwicklungen überwiegend Böden mit geringen Ertragspotentialen in Anspruch zu nehmen, um den Eingriff in die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten. Im Vergleich der Bodenertragspotentiale im Stadtgebiet Wolfsburg liegen im östlichen Stadtraum geringere Bodengüten gegenüber dem westlichen Stadtraum vor. Dem bevölkerungspolitischen und stadtstrukturellen Entwicklungsziel der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Stadtraum zwischen Steimker Berg – Hehlingen wird somit gegenüber dem Belang der Landwirtschaft der Vorrang eingeräumt.

Die Wohnbauflächenausweisung bei Heiligendorf-Ost wiederholt die Planung des „Sofortprogramms Neue Wohnbauflächen“ aus dem Jahre 2001 (85. Änderung des Flächennutzungsplans). Diese Flächen am östlichen Ortsrand Heiligendorfs waren nach Abschluss des Verfahrens wegen eines bestehenden Konflikts mit der Ortsumfahrung Hattorf / Heiligendorf nicht genehmigt worden. Der Flächennutzungsplan hat nun eine aus ökologischer und ökonomischer Sicht optimierte Trassenführung der Ortsumfahrung aufgenommen – und somit den Konflikt aus dem Jahre 2001 gelöst. Es besteht mit der örtlichen Landwirtschaft vom Grundsatz her Einigkeit bzgl. dieser Siedlungskonzeption.

Bei den anderen Wohnbauflächen westlich Reislingen, nordöstlich Hehlingen und in Barnstorf handelt es sich um kleinere Bauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsteile.

Hier werden die landwirtschaftlichen Erfordernisse wie in Kap. 2.6.1 C) berücksichtigt.

Für die gewerblichen Bauflächenentwicklungen „Osterweiterung Gewerbegebiet Vogelsang“ und „Neindorf Südost“ sieht der Fachbeitrag Landwirtschaft zum Regionalen Raumordnungsprogramm nur geringfügig Bereiche mit den Bodenertragsgütern, welche die Qualität eines „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“ rechtfertigten.

3 Ziele und Zwecke

3.1 Ziele zur gesamtstädtischen Entwicklung

Zur Stadtentwicklung Wolfsburgs wurden Leitvorstellungen der Stadt erarbeitet, die der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu Grunde gelegt werden.

- Allgemeine Ziele sollen städtebauliche und politische Leitlinien für die Begründung bieten.
- Räumliche Leitbilder abstrahieren und veranschaulichen die wesentlichen räumlichen Entwicklungsprinzipien der Stadt über den Planungshorizont 2020 hinaus und sollen die vielfältigen Fachpläne konzeptionell integrieren.

Hier in Kap. 3.1 befinden sich die Ziele zur gesamtstädtischen Entwicklung. Weitere themenbezogene Ziele und Leitbilder sind den Kap. 3.2 bis 3.8 vorangestellt.

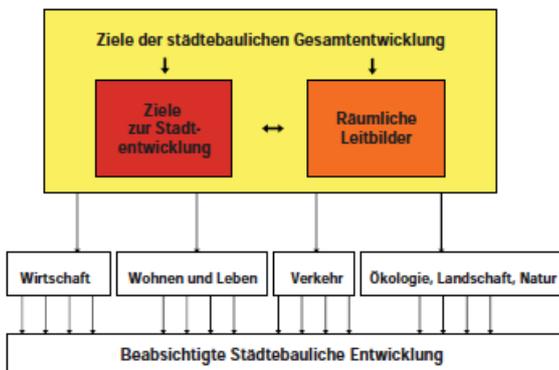


Abb. 3.1/1 Zielstruktur zum Flächennutzungsplan

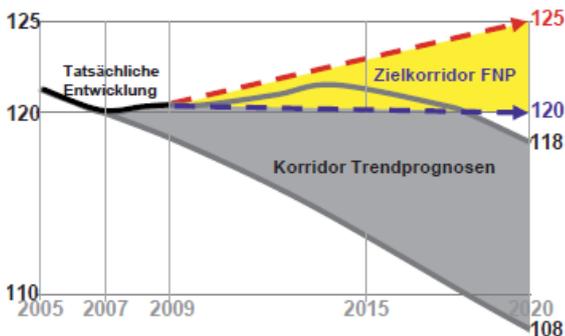


Abb. 3.1/2 Zielrahmen zur Bevölkerungsentwicklung (Einwohner in 1.000)

3.1.1 Allgemeine Ziele

- 1 **Das Merkmal der „Stadt im Grünen“ ist zu sichern und zu fördern**
 - Wolfsburg ist als junge und prosperierende Stadt nachhaltig zu entwickeln.
 - Die Einzigartigkeit Wolfsburgs als geplante Stadtgründung des 20. Jahrhunderts ist in besonderer Weise zu respektieren und das Merkmal der Stadt im Grünen zu sichern und zu fördern.

- 2 **Wolfsburg ist als Oberzentrum zu entwickeln und zu festigen**
 - Wolfsburg ist als Oberzentrum und bedeutender Bestandteil der Metropolregion Hannover – Braunschweig - Göttingen zu verfestigen und weiter zu entwickeln.
 - Die Stadt trägt dabei als national bedeutender Wirtschaftsstandort den Pendler- und multikulturellen Belangen in besonderer Weise Rechnung.

- 3 **Es wird ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt**
 - Entsprechend der Entwicklung als Oberzentrum wird ein moderates Bevölkerungswachstum auf 125.000 Einwohner zugrunde gelegt. Hierfür sind die erforderlichen planerischen Handlungsreserven im Flächennutzungsplan zu sichern (vgl. Abb. 3.1/2, Kap. 3.3.2).

- 4 **Einbettung in / Vernetzung mit übergeordneten Zielen**
 - Die Stadt Wolfsburg steht in ihrer Weiterentwicklung zu der auf der europäischen Ministerkonferenz 2007 verabschiedeten „Leipziger Charta“ und der „Papenburger Erklärung“ der Deutschen Bauministerkonferenz 2007 (s. Kap. 5.1).
 - Der Flächennutzungsplan ist im Einklang mit den landesraumordnerischen Zielsetzungen und unter Einbeziehung überörtlicher Fachplanungen zu erstellen.

- 5 **Integrierte Stadtentwicklung**
 - Der Flächennutzungsplan schafft den Rahmen für eine integrierte Entwicklung aller städtischen Belange. Er fördert die Vernetzung und mindert die Trennung einzelner Funktionen.
 - Er orientiert sich an Lebensbedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger Wolfsburgs.

- 6 **Bürgerorientierung**
 - Die Flächennutzungsplanung richtet sich an alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt, alle Alters-, Berufs- und Sozialschichten.
 - Die Planung ist unter umfänglicher Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger über die formale Beteiligung hinaus umzusetzen.
 - Genderspekte sind zu berücksichtigen.

3.1.2 Räumliche Gesamtleitbilder

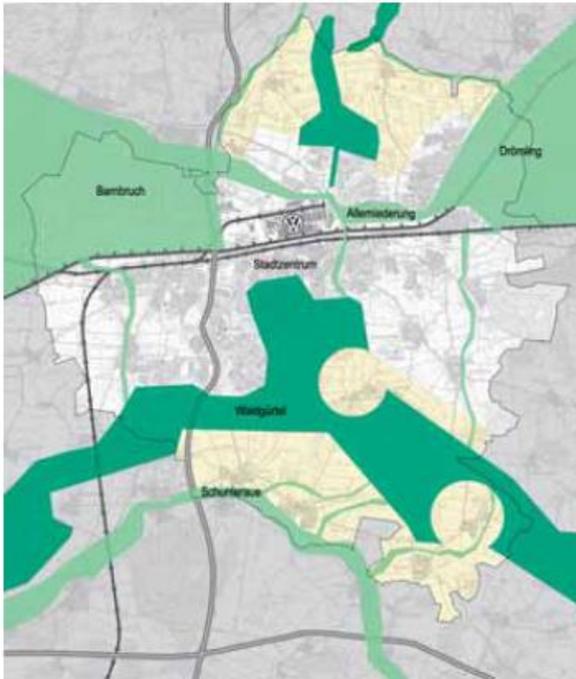


Abb. 3.1/3 Basisleitbild Landschaft

Basisleitbild Landschaft

Markante Formung und Gliederung des gesamten Stadtgebietes durch großräumig wirkende Landschaftselemente

- Bis an das Stadtzentrum reichender Waldgürtel (Braunschweig – Helmstedt)
- Von Norden bis zum alten Gutsdorf Wolfsburg reichende Wälder
- Allerniederung im Norden besonders mit Barnbruch und Drömpling
- Schunteraue im Süden
- Bachauen als Vernetzungsbänder zwischen Wäldern und Allerniederung bzw. Schunteraue
- Dörfliche Kulturlandschaft, hauptsächlich im Süden und Norden

Gesamtleitbild

Einprägsam gegliederte Stadtlandschaft

- Starke, großstädtisch geprägte Mitte
- Drei Stadtbereiche mit Nebenzentren, im Südosten noch im Aufbau
- Ländliche Siedlungskette im Süden mit Versorgungsschwerpunkt Heiligendorf

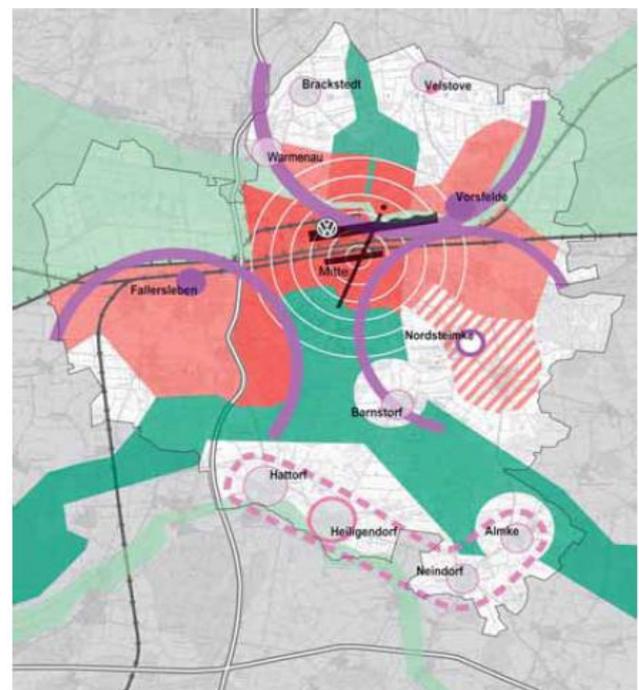


Abb. 3.1/4 Gesamtleitbild

3.2 Wirtschaft

3.2.1 Leitziele zum Thema

Wirtschaft

- Der Volkswagen-Konzern ist in seiner weltweiten Bedeutung und unter Einbeziehung der Zulieferer und Dienstleister zu sichern und zu fördern.
- Aufbauend auf dem bereits Erreichten ist Wolfsburg als Tourismus- und Freizeitstandort weiter auszubauen.
- Dem Ausbau als Standort für Forschung und Entwicklung, insbesondere im Hochschulbereich, kommt eine besondere Bedeutung zu.
- Das Arbeitsplatzangebot ist – besonders im Sektor Dienstleistungen – weiter zu diversifizieren.

Leitbild Wirtschaft

Angebot vielfältiger Wirtschaftsstandorte mit Anschluss an Eisenbahn und Autobahn

- Sicherung und Weiterentwicklung des VW-Standortes als größtes VW-Werksgelände und Konzernzentrale
- Gewerbeband mit Schwerpunkt Ingenieurdienstleistungen südlich von Kanal und Bahnlinie
- Gewerbestandorte an durch Eisenbahn / Autobahn qualifizierten Städteingängen, zum Teil in Kooperation mit Nachbargemeinden
- ErlebnisWelt als starker Wirtschaftssektor Tourismus
- Innenstadt als überörtlich bedeutsamer Schwerpunkt Handel und Dienstleistungen.

3.2.2 Voraussiehbare Bedürfnisse

Aufgrund der besonderen Wirtschaftsstruktur Wolfsburgs und seiner Bedeutung als Wachstumskern der Region sind die beiden grundlegenden Bedürfnisse für eine ökonomisch nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftsstandort Wolfsburg (vgl. Kap. 1.2.1):

- **Sicherung und Weiterentwicklung des VW-Standortes als Konzernzentrale**
- **Diversifizierung und Verbreiterung der ökonomischen Basis**

Diese Bedürfnisse entsprechen dem regionalen Ziel der Raumordnung „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ (1.1.1 Abs. 3 RROP). Hierzu ist weiter eine differenzierte **Angebotsplanung** erforderlich, die insbesondere

- die unterschiedlichen Standortanforderungen der Betriebe berücksichtigt,
- sich in die besondere Siedlungsstruktur Wolfsburgs einordnet,
- die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Eine quantitative Gewerbeflächenbedarfsermittlung, z.B. über die Fortschreibung vergangener Flächeninanspruchnahmen, erscheint daher als Maßgabe für die Darstellung von Entwicklungsflächen nicht geeignet.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind umso mehr auf den nachfolgenden Planungs- und Durchführungsebenen zu gewährleisten, z.B. Erschließung von Entwicklungsflächen erst, wenn nötig.

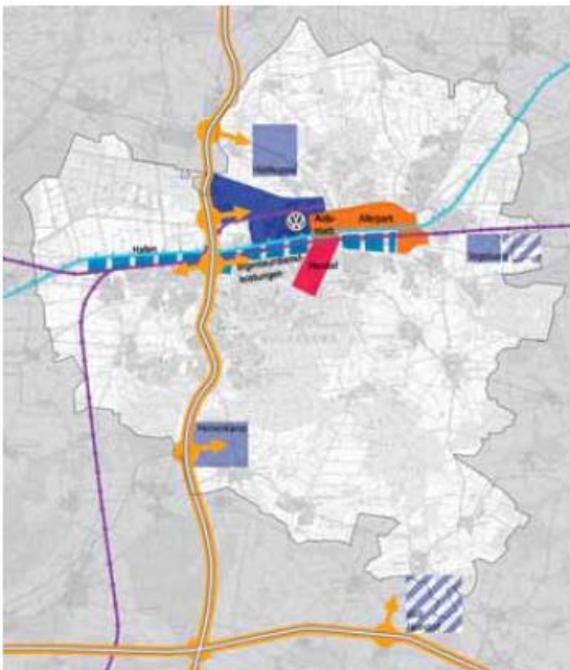


Abb. 3.2/1

Leitbild Wirtschaft

3.2.3 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung

A Der Volkswagen-Konzern ist in seiner weltweiten Bedeutung und unter Einbeziehung der Zulieferer und Dienstleister zu sichern und zu fördern.

Die Entwicklung der Automobilindustrie allgemein und konkret am Standort Wolfsburg ist für die nächsten 15 Jahre nur schwer vorhersehbar. Der neue Flächennutzungsplan soll jedoch betriebliche Entwicklungen wie die der letzten 10 Jahre (s. Kap. 1.2.1) auch 2020 ermöglichen. Dies gilt für VW, Zulieferer und Dienstleister, die jeweils unterschiedliche Standortanforderungen haben und damit auch unterschiedlich profilierte Gewerbestandorte benötigen.

Volkswagen AG

Am Hauptstandort sind nur noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Für den Fall einer notwendigen Werksausdehnung wurden daher bereits Flächen im Gewerbegebiet Warmenau Nord einschließlich einer Verbindung über die Aller reserviert. Eine weitere Reservefläche befindet sich im Gewerbegebiet Fallersleben-Westrampe am von VW angestrebten Containerhafen.

VW-Zulieferbetriebe – Angebot attraktiver Gewerbeflächen in sinnvoller Zuordnung zum VW-Werk

Die erfolgreiche Arbeit der „LieferantenAnsiedlung“ (vgl. Kap. 1.2.2) soll fortgesetzt werden. Für produzierende Industrie- und Gewerbebetriebe bestehen noch größere Reserveflächen in den Gebieten Warmenau Ost, Kästorf, Heinenkamp, Vogelsang und Westrampe (vgl. Abb. 3.2/2). Sie sind aus folgenden Gründen für solche Betriebe besonders qualifiziert:

- unmittelbare Nähe zu VW,
- Anschluss an das Fernstraßennetz,
- geringe Immissionsschutzanforderungen,
- flexible Größe der Grundstücke,
- Industriegleisanschluss (nur Gewerbegebiete Vogelsang und Westrampe).

Prinzipiell sind sie auch für VW-unabhängige Produktionsbetriebe geeignet.

Der Flächennutzungsplan enthält **neue gewerbliche Bauflächen** mit dem Profil Zulieferer zur Sicherung der Handlungsfähigkeit im Planungszeitraum:

- **Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Westrampe** in Fallersleben ist im Zusammenhang mit den geplanten Logistikfunktionen einschließlich Containerhafen erforderlich für die Ansiedlung eines auf denHafen ausgerichteten Zulieferbetriebes (s. Abb. .2/4).
- **Die Erweiterung des Gewerbegebietes Vogelsang** (s. Abb. 3.2/5) soll in Kooperation mit der Nachbargemeinde, sobald und soweit erforderlich, entwickelt werden. Die Erschließung ist von der B188 vorzusehen. Für den östlichen Teilbereich wurde nach der frühzeitigen Beteiligung die Bauflächendarstellung dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm angepasst, das hier ein Vorrausgebiet für Freiraumfunktionen vorsieht.

Aktuelle Gewerbeflächen – Reserven

Standort	Flächen verfügbar	B-Plan in Aufstellung	sonst. Reserven
Heinenkamp I	14		
Heinenkamp II	33		
Vogelsang I	36		
Vogelsang II	17		
Kästorf Nord	11		
Warmenau Ost	82		
Warmenau Nord	5		
Sülfeld Mischgebiet	2		
Fallersleben Westerlinge		2	
InnovationsCampus	2		
Fallersleben Westrampe	20		
Westl. Ortsrand Sandkamp			10
Mörse Wiemerschlag	6		
Reislungen Rohwiesen			8
Gesamt	228	2	18

Neue Gewerbestandorte

Standort	Bruttofläche (ha)
Fallersleben / Erweiterung Westrampe	9
Östlich Vogelsang	13
Neindorf Südost	78
Gesamt	100

Abb. 3.2/2 Gewerbeflächen-Reserven und neue Standorte (Angaben in ha)

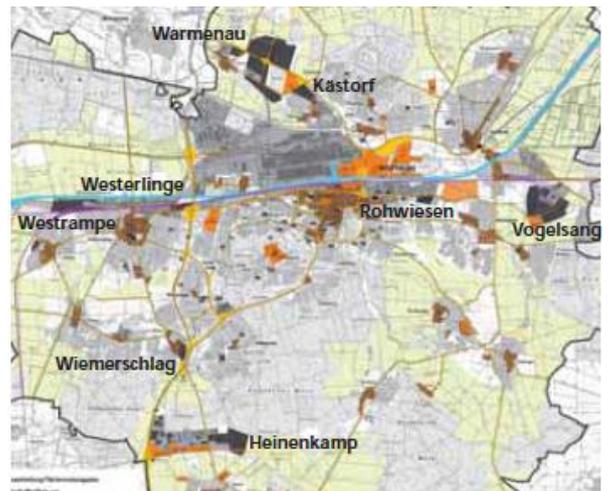


Abb. 3.2/3 Lage der Reserveflächen, Stand 2007



Abb. 3.2/4 Entwicklungsflächen Gewerbegebiet Westrampe und möglicher Hafen, Flächennutzungsplan-Ausschnitt

Weil dieses Entwicklungspotential für den Fall umfangreicher Lieferantenansiedlung bis 2020 benötigt wird und auch langfristig gesichert werden soll, wird eine Änderung des Raumordnungsprogramms und die langfristige östliche Erweiterung des Gewerbegebietes angestrebt. Die Gewerbeflächendarstellung wurde auch am westlichen, nördlichen und südlichen Rand reduziert. Dies geschah zur Berücksichtigung landschaftlicher Rahmenbedingungen und zum Erhalt eines größeren Abstandes zur Ortslage Neuhaus.

**Ingenieurdienstleistungen:
 Profilierung der Stadt als Innovationsstandort durch betriebliche Forschung und Entwicklung**

Die Bedeutung der Dienstleistungsarbeit nimmt auch im produzierenden Gewerbe zu. Dies gilt neben der Logistik besonders für Forschung und Entwicklung, die günstige Standorte am Gewerbeband entlang Kanal und Bahn und vorfinden (vgl. Abb. 3.2/1 Räumliches Leitbild).

Das **Forum AutoVision** der Wolfsburg AG mit dem Technologie- und Gründerzentrum „InnovationsCampus“ und dem Simultaneous Engineering (SE-) Zentrum für „zeitgleiche“ technische Entwicklung von Produkten begründet an der Autobahnanschlussstelle Wolfsburg West den Kern der Leitbild-Aussage „Schwerpunkt Ingenieurdienstleistungen“.

Gleichzeitig bildet es einen der neuen Bedeutung Wolfsburgs angemessenen Stadteingang mit Nähe zu zentralen Wohngebieten.

Zusätzlicher Gewerbestandort Neindorf-Südost für autobahnorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen

Der Flächennutzungsplan bereitet eine weitere gewerbliche Entwicklung südöstlich von Neindorf vor. Der Standort verfügt über ein eigenständiges Profil durch seine direkte Lage an der europäischen Hauptfernverkehrsachse A2 und durch die Nähe des an Bedeutung wachsenden Autobahnkreuzes mit der A39 (vgl. Abb. 3.2/7).

Folgende Ziele werden hierbei verfolgt:

- Das Wolfsburger **Arbeitsplatzangebot** soll auch im gewerblichen Sektor breiter aufgestellt werden (s. u. Ziel B, S. 41). Bei der Erstellung eines Branchenprofils sind die Nähe zur Autobahn und die Lage im ländlich geprägten Umfeld zu berücksichtigen.
- Wolfsburg kann hier in **Kooperation mit der Nachbargemeinde Königslutter** seine Aufgabe als wirtschaftlicher Wachstumspol der Region wahrnehmen.
- Mit der neuen Verkehrsverbindung zwischen Autobahnanschluss und Neindorf kann ein Beitrag zum **Ausbau des Tangentenvierecks** geleistet werden (vgl. Räumliches Leitbild Verkehr, Abb. 3.7/1).

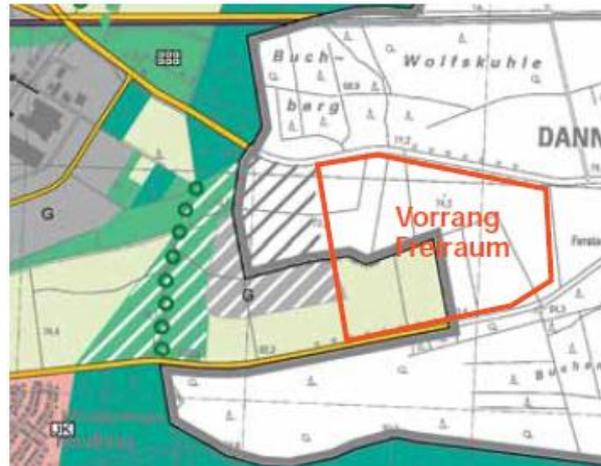


Abb. 3.2/5 Entwicklungsfläche östlich Vogelsang, Ausschnitt Flächennutzungsplan und Vorranggebiet für Freiraumfunktionen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm



Abb. 3.2/6 Sonderbaufläche MobileLifeCampus (orange) an der Heinrich-Nordhoff-Straße, Auszug Flächennutzungsplan

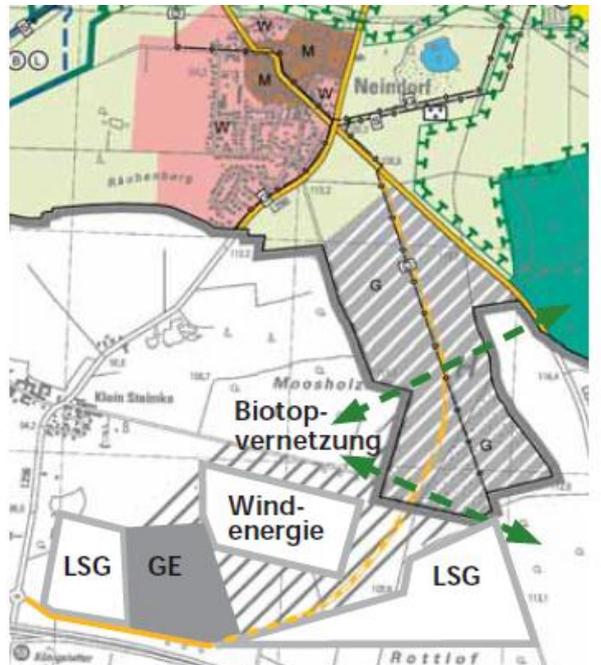


Abb. 3.2/7 Entwicklungsfläche Neindorf-Südost, Auszug Flächennutzungsplan, grafisch überlagert

B Aufbauend auf dem bereits Erreichten ist Wolfsburg als Tourismus- und Freizeitstandort weiter auszubauen.

Die Umsetzung des Masterplans ErlebnisWelt (s. Kap. 1.2.1) hat sehr zum deutlichen Beschäftigtenzuwachs der vergangenen zehn Jahre im Dienstleistungssektor beigetragen und Wolfsburg als regionalen und bundesweiten Tourismus- und Freizeitstandort etabliert. Allerdings sollen die Potentiale des Programms weiter ausgeschöpft und noch mehr Synergieeffekte für die Bevölkerung, den lokalen Einzelhandel und die Dienstleistungen erzielt werden:

- Im Schwerpunktbereich „Sport und Erholung“ im Allerpark sind weitere Projekte in der Konzeptionsphase, die thematisch passend und der Zielsetzung dienlich sind. Die Projektentwicklung wird von der Wolfsburg AG fortgesetzt.
- Im Bereich „Entdeckungsreise und Unterhaltung“ sind weitere Entwicklungen mit den Schwerpunkten Einzelhandel / Gastronomie und Gesundheit konzipiert. Ziel ist es dabei, eine starke Attraktionswirkung zu entfalten und ein „Eintrittstor“ zur Fußgängerzone zu schaffen.
- Die Bereiche „Einkaufserlebnis und Vielfalt“ sowie „Kunst, Kultur und Lebensgefühl“ werden in nächster Zeit der Machbarkeitsstudie entsprechend inhaltlich fortgeschrieben und dann weiterentwickelt.
- Die Sonderbauflächendarstellung „Freizeit“ (laut Masterplan noch mit „Spaß und Fantasie“ betitelt) nördlich der Dieselstraße bei Reislingen ist eine Teilfläche der vom Rat am 05.04.2000 beschlossenen „ErlebnisWelt“. Hier sollen Vorhaben realisiert werden, die der ruhigen Erholungs- und Freizeitgestaltung dienen.

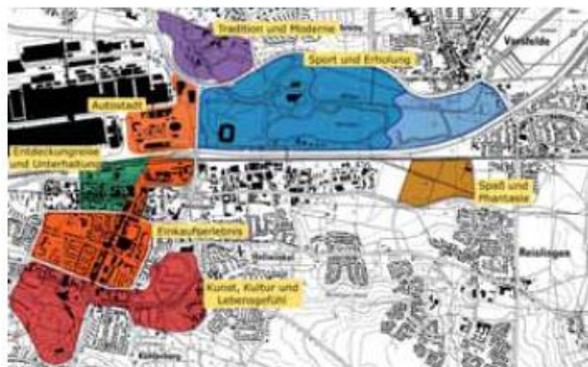


Abb. 3.2/8 Schwerpunktbereiche ErlebnisWelt (Wolfsburg AG 2008)



Abb. 3.2/9 Auszug Flächennutzungsplan mit Sonderbaufläche „Freizeit“

C Dem Ausbau als Standort für Forschung und Entwicklung, insbesondere im Hochschulbereich, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Wolfsburg verfügt mit dem Standort der Fachhochschule Wolfenbüttel und dem „MobilLifeCampus“ mittlerweile über zwei bedeutsame, überwiegend öffentliche Forschungseinrichtungen, die weiter ausgebaut werden sollen (vgl. 1.1.1 Abs. 4 RROP).

Fachhochschule Wolfenbüttel, Standort Wolfsburg

Die Fachhochschule Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg wurde 1988 am Standort Wolfsburg gegründet. Im Rahmen eines Instruments für die Stadtentwicklung wurde der Sitz der Fachhochschule Wolfsburg bewusst in das Stadtzentrum gelegt. Rund um den Robert-Koch-Platz ist mittlerweile ein Ensemble aus Bestands- und Neubauten für rund 2.000 Studierende entstanden. Die Stadt Wolfsburg verfolgt mit der Fachhochschulleitung sowie dem Land Niedersachsen den Ansatz einer weiteren Zentralisierung und Ausgestaltung des Campus. So sollen bis 2012 neben dem Neubau des Audimax der Neubau eines Laborgebäudes sowie die Nutzung von unmittelbar in Campusnähe gelegenen Bestandsgebäuden durchgeführt werden. Somit ist dem Anstieg der Studierenden auf ca. 3000 an zentraler Stelle Rechnung getragen. Eventuelle Erweiterungen über die dargestellte Sonderbaufläche hinaus sind auch innerhalb von gemischten Bauflächen möglich.



Abb. 3.2/10 Auszug Flächennutzungsplan mit Sonderbaufläche „Fachhochschule“ (orange, Symbol „FH“)

„MobilLifeCampus“

Am Standort der „AutoUni“ an der Heinrich-Nordhoff-Straße werden im Rahmen der Niedersächsischen Technischen Hochschule (Hochschulverbund aus TU Braunschweig, TU Clausthal und Universität Hannover) drei Institute des Niedersächsischen Forschungszentrum für Fahrzeugtechnik der TU Braunschweig gegründet und im bestehenden Gebäude untergebracht. Die Sonderbaufläche bietet noch ausreichend Reserveflächen für weitere Entwicklungen (s. Abb. 3.2/6).

D Das Arbeitsplatzangebot ist besonders im Sektor Dienstleistungen weiter zu diversifizieren

Die Anstrengungen zur Verbreiterung der ökonomischen Basis in der Stadt Wolfsburg (vgl. Kap. 1.2.1) sollen fortgesetzt werden. Dies gilt für die Themen „Tourismus und Freizeit“ (Ziel B) und „Forschung und Entwicklung“ (Ziel C) aber auch für andere Berufszweige auf die hier kurz eingegangen werden soll:

1 Oberzentrale Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen

Entsprechend dem Räumlichen Leitbild Oberzentrum sollen südlich der Nordhoff-Straße in Zentrumsnähe bestehende Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen ausgebaut und neue angesiedelt werden wie das bereits mit Gewerkschaftshaus und Jobcenter geschehen ist (vgl. auch Abb. 3.4/1). Der Flächennutzungsplan bereitet eine solche Entwicklung durch Darstellung von gemischten Bauflächen vor.

2 Städtebaulich integrierte Standorte für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe mit lokalem und regionalem Einzugsgebiet

Beachtliche 10% der Bruttowertschöpfung in Wolfsburg geschehen durch Handwerksbetriebe (Quelle: Wolfsburg Marketing, Strukturdaten). Für viele Handwerksbetriebe und personenbezogene Dienstleistungen weisen Standorte im Siedlungszusammenhang deutliche Vorteile gegenüber isolierten Gewerbegebieten auf. Dazu gehören vor allem größere Kundennähe, mehr Sicherheit und ein vielfältiges Umfeld. Neben dem Stadtzentrum (besonders nördlich Kleiststraße) und den gewachsenen Dorfkernen der Ortsteile sind solche Qualitäten bisher noch am ehesten im Gewerbegebiet Ost zu finden. Diese Standorte sind für solche Betriebe weiter zu sichern.

Die besondere Verkehrsgunst an den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen ist ein großes Potential für kleine Dienstleistungsbetriebe, die ihre Kundschaft sowohl aus den Bewohnern wie aus auswärtigen Besuchern beziehen. Umgekehrt können diese Betriebe durch ihre Ausrichtung zur Straße städtebaulich integrierend wirken, wo neuer Wohnungsbau sich in der Regel abschotten würde. Daher und entsprechend den o.g. Zielen weist der Flächennutzungsplan gerade in solchen Lagen größere zusammenhängende Bereiche als Mischbauflächen aus, besonders an der H.-Nordhoff-Straße und dem Berliner Ring.

Mit der stärkeren Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen wurden an geeigneten Stellen neue Mischgebiete auch für solche Betriebe ausgewiesen:

- Fallersleben Marggrafviertel,
- Nordsteimke Hohe Eichen,
- Sülfeld Nördlich Wettmershagener Straße.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtteils östlich Nordsteimke soll die Ansiedlung kleinteiliger Betriebe an der L322 eine städtischere Struktur ermöglichen.

E Wolfsburg soll als attraktive regionale Einkaufsstadt weiterentwickelt werden

Entsprechend den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungsplanes (EEP) 2003 wurde seit 2001 eine deutliche Umsatzsteigerung im Einzelhandel erreicht, sodass die Stadt Wolfsburg ihrer Funktion als Oberzentrum gerecht wird. Laut Fortschreibung des EEP ist eine „bedeutende Steigerung der Kaufkraftzuflüsse nur durch größere regional bedeutsame Neuansiedlungen erreicht werden können... Darüber hinaus ist aber auch eine weitere Verdichtung der Angebotspalette und Abrundung des Branchenmixes insbesondere in der Innenstadt sinnvoll.“ (CIMA 2010, S. 8)

Entsprechend dem Zentren- und Sortimentskonzept des fortgeschriebenen EEPs sollen zukünftig abgestufte Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen gelten (s. Abb. 3.3/10a und CIMA 2010, S. 20). Wesentliche Aspekte sind dabei:

- **Zentrenrelevante Hauptsortimente** über 200m² Verkaufsfläche sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Schwerpunkt Innenstadt, großflächig auch in den Stadtteilzentren Fallersleben und Vorsfelde und geringfügig an den Nahversorgungszentren).
- **Nahversorger** können zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung nur in den zentralen Versorgungsbereichen und weiteren integrierten Lagen angesiedelt werden.
- **Nicht zentrenrelevante Hauptsortimente** sind neben den zentralen Versorgungsbereichen nur in Fachmarkttagglomerationen zulässig.

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2009
Periodischer Bedarf	393,5	359,5	109,5
Lebensmittel, Reformwaren	275,9	254,1	108,6
Gesundheits- und Körperpflege	106,4	96,7	110,1
Übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	11,2	8,8	127,4
Aperiodischer Bedarf insgesamt	485,7	342,4	141,9
Persönlicher Bedarf insgesamt	147,0	110,1	133,5
Bekleidung, Wäsche	109,2	77,8	140,3
Schuhe, Lederwaren	22,5	17,3	130,1
Uhren, Schmuck, Optik	15,3	15,0	102,0
Medien und Technik insgesamt	106,4	81,6	130,5
Bücher, Schreibwaren	21,8	20,0	108,8
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	84,7	61,6	137,6
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	25,9	23,1	111,8
Sportartikel	14,3	10,8	132,0
Spielwaren	6,1	6,0	102,4
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)	5,4	6,3	86,0
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	13,0	11,1	116,7
Einrichtungsbedarf	67,7	46,9	144,3
Möbel, Antiquitäten	54,9	38,9	141,0
Gardinen, Teppiche, Heimtextilien	12,8	8,0	160,5
Baumarktspezifische Sortimente	125,8	69,6	180,8
Einzelhandel insgesamt	879,2	701,9	125,3

Abb. 3.2/10a Einzelhandelskennzahlen nach Sortimenten Wolfsburgs (CIMA 2010, Abb. 5)

3.2.4 Flächennutzungsplan-Auszug Wirtschaft

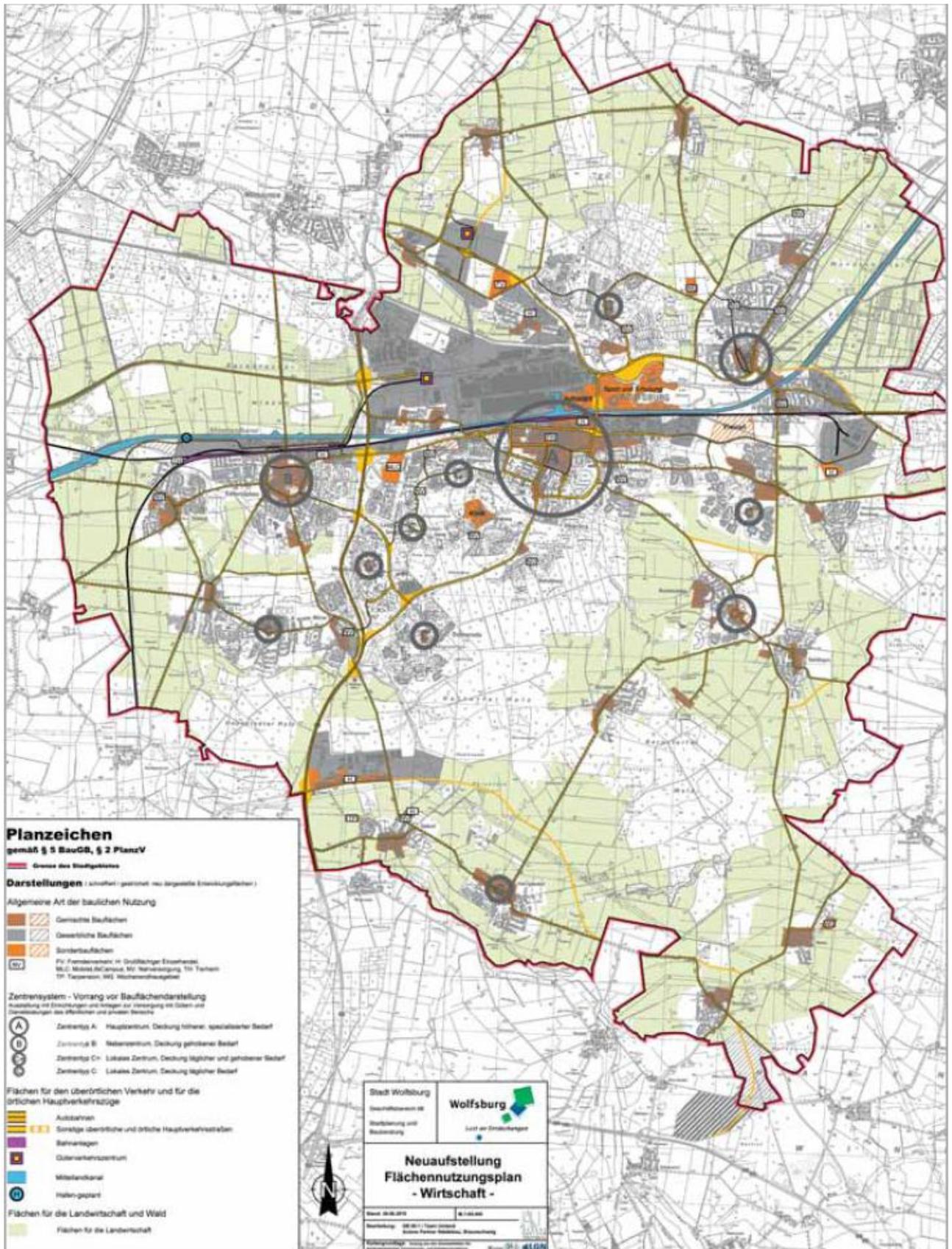


Abb. 3.2/1 Flächennutzungsplan-Auszug Wirtschaft

3.3 Wohnen und Leben – Wohnen

3.3.1 Leitziele zum Thema

Wohnen und Leben

- Der Flächennutzungsplan hat der demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Grundlage ist das Stadtstrukturkonzept.
- Die Entwicklung von Wohnangeboten hat sich an der zunehmenden strukturellen Vielfalt der Nachfrage zu orientieren.
- Die Hauptaufgabe der Stadtentwicklung, besonders beim Wohnen, ist die Entwicklung im Siedlungsbestand unter Erhaltung des Merkmals „Stadt im Grünen“.

Leitbild Siedlungsstruktur

Stärkung der charakteristischen Gliederung und differenzierten Dichte

- Innerer und äußerer Ausbau des Hauptsiedlungsbereichs als Gefüge aneinandergelagerter Siedlungszellen mit baulicher Verdichtung im Umfeld zentraler Standorte
- Erweiterung des Hauptsiedlungsbereichs nach Südosten in den Bereichen Nordsteimke, Reislingen, Hehlingen
- Entwicklung der Ortsteile außerhalb des Hauptsiedlungsbereichs unter Wahrung ihres ländlichen Charakters

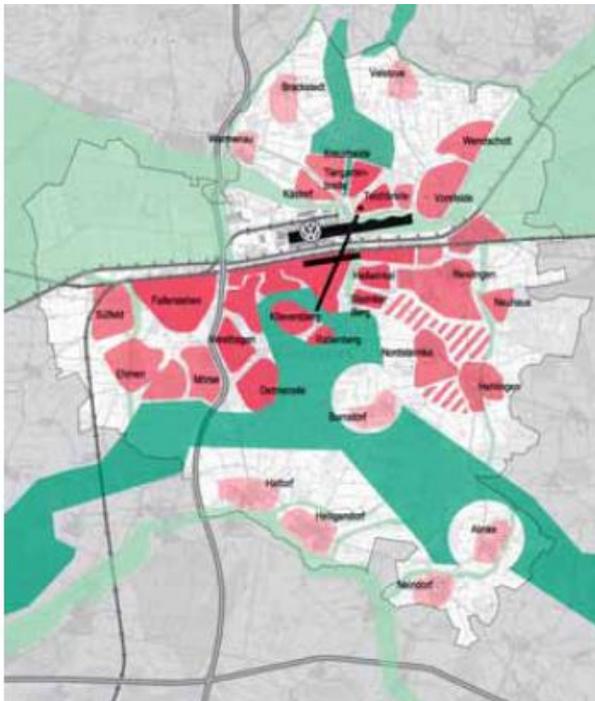


Abb. 3.3/1

Leitbild Siedlungsstruktur

3.3.2 Voraussiehbare Bedürfnisse

A Der Flächennutzungsplan hat der demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Grundlage ist das Stadtstrukturkonzept.

Bevölkerungsprognosen 2020 (vgl. Kap. 1.2.2)

Eckpunkte der demographischen Entwicklung Wolfsburg sind laut Prognose für 2020 gegenüber 2005:

- insgesamt eine eher stagnierende Bevölkerungszahl – ähnlich bei der Gruppe der 35- bis 65-jährigen
- eine deutliche Zunahme der Hochbetagten (über 85jährige) aber auch der 25- bis 35-Jährigen (Familiengründungsphase),
- deutliche Rückgänge bei Kindern und Jugendlichen.
- deutliche Unterschiede der Bevölkerungsentwicklung je nach Realisierung der Wohnungsbauentwicklung mit leichten Zuwächsen oder Rückgängen.

Wohnungsnachfrage

Die Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte wird aller Voraussicht nach weiter zunehmen während der Anteil vollständiger Familienhaushalte weiter sinkt. Das Stadtstrukturkonzept 2003 hat folgende Teilmärkte mit großer Nachfrage benannt, die auch heute noch weitgehend plausibel erscheinen:

- „kleine, stadtnahe Mietwohnungen mit zwei oder mehr Räumen, insbesondere für Haushaltsgründer und Senioren;
- möblierte Mietwohnungen für Arbeitnehmer, die neu in Wolfsburg sind und für einige Monate eine Unterkunft suchen, bevor sie einen langfristigen Mietvertrag eingehen oder Eigentum bilden;
- große familiengerechte 4-Zimmer-Wohnungen, sowohl zur Miete, als auch als hochwertiges Eigentum;
- frei stehende Einzelhäuser.

Die Nachfrage nach Wohnraum verteilt sich nicht gleichmäßig auf die Stadt. Besonders beliebt sind die Bereiche Fallersleben, Stadtmitte und Vorsfelde. Ein gutes Image als Wohnorte haben auch Ehmeh, Mörse, Sülfeld, Steimker Berg und Neuhaus.“ (SSK 2003, Kap. 3.1)

Vielfältiges Wohnungsangebot

Damit die angestrebte stabile Bevölkerungsentwicklung erreicht werden kann (120.000 bis 125.000 Einwohner in 2020, vgl. Abb. 3.1/2), soll Wolfsburg als Wohnstandort noch attraktiver werden – möglichst für alle Bevölkerungsgruppen. Dies soll besonders durch ein vielfältiges und modernes Wohnungsangebot erreicht werden. In der Inneren Stadt werden viele Wohnungen benötigt, die auch modernen Wohnansprüchen gerecht werden, damit der Bevölkerungsrückgang in diesen Gebieten gestoppt werden kann und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.

Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern und der Konkurrenzsituation in der Region ist ein vielfältiges Angebot nur mit stadtwirtschaftlich

tragfähigen Stadterweiterungen neben dem Stadtbau zu erreichen.

B Wohnungsbedarfsprognose 2006 bis 2020

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Stadtstrukturkonzeptes für die Innere Stadt (BPW 2006) wurde auch eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt, die als Berechnungsgrundlage für den Flächennutzungsplan dient. Eckdaten dieser Prognose sind:

Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen: 1,87 im Jahr 2020

Hauptfaktor für die weitere Wohnungsnachfrage ist bei stagnierender Bevölkerungsentwicklung die anhaltende Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, wie die folgende Grafik zeigt. Einer Zunahme der kleinen Haushalte (1-2 Personen) steht dabei die Abnahme der großen Haushalte gegenüber. In Wolfsburg hat die Pro-Kopf-Wohnfläche allein von 1995 bis 2000 um 3,6% zugenommen und liegt inzwischen bei durchschnittlich etwa 40 m².

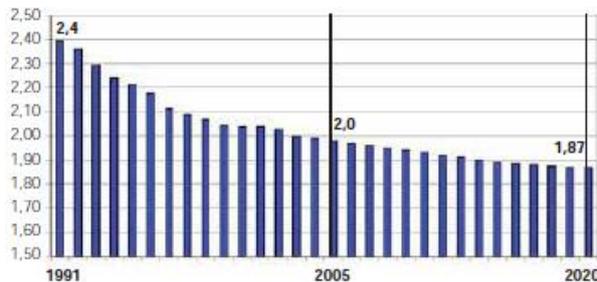


Abb. 3.3/2 Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (aus SSK 2006)

Zusätzlicher Bedarf: ca. 4.100 Wohnungen

Mit dem Ziel einer Stabilisierung der Einwohnerzahl bis 2020 wurde der Wohnungsbedarf für 122.000 Einwohner berechnet (vgl. Prognose aus Kap. 1.2.2). Bei durchschnittlich 1,87 Personen je Haushalt ergibt sich eine Zahl von rd. 65.200 Haushalten im Jahr 2020. Bei einem Bestand von rd. 61.100 Wohnungen fehlen 4.100 Wohnungen.

Ersatzbedarf: ca. 2.000 Wohnungen

Durch Wohnungszusammenlegungen, Umwidmungen und Abrisse im Wohnungsbestand verringert sich die Zahl der Wohnungen kontinuierlich. Entsprechend den Erfahrungen in anderen Städten hat BPW einen jährlichen Ersatzbedarf von 0,2% des Wohnungsbestandes pro Jahr angesetzt. Hiernach ergibt sich ein weiterer Wohnungsbaubedarf von rd. 2.000 Wohnungen.

Der Gesamtneubaubedarf für 122.000 Einwohner in den Jahren 2006 bis 2020 beträgt demnach **6.100 neue Wohnungen**.

Für die Stabilisierung der Einwohnerzahl von Innerer Stadt, Detmerode und Westhagen wäre der Bau von etwa 3.000 Wohnungen erforderlich.

C Aktualisierter Bedarf für 2010 bis 2020: 4.100 bis 6.100 Wohnungen

Abzug Realisierung 2006 bis 2009: -1.250 Wohnungen

Bei den Stadterweiterungsflächen wurden in den Jahren 2006 und 2009 rd. 1.000 Wohnungen realisiert (vgl. Abb. 3.3/14). Nach einer überschlägigen Ermittlung sind in diesem Zeitraum zusätzlich ca. 250 neue Wohnungen im Bestand errichtet worden. Der mit Stichtag 31.12.2005 ermittelte Wohnungsbedarf wird entsprechend um 1.250 Wohnungen reduziert.

Veränderte Zielzahlen: 120.000 bis 125.000 Einwohner

Eine genaue Bevölkerungszahl über einen Zeitraum von 13 Jahren anzustreben wird als wenig hilfreich angesehen, da

- sie selten genau erreicht werden und
- je nach Rahmenbedingungen auch unterschiedliche Einwohnerzielzahlen erstrebenswert sein können.

Vor diesem Hintergrund soll Wolfsburgs Bevölkerung 2020 zwischen 120.000 und 125.000 Einwohner betragen (vgl. Kap. 3.2).

Für 125.000 Einwohner (+3.000 gegenüber der Bedarfprognose von BPW; s. links) werden zusätzlich ca. 1.200 Wohnungen benötigt, für 120.000 Einwohner 800 Wohnungen weniger. Es wurden dabei Ø 2,5 Einwohner je Wohnung zugrunde gelegt, da beim Neubau gegenüber dem Durchschnitt größere Wohnungen realisiert werden und gerade in der Inneren Stadt auch größere Wohnungen z.B. für Familien gebaut werden sollen.

D Bedarf Flächennutzungsplan: 7.530 Wohnungen (Berücksichtigung Handlungsreserve: +1.430 Wohnungen)

Der ermittelte Wohnungsbedarf lässt sich theoretisch präzise räumlich verteilen. Die Unwägbarkeiten und Abhängigkeiten sind jedoch zu groß, als dass sich der Flächennutzungsplan auf den unmittelbaren Bedarf beschränken dürfte. Die Politik benötigt für den Planungszeitraum zwingend ausreichend alternative Handlungsmöglichkeiten.

Die Realisierung des Bedarfs wird in der Regel durch ein 1,5- bis 2-faches Flächenpotential erreichbar. In Wolfsburg kann ein großzügiger Handlungsspielraum im Falle des oberen Ansatzes (**6.100 Wohnungen**) jedoch nicht ermöglicht werden ohne deutlich problembehaftete Flächen einzubeziehen. Deshalb wird die Handlungsreserve entsprechend der vertretbaren Potentiale auf 23% von maximal 6.100 Wohnungen (1.430 Wohnungen) festgesetzt. Entsprechend soll der Flächennutzungsplan Raum für den Bau von insgesamt **7.530 Wohnungen** ermöglichen. (Bei niedrigerer Einwohnerentwicklung steigt die Handlungsreserve.)

3.3.3 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung

A Die Entwicklung von Wohnangeboten hat sich an der zunehmenden strukturellen Vielfalt der Nachfrage zu orientieren.

1 Wohnstandorte profilieren

Zur Steigerung der Attraktivität unterschiedlicher Lagen für die Wohnungsbauentwicklung sollen die Gebiete / Projekte jeweils an Ort und ggf. Zielgruppe angepasst profiliert werden. Über die folgenden Vorschläge des Stadtstrukturkonzepts hinaus können weitere spezifische Angebote, z.B. zu ökologischer Energieversorgung und öffentlicher Ausstattung, Zielgruppen wie junge Familien ansprechen:

Profil "Städtisches Wohnen in der inneren Stadt"

- Wohnfunktion in der inneren Stadt stärken,
- Handlungsmöglichkeiten für Stadtumbau prüfen, den Bestand entwickeln,
- Bau von bzw. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen anstreben,
- Nahversorgungsangebote bündeln

Profil "Wohnen im Stadtteil und in der Kleinstadt"

- Stadtteilidentitäten stärken,
- Handlungsmöglichkeiten für Stadtumbau prüfen, den Bestand entwickeln,
- Bau von bzw. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen anstreben

Profil "Wohnen im Dorf"

- Dorfidentitäten stärken,
- Potenziale für das Wohnen in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden aktivieren (BPW 2003, S. 44)

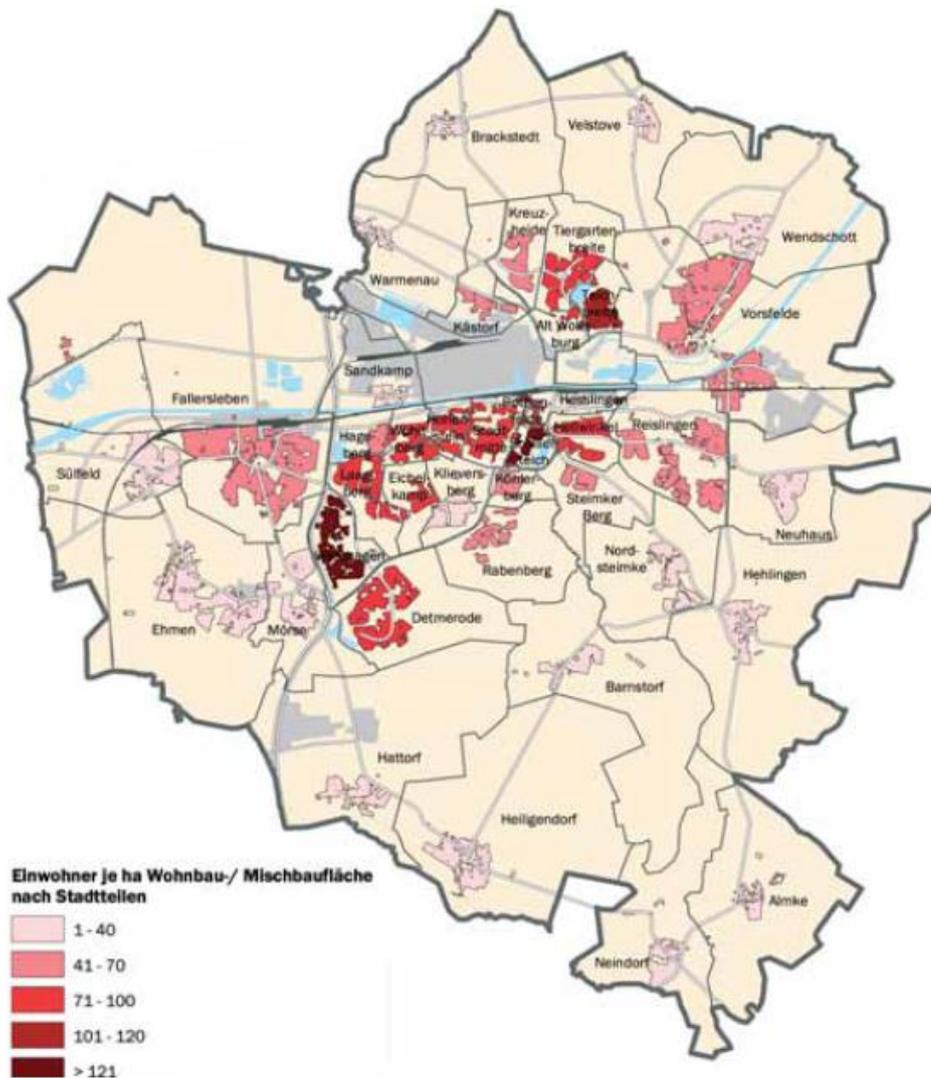


Abb. 3.3/3

Stadtstrukturkonzept, Themen und Orte „Wohnen“, Einwohnerdichte 2002 (SSK 2003 Plan1.3)

2 Unterschiedliche Dichten für vielfältige Angebote

Entsprechend der oben genannten Profilbildung werden unterschiedliche durchschnittliche Wohnungsdichten für die Entwicklungsflächen angenommen (vgl. Abb. 3.3/4). Im Sinne vielfältiger Angebote können die Dichtewerte einzelner Gebiete auch deutlich von den Durchschnittswerten abweichen.

Die Flächenangaben bezeichnen die Siedlungsflächen einschließlich Flächen für Verkehr, öffentliche Grün- und Spielanlagen, Lärmschutz („Bruttobauland“). Die kalkulierte Wohnungsdichte ist im Verhältnis zu anderen Oberzentren relativ niedrig, weil

- das Wolfsburger Gesamtprofil „Stadt im Grünen“ bei Stadtbau und -erweiterung weitergetragen werden soll,
- in Konkurrenz zum Umland kleinere Baugrundstücke voraussichtlich schwer durchsetzbar sind.

Es werden allerdings insgesamt deutlich höhere Dichten angestrebt als im Rahmen des bisherigen Wohnungsbauprogramms für die Ortsteile (8,3 WE/ha; vgl. Abb. 3.3/13).

Handlungsfeld	m ² /WE	WE/ha
1. Stadtbau Innere Stadt	360	28
2. Erweiterung Innere Stadt	500	20
3. Nähe B- oder C-Zentrum	700	14
4. Dörfliche Ortsteile	900	11

Abb. 3.3/4 Kalkulierte Wohnungsdichte nach Lage der Gebiete

B Die Hauptaufgabe der Stadtentwicklung, besonders beim Wohnungsbau, ist die Entwicklung im Siedlungsbestand unter Erhaltung des Merkmals „Stadt im Grünen“

Hauptaufgabe der Stadtentwicklung bis 2020 soll der Stadtbau sein – besonders die Wohnungsbauentwicklung. Dies ist erforderlich für

- ein attraktives Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und damit zum Stopp der Abwanderung (vgl. Kap.1.2.3; 3.3.2),
- eine Sicherung der umfangreichen öffentlichen Infrastruktur angesichts begrenzter kommunaler Ressourcen (stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit, vgl. Grundsätzliche Ziele, Kap. 1.3)
- einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Grundlage für die planerische Vorbereitung der zentralen Innenentwicklung ist die „Fortschreibung des Stadtstrukturkonzepts 2006 für die Innere Stadt“ (BPW 2006). Dieses hat hauptsächlich für die Ortsratsbezirke Stadtmitte, Mitte- West und Nordstadt umfangreiche Potentiale ermittelt (s. Abb. 5.3/1-2) und ein Handlungskonzept entwickelt (s. Abb. 3.3/7).



Abb. 3.3/5 Ergebnisse der Potentialeermittlung : Quantitative Potentiale (SSK 2006, Abb. 29)

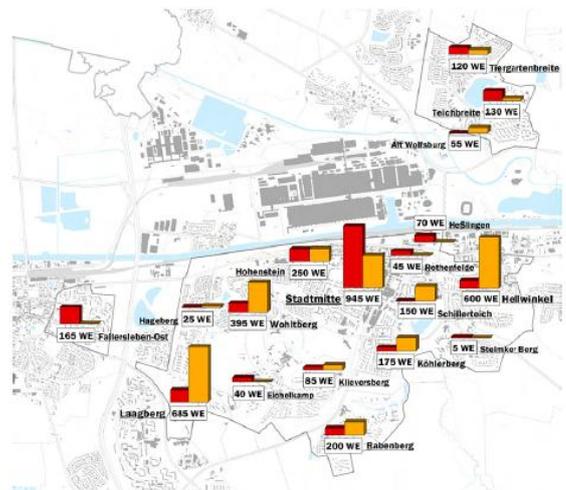


Abb. 3.3/6 Verteilung der Wohnungsbaupotentiale Innere Stadt (SSK 2006, Abb. 30)

1 Stadtbau Innere Stadt: Potential 735 Wohnungen

Wolfsburg verfügt als „junge Stadt“ im Gegensatz zu vielen anderen Industriestädten über keine nennenswerten altgewerblichen oder Kasernenareale, die für eine neue Nutzung zur Verfügung stünden.

Neben kleinteiligen Entwicklungsmöglichkeiten im „bereits bebauten Bereich“ wurden größere „Potentialflächen“ im bisher weitgehend unbebauten Bereich (vgl. Abb. 3.3/5 bis 3.3/7) fast ausschließlich unter den umfangreichen öffentlichen Grün- und Sportanlagen lokalisiert.

Nach Abwägung der aufgezeigten Entwicklungspotentiale mit anderen Kriterien und Nutzungen berücksichtigt der Flächennutzungsplan fast alle großflächigen Potentiale (s. Abb. 3.3./7, 3.3/8). Das SSK hat je nach Standort differenzierte Bautypen und Dichten kalkuliert (s. Abb. 3.3/10). Bei einer Bruttogesamtfläche von rd. 40 ha und einer durchschnittlichen Dichte von 28 Wohnungen je ha (360m² Bruttobauland je Wohnung) könnten auf diesen Flächen insgesamt etwa 975 Wohnungen entstehen.

Nicht bebaut werden sollen (s. Abb. 3.3/8):

- Porschestadion: die Nutzung als VFL-Leistungssport-zentrum hat sich verfestigt,
- Sportanlagen TV Jahn: sie werden wegen der zukünftig intensiven Schulnutzung der benachbarten „Bildungslandschaft“ (bisher Volkshochschule) für den Schulsport benötigt.
- Sportanlage Laagberg: bei Bebauung des ehem. Freibad West (Wohnen am Stadtwald) können die Sportanlagen nicht verlagert werden (vgl. Kap. 3.5.2),
- Schillerteich: die gesamtstädtisch bedeutsame Parkanlage soll nicht zugunsten von baulichen Ergänzungen verkleinert werden.
- Kleingartenanlage Laagberg: Diese Kleingartenanlage ist aufgrund der starken Verkehrsimmissionen im Zusammenhang mit der Hanglage deutlich weniger für eine Wohnungsbauentwicklung geeignet als die anderen untersuchten Kleingartenanlagen.

Hinweise zur Darstellung im Flächennutzungsplan:

1.
Zur besseren Kenntlichkeit sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan entsprechend den Darstellungsprinzipien (vgl. Kap. 2.2) Stadtbauflächen als neu (schraffiert) dargestellt, wenn sie

- größer als 1,5 ha sind,
- bisher überwiegend nicht baulich genutzt wurden,
- nicht über eine privilegierte Maßnahme zur Innenentwicklung (§13a BauGB) entwickelt werden können.

2.
Ohne Einigung mit den bisherigen Nutzern, z.B. Kleingartenvereine, können diese nicht bebaut werden.
Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die beabsichtigte **Entwicklung im Falle einer Nutzungsänderung dar.**

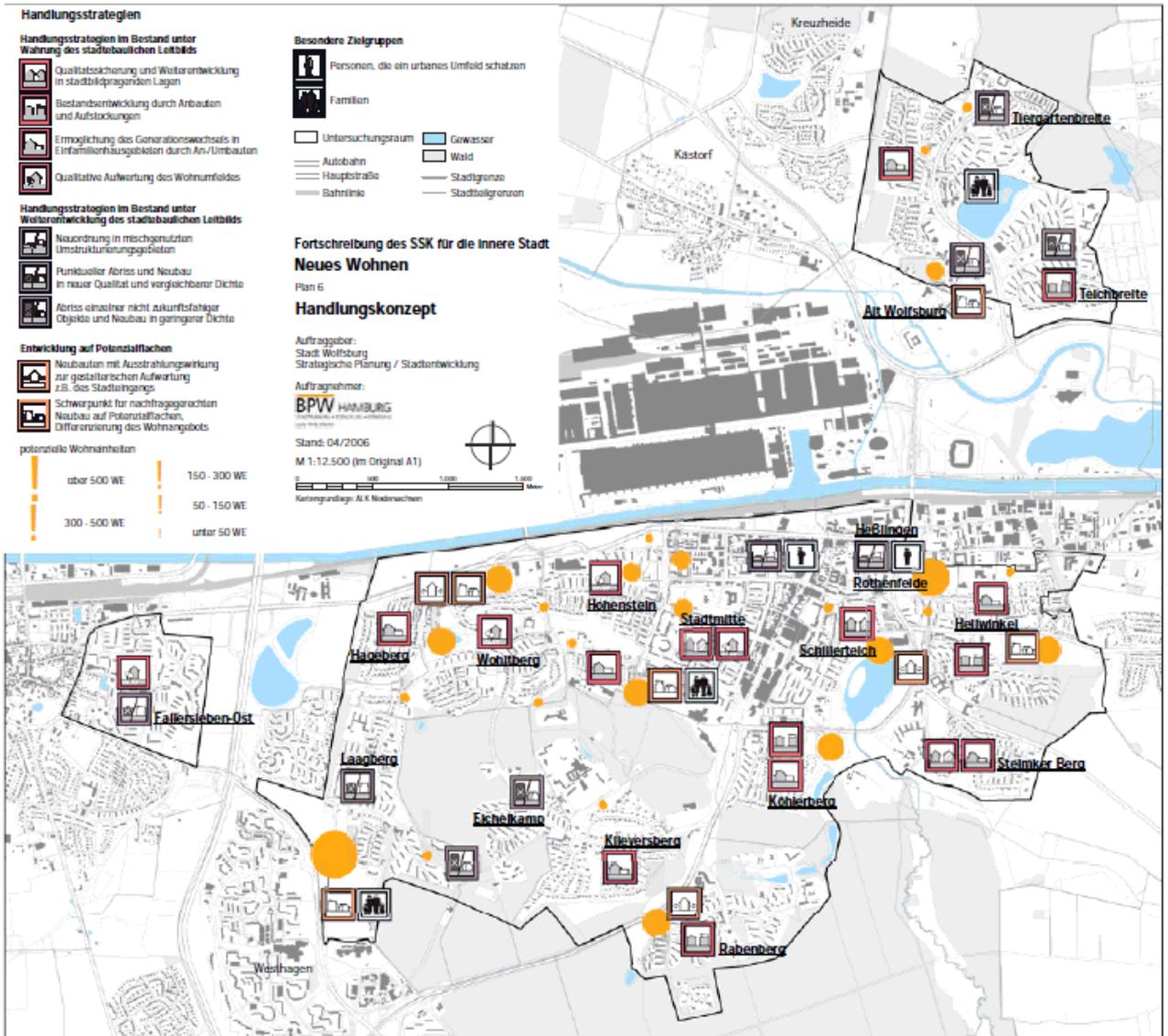


Abb. 3.3/7 Handlungskonzept Neues Wohnen (SSK 2006, Plan 6)

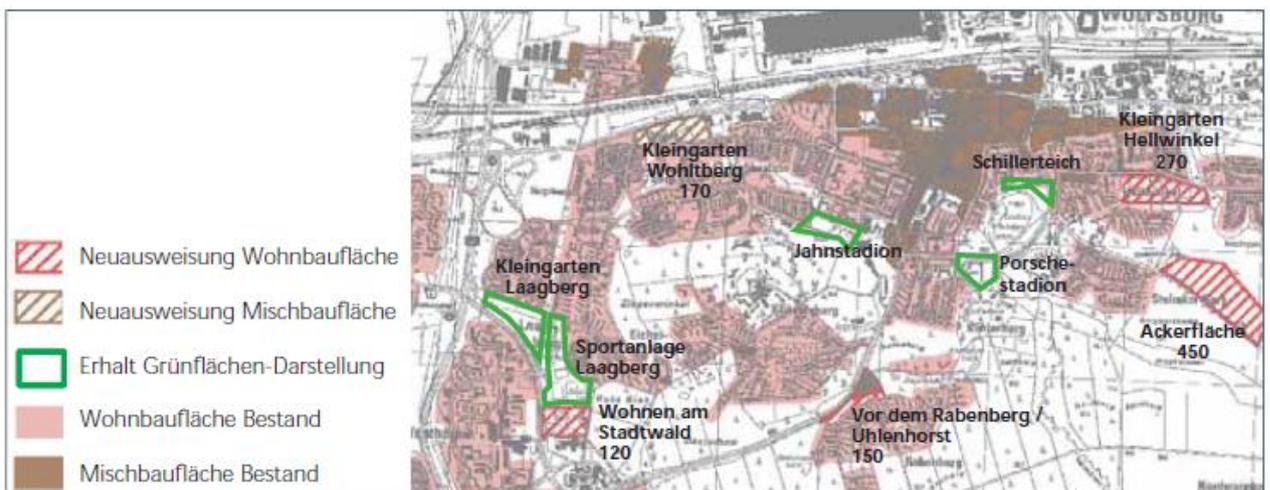


Abb. 3.3/8 Neuausweisungen Flächennutzungsplan Innere Stadt – Auszug Wohnen

2 Sicherung der Eigenentwicklung im Siedlungsbestand: 2.150 Wohnungen

Ein großer Anteil der Wohnungsbaupotentiale befindet sich innerhalb der bisher bzw. nach Anpassung an die neue Darstellungssystematik dargestellten Bauflächen und ist damit für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans prinzipiell von nachgeordneter Bedeutung. Wichtig bleibt das Oberziel „Das Merkmal Stadt im Grünen“ ist zu sichern und zu fördern“. Außerdem sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen (vgl. Abb. 5.3/2). Das wird im Flächennutzungsplan vorbereitet durch die Darstellung von

- zusammenhängenden größeren Grünflächen und
- „Grün- und Erholungsverbindungen“ deren konkrete Flächenausmaße auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Die Bebauungspläne sollen auch weitere Grünanlagen entsprechend der Grünordnungsziele (vgl. Kap. 3.5.2) berücksichtigen.

Die kleinteilige Entwicklung im Bestand ist nicht nur für die Innere Stadt wichtig, sondern auch für Detmerode, Westhagen und die ab 1972 eingemeindeten Ortsteile. Hier bestehen unterschiedliche Handlungsansätze (vgl. Abb. 3.3/11):

- Ersatz / Anbau / Sanierung im Bestand,
- Ergänzung / Umnutzung im Ortskern,
- Bauen in zweiter Reihe,
- Nachnutzung bisher gewerblich oder verkehrlich genutzter Flächen,
- kleinteilige Arrondierungen der Ortslage.

Nach einer Grobabschätzung der Potentiale und Realisierungschancen können bis 2020 insgesamt 2.150 Wohnungen im Bestand neu auf den Markt gebracht werden, davon allein 1000 Wohnungen in der

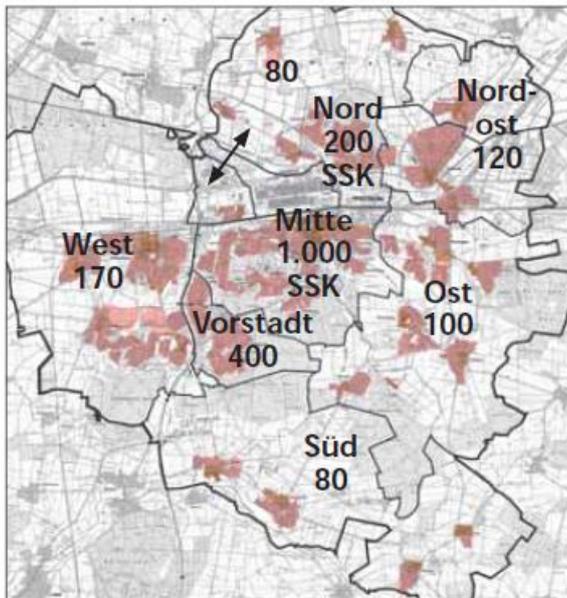


Abb. 3.3/9 Wohnungsbauziele im Bestand nach Stadtbereichen

Steht die Bebauung von Grünflächen im Widerspruch zur „Sicherung und Förderung des Merkmals Stadt im Grünen“?

Die Stadt Wolfsburg verfügt über ein außerordentlich hohes Maß an öffentlichen Grünflächen, die

- für eine wesentlich höhere Bewohnerzahl konzipiert sind,
- zum Teil wenig genutzt werden (bedingt durch Bevölkerungsrückgang und geändertes Freizeitverhalten) und
- nicht flächendeckend aufwändig gepflegt werden können.

Durch eine abgestimmte Konzentration der Anlagen bei gleichzeitigem Erhalt des Grünwegenetzes und angepasster Randbebauung kann gleichzeitig:

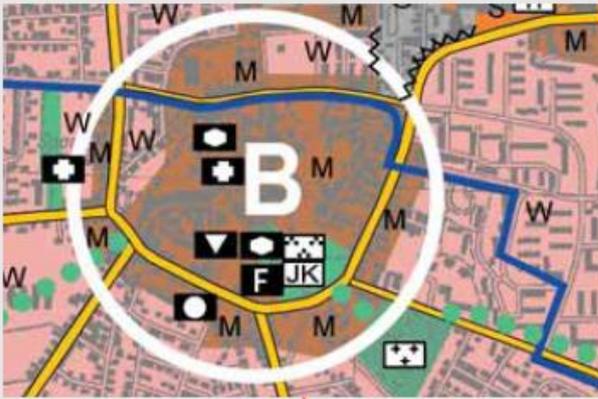
- die Qualität der verbleibenden, ausreichend dimensionierten Anlagen erhöht und
 - junge Bevölkerung in die Stadt geholt werden.
- Damit könnte das Merkmal „Stadt im Grünen“ gesichert oder sogar gefördert werden.

„Inneren Stadt“ (vgl. Abb. 3.3/10). Für die nächsten Jahre sind davon 400 Wohnungen sowie das „Wohnen am Stadtwald“ (ehem. Freibad West) geplant.

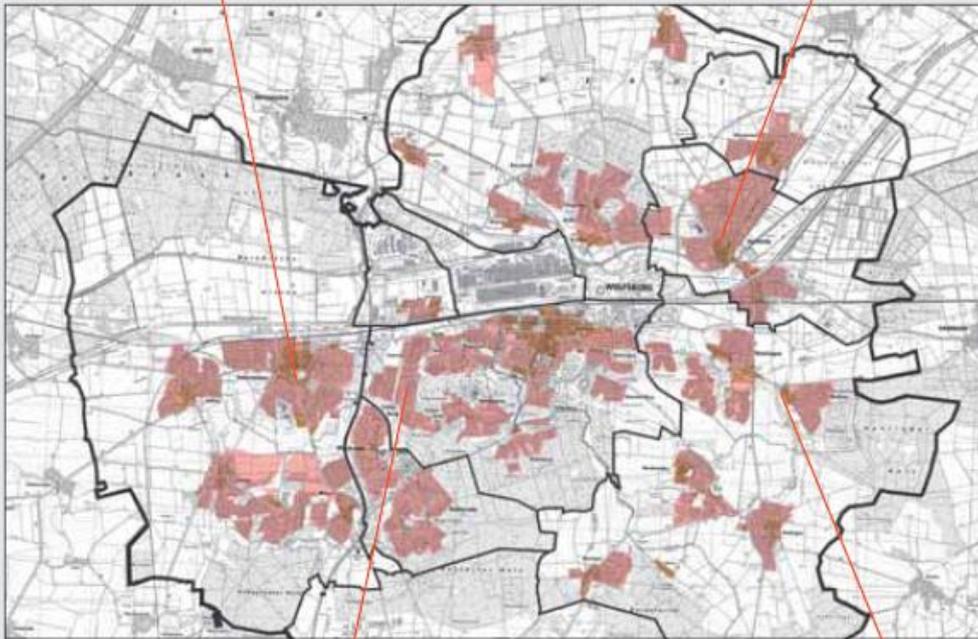
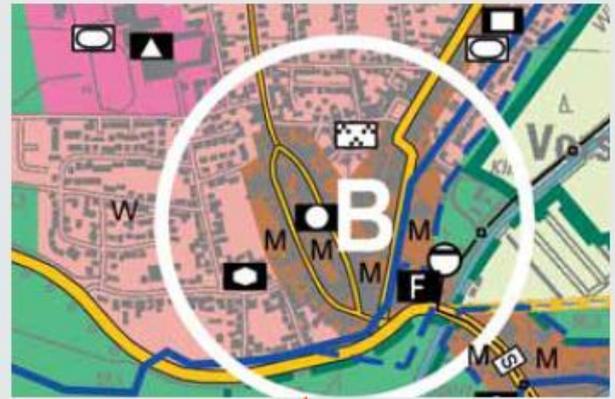
1. Stadumbau		Größe (ha)	geplante Dichte (WE/ha) SSK 2006	Wohnungspotential SSK 2006	
Innere Stadt	Gebiet				
	Wohlberg	Kleingärten Wohlberg	7,9	22	172
	Laagberg	Freibad West	7,8	15	120
	Klieversberg	Klieversberg Kalkbreite	0,9	29	25
	Rabenberg	Vor dem Rabenberg	2,4	64	152
	Hellwinkel	Kleingärten Hellwinkel	11,5	23	264
Gesamt		30,5	24	733	
2. Eigenentwicklung im Siedlungsbestand			aus SSK-Potential 2006	weitere Potentiale FNP	
Stadtbereich	Ortsratsbezirke				
Mitte	Stadtmitte, Mitte-West		1000	0	
Vorstadt	Detmerode, Westhagen			400	
Nord	Nordstadt, Kästorf / Sandkamp, Brackstedt / Velstove / Warmenau		200	80	
Nordost	Vorsfelde / Wendschott			120	
Ost	Reislingen / Neuhaus, Nordstadt / Hehlingen / Barnstorf			100	
Süd	Almke / Neindorf, Hattorf / Heiligendorf			80	
West	Fallersleben / Sülfeld, Ehmen / Mörse		50	120	
Gesamt		Σ 2.150	1.250	900	

Abb. 3.3/10 Wohnungsbauzielzahlen Innenentwicklung

Ergänzung im Ortskern
Beispiel Fallersleben



Bauen in 2. Reihe
Beispiel Vorsfelde



Ersatz / Anbau / Sanierung im Bestand
Beispiel Laagberg



Arrondierung
Beispiel Neuhaus

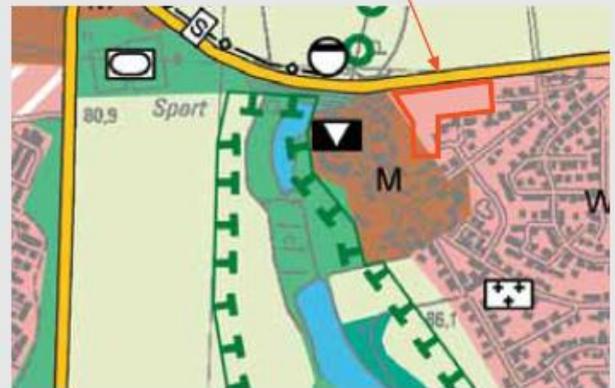


Abb. 3.3/11

Beispiele für Eigenentwicklung im Bestand (Auszüge Flächennutzungsplan)

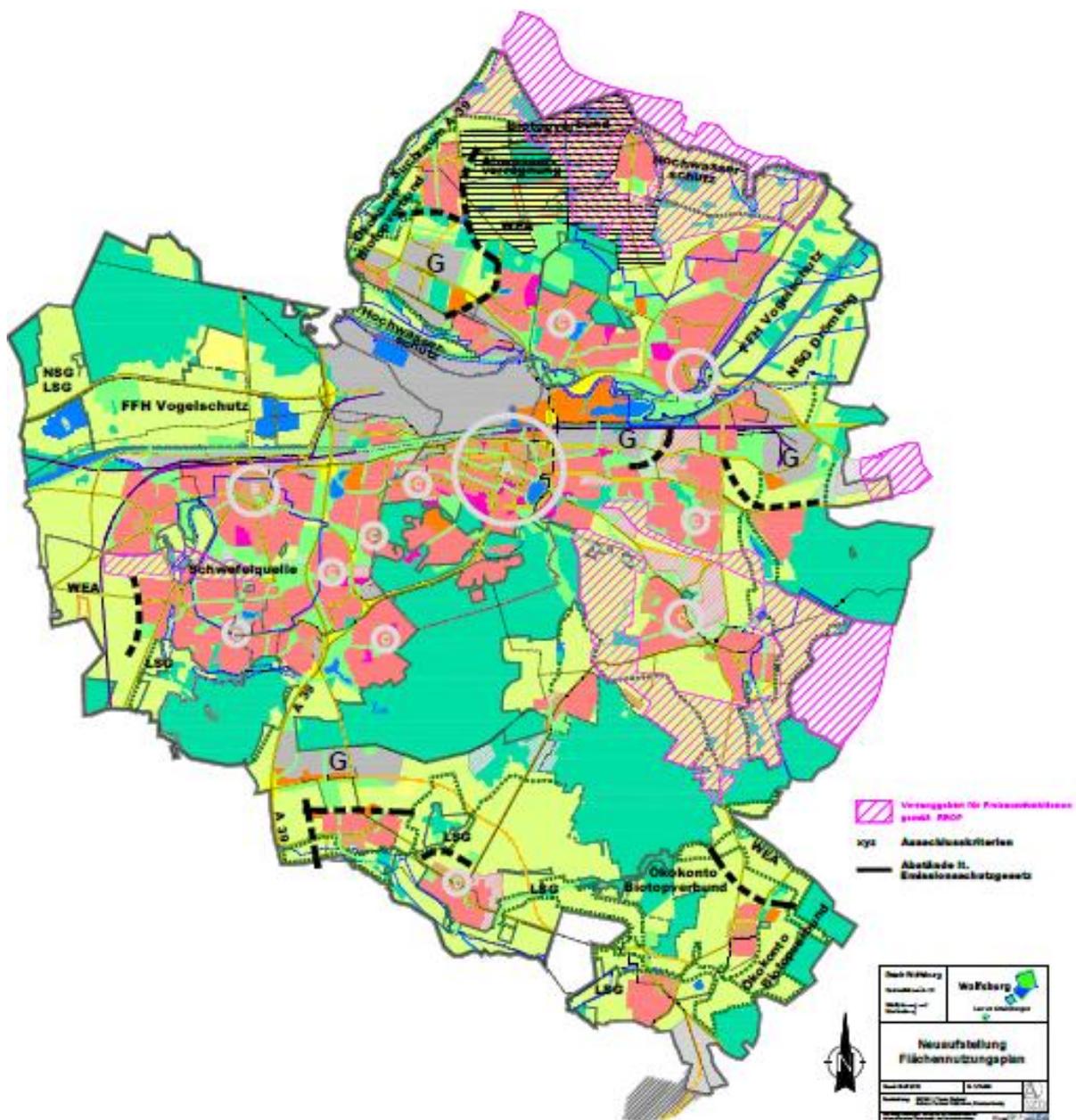
C Bebauung der Flächennutzungsplan-Reserven für Stadterweiterungen: ca. 2.000 Wohnungen

Von den im Stadtstrukturkonzept aufgeführten Stadterweiterungsflächen (vgl. 3.2/14) sind fast alle bereits über Flächennutzungsplan-Änderungen planerisch vorbereitet. Allerdings verfügen diese Flächen nur noch über ein Potential von rd. 2.000 Wohnungen. Die drei vorgesehenen Wohnbaustandorte in Heiligendorf für ca. 330 Wohnungen werden im Flächennutzungsplan als neue Wohnbauflächen gewertet. Sie sind Flächen des Sofortprogramm Neue Wohnbauflächen aus 2001, wurden vom Rat seinerzeit beschlossen aber nicht genehmigt.

D Angebot neuer Stadterweiterungsflächen: ca. 2.650 Wohnungen

1 Gesunkene Handlungsspielräume

Seit der letzten Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die Handlungsspielräume für weitere Siedlungsentwicklung deutlich gesunken. Es sind hierfür nur noch wenige geeignete Flächen vorhanden. Viele landwirtschaftliche Nutzflächen sind durch fachbezogene Schutzgebiete und Schutzräume überplant, die eine Siedlungsentwicklung erschweren oder ganz verhindern, wie Abb. 3.2/12 veranschaulicht. Dazu kommen trennende Verkehrsachsen. Der einzige größere noch zentrumsnahe Entwicklungsraum für Wohnungsbau befindet sich im östlichen Stadtbereich um Nordsteimke.



2 Entwicklungsschwerpunkt Stadtbereich Ost

Der weitere Wohnungsbau wird auf den Ausbau des Entwicklungsschwerpunktes um Nordsteimke konzentriert. Er könnte auch gut über Reislingen in ein langfristig angedachtes Stadtbahnnetz eingebunden werden. Hauptentwicklungsrichtungen ist Ost (anknüpfend an das Versorgungszentrum) und Nord.

3 Entwicklung moderner Siedlungen mit Gartenstadt-Charakter

Wolfsburg ist von Anbeginn als gegliederte und aufge-lockerte Stadt angelegt. Dieses Charakteristikum ist inzwischen schon zu einem historischen Entwicklungsgesetz der Stadt geworden, das sich zudem wie selbstverständlich mit der auch für den Planungszeitraum anzunehmenden bevorzugten Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Grünen verbindet.

Als Stadt mit großstädtischem Anspruch ist jedoch stärker als bisher schon ansehnlich gartenstädtische Quartiersbildung und räumlich geformte Strukturierung, Zuordnung und Vernetzung der Siedlungsgebiete anzustreben.

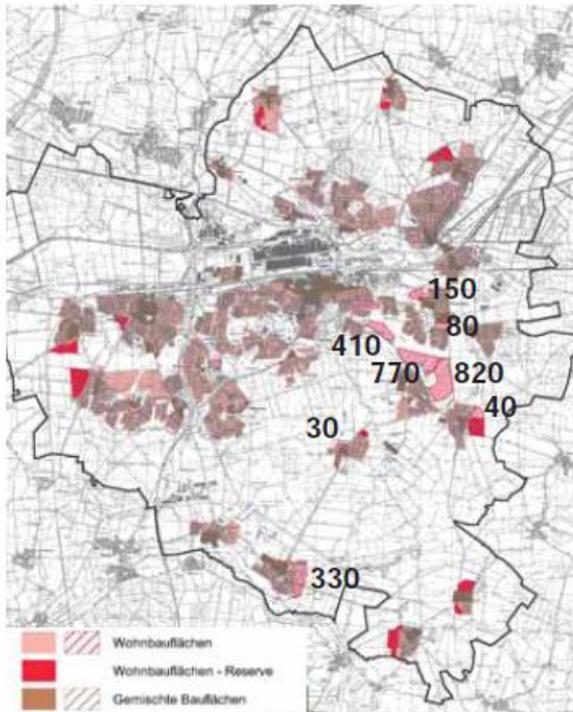


Abb. 3.3/13 Potentielle Stadterweiterungsflächen / max. Wohnungen

Flächen-nutzungsplan-reserven	Gebiet	Ursprüngliche Größe (ha)	Wohnbau-reserven 30.06.2009
Almke	Pfingstanger I	10,0	120
Almke	Erweit.westl. Hechtstücke	6,2	40
Barnstorf	Scharenhop	4,0	30
Barnstorf	Forsthausweg	0,0	0
Brackstedt	Brackstedt-Süd	30,0	240
Ehmen	Ehmen West	33,0	250
Ehmen / Mörse	Kerksiek	50,0	330
Fallersleben	Kleekamp	12,0	160
Hattorf	Dingelberg	1,0	10
Hehlingen	Osterfeld (Hehlingen Ost)	23,0	260
Neindorf	Wiedbusch	23,0	150
Neindorf	Südl. Am Bäckermorgen	0,0	0
Nordsteimke	Am Spiebusch	16,0	40
Sülfeld	Cocksfield	19,0	150
Velstove	Glanzwanne	13,0	30
Vorsfelde	Bürgerkämpfe I	0,0	0
Vorsfelde	Über dem Wechsel	8,0	0
Vorsfelde	Bürgerkämpfe II	15,0	25
Wendschott	Mitjätgensanger	7,0	0
Wendschott	Sommerfeld	18,0	0
Wendschott	Wildzähnecke	12,0	165
Gesamt		300,2	2.000

Neue Stadt-erweiterungen (Potentiale)	Gebiet	Größe (ha)	geplante Dichte (WE/ha)	Wohnungs-potential FNP (2009)
Steimker Berg	Östlich Steimker Berg	20,7	20	415
Reislingen	Am Wiesengarten	11,0	14	154
Reislingen	Reislingen Süd	5,8	14	83
Nordsteimke/Hehl.	Am Mooranger	57,3	14	819
Nordsteimke	An der Schneede	53,8	14	769
Hehlingen	Osterwiesen	4,0	11	44
Heiligendorf	Wendeberg II (SO)	8,0	11	89
Heiligendorf	Hasenmorgen (O)	10,0	11	111
Heiligendorf	Krummer Morgen (NO)	12,0	11	133
Barnstorf	Lütje Feld	2,5	11	28
Gesamt		185,1	14	2.644

Abb. 3.3/14

Wohnungsbaupotentiale Stadterweiterungen (die grau hinterlegten neu dargestellten Stadterweiterungspotentiale in Heiligendorf werden aufgrund von bisherigen Vorplanungen mit anderen Wohnungsbaudichten kalkuliert (insg. 410 statt 333 Wohnungen). Da diese Dichten jedoch keineswegs als sicher angenommen werden können, werden auch hier die allgemein veranschlagten Baudichten berücksichtigt.)

Übersicht Wohnungsbauzahlen Flächennutzungsplan		Wohnungs-potential (gerundet)
Kap.	Aufgabe	
B1	Stadtumbau Innere Stadt	730
B2	Sicherung der Eigenentwicklung im Bestand	2.150
C	Bebauung der vorbereiteten Flächen für Wohnungsbau	2.000
D	Angebot neuer Wohnstandorte	2.650
Gesamt		7.530

Abb. 3.3/15

Übersicht Wohnungsbauzahlen

3.3.4 Integration der Entwicklungsflächen

Allgemeiner Hinweis:

Neue Stadterweiterungen sind im Flächennutzungsplan allgemein ohne Grünflächen dargestellt. Umfang und Lage der Grünflächen, Bauabstände zu Wäldern und die Gliederung der größeren Entwicklungsflächen zu ggf. einzelnen Siedlungszellen sollen auf nachfolgenden Planungsebenen – in der Regel Bebauungsplan – festgelegt werden (s. Kap. 2.2).

4 Stadtmitte (s. Abb. 3.3/18):

Die einzige verbliebene Möglichkeit der Inneren Stadt zur Außenentwicklung besteht östlich Steimker Berg. Durch die Nähe zum Stadtzentrum (2 km Distanz) und die Anbindung über Fuß- und Radwege durch den Hellwinkel weist das Gebiet für Wolfsburg gute Lagequalitäten auf.

Kindergärten und Grundschule sind im Hellwinkel gut erreichbar und können mit der baulichen Entwicklung besser ausgelastet werden. Durch die Nähe zur Innenstadt und zu Nordsteimke ist das Gebiet auch sonst sehr gut versorgt. Bei der Erschließung ist eventuell ein Ausbau der Nordsteimker Straße erforderlich. Die von der Schneede ausgehende Kaltluftleitbahn wird berücksichtigt.

5 Reislingen („Am Wiesengarten“)

In kurzer Entfernung zum Stadtzentrum sollen verhältnismäßig zentrumsnah Wohnungen entstehen. Die Grünflächen zwischen Verkehrsflächen und Bauflächen sollen:

eine Bebauung ohne Lärmschutzwall ermöglichen, das Gebiet besser in die Landschaft integrieren, besonders die Sichtbeziehung zum alten Dorf erhalten sowie Freiraum für Biotopvernetzung und Kaltluftzufuhr erhalten.

Das Gebiet war ursprünglich als Parkfläche der angestrebten ErlebnisWelt „Freizeit“ vorgesehen. Die Sonderbaufläche wird schon im Vorentwurf auf den Bereich nördlich der Dieselstraße konzentriert (vgl. Kap.3.2.3).

6 Reislingen Süd: Am Nahversorgungszentrum (C-Zentrum, s. Abb. 3.3/18)

könnte im Zusammenhang mit einer eventuellen Verlagerung des nördlich angrenzenden Betonwerkes auf einer Grünbrache ein kleines Wohngebiet entstehen. Der westliche Teil des Gebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Mischbaufläche dargestellt.



Abb. 3.3/16 Entwicklungsfläche Reislingen, Am Wiesengarten

Erweiterung des Hauptsiedlungsbereichs im Umfeld des neuen Nebenzentrums Nordsteimke (vgl. Abb. 3.3/18)

7 Für die östliche Entwicklung („Am Mooranger“) sprechen folgende Aspekte:

die relative Nähe zu Stadtzentrum (4 km Distanz) und anderen Arbeitsplatz- und Freizeitschwerpunkten. Nordsteimke verfügt bereits über eine Grundversorgung mit sozialen Einrichtungen und eine nebenzentrale Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der Standort eignet sich für einen weiteren Ausbau zum Nebenzentrum (vgl. Abb. 2.2/4 Leitbild Oberzentrum, Kap. 3.4.3). Notwendige Infrastrukturmaßnahmen können hier im Sinne der stadtwirtschaftlichen Tragfähigkeit räumlich gebündelt werden.

Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen in Reislingen sind ohne die Querung stark befahrener Straßen erreichbar.

Im Raum Nordsteimke-Reislingen waren in den vergangenen 10 Jahren im Verhältnis zu anderen Ortsteilen wenig Entwicklungsflächen vorgesehen.

Die Einwohnerzahlen stagnieren in der Bevölkerungsvorausrechnung (vgl. Abb.1.2/11).

Aufgrund der Lage zwischen den Landesstraßen L 290 und L 322 erscheint das Gebiet auf den ersten Blick zwar nicht als sehr attraktiv. Allerdings kann eine Bebauung entlang der L 322 zur Stärkung des Nebenzentrums Nordsteimke auch als Lärm- und Sichtschutz für dahinter liegende Wohnbebauung dienen. Mit der leichten Südwesthanglage zur vorgesehenen Grünverbindung und dem „Nordsteimker Moor“ bietet das Quartier durchaus interessante Standortqualitäten.

8 Der nördliche Entwicklungsbereich (An der Schnee)

verfügt über eine zentralere Lage (3 km Distanz zur Innenstadt) gegenüber der zuvor angedachten Entwicklung westlich von Hehlingen sowie die Nähe zur Infrastruktur in Nordsteimke und Reislingen. Sie könnte als eigene Siedlungszelle entwickelt werden, evtl. zusammen mit einer nördlich angrenzenden Verlagerung der L 322. Hierdurch könnte die Nordsteimker Straße entlastet und ihr trennender Charakter aufgehoben werden. Zwischen Nordsteimker Bach und Nordsteimker Straße soll ein Grünzug entstehen.

Insgesamt ist die L 322 im Zuge der Siedlungsentwicklung von einer offenen Landstraße zu einer zwar weitgehend anbaufreien aber dennoch innerörtlichen Hauptverkehrsstraße zu gestalten. Weitere verkehrliche Aspekte wie Ausbaubedarf der Nordsteimker Straße und am Anschluss Berliner Ring, Erschließung der Bauflächen und Möglichkeiten zum Abbau der Trennwirkung sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu klären.

9 In Hehlingen

wird ergänzend zur bestehenden Flächennutzungsplanreserve Osterfeld eine nordöstliche Abrundung der Ortslage als Wohngebiet vorgeschlagen. Der hier ansässige Viehbetrieb müsste wegen einzuhaltender Emissionsabstände auch für die Bebauung des Gebietes Osterfeld verlagert werden, so dass dann auch das

Betriebsgelände und angrenzende Flächen für eine Wohnbebauung umgenutzt werden könnten.



Abb. 3.3/17 Entwicklungsfläche in Heiligendorf

10 In Barnstorf („Lütje Feld“)

wird eine weitere, alternative Siedlungserweiterung zur Abrundung der Eigenentwicklung dargestellt. Im Bereich Lütje Feld, westlich der K111 könnten in land-

schaftlich reizvoller Lage am Westhang zu Bach und Wald ca. 25 Wohneinheiten entstehen. Voraussetzung hierfür wäre aber eine Standortverlagerung der benachbarten Tiermastanlage. Dies kann nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer geschehen, dessen Betrieb Bestandsschutz hat.

11 Heiligendorf: „Fast-Reserven“

Die drei Wohnungsbaustandorte Wendeborg II, Hasenmorgen und Krummer Morgen waren bereits im bisherigen Wohnungsbauprogramm für die Ortsteile enthalten und sollen entsprechend dem Stadtstrukturkonzept 2003 entwickelt werden. Für sie ist eine neue vorbereitende Bauleitplanung in Abstimmung mit der angestrebten Ortsumgebung im Zuge der L 294 erforderlich. Diese für Heiligendorf kräftige Entwicklungsoption entspricht dem raumordnerischen Zentrale-Orte-Konzept und soll die dort vorhandene soziale Infrastruktur und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (C-Zentrum) auch für Hattorf und Neindorf sichern.

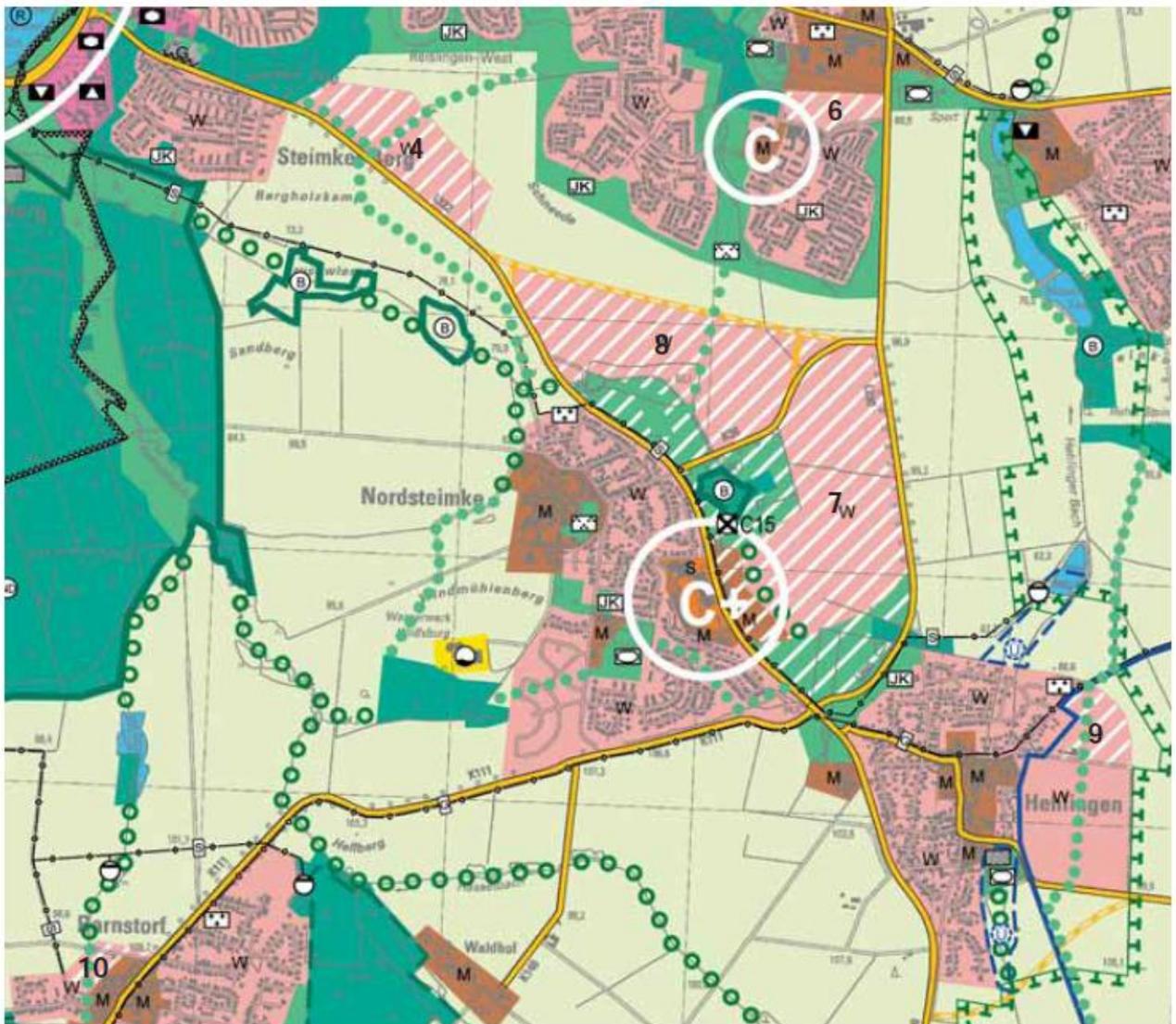


Abb. 3.3/18 Entwicklungsschwerpunkt um Nordsteimke

Rücknahme von Bauflächendarstellungen

Westlich und südlich des Wendschotter Bereiches „Westlich Bergmannsbusch“ bestehen noch kleinere Flächenreserven, auch im Bereich Heidgärten zwischen Vorsfelde und Wendschott (vgl. Abb. 3.3/19). Dieser Raum hat eine hohe Bedeutung als Siedlungszäsur, für die Freiraumversorgung der angrenzenden Quartiere und für die Umwelt.

Außerdem ist eine Erschließung nur durch vorhandene Wohngebiete möglich. Daher wird die Wohngebietsdarstellung des bisherigen Flächennutzungsplans zurückgenommen.

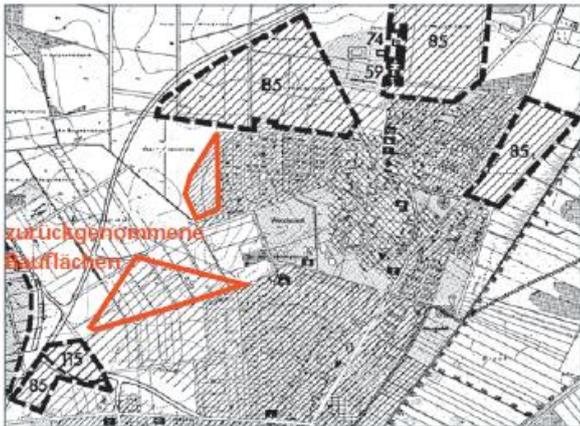


Abb. 3.3/19 Auszug bisher wirksamer Flächennutzungsplan: Wendschott

Gesamtintegration des Wohnungsbaupotentials

Ein Blick auf die Verteilung des Wohnungsbaus gemäß Flächennutzungsplan zeigt, dass der größte Anteil des Wohnungsbaus, besonders der Neuausweisungen, in den Stadtbereichen Mitte und Ost dargestellt ist (s. Abb. 3.3/20).

Die für den **Raum Nordsteimke-Reislingen-Hehlingen** dargestellte Wohnungsbauentwicklung wäre – besonders für die noch kleineren Ortsteile Nordsteimke und Hehlingen – sicher nicht einfach zu verkräften, besonders hinsichtlich einer dörflichen Integration der in Aussicht stehenden Bevölkerung.

Allerdings

ist eine Entwicklung in diesem Ausmaß bis 2020 nicht angestrebt, enthält der Flächennutzungsplan Reserveflächen für 1.430 Wohnungen, soll ein nennenswerter Anteil der Flächen nur entwickelt werden, wenn die beabsichtigte Entwicklung im Stadtbereich Mitte nicht annähernd erreicht werden kann und sich dennoch eine positive Bevölkerungsentwicklung abzeichnet.

In einem solchen Fall sollten sich die Ortsteile der Verantwortung für die Gesamtstadt stellen und ihre Rolle als Entwicklungsschwerpunkt bis 2020 annehmen, um ein weiteres Absinken der Wolfsburger Gesamtbevölkerung zu verhindern.

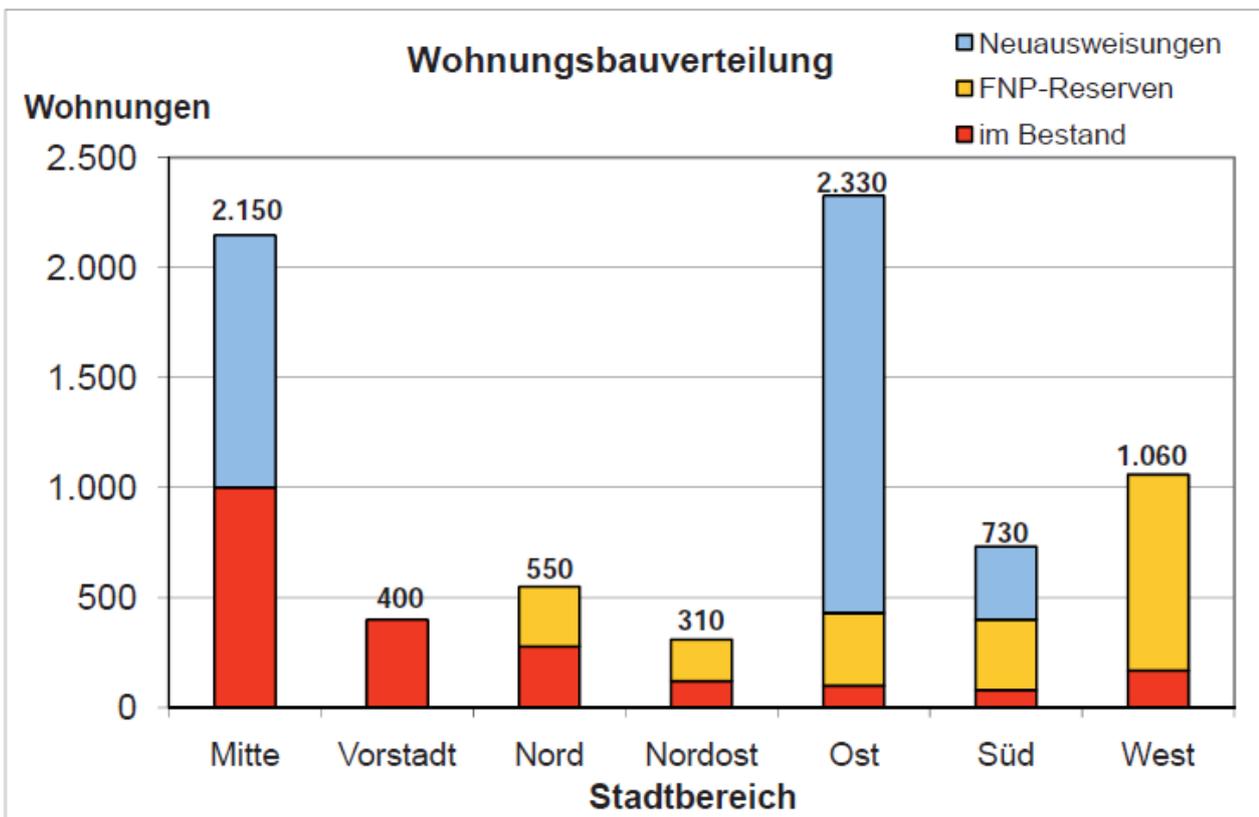


Abb. 3.3/20 Verteilung Wohnungsbau gemäß Flächennutzungsplan-Vorentwurf (Zuordnung Stadtbereiche s. Abb. 1.2/13)

3.4 Öffentliche und private Einrichtungen / Gemeinbedarf

3.4.1 Leitziele zum Thema

Wolfsburg ist als Oberzentrum zu entwickeln und zu festigen

Entsprechend der Grundkonzeption der Stadtanlage ist das polyzentrale System der gesamten Stadt zu pflegen und weiter auszubauen.

Die Orte und Quartiere sind in ihrer inneren Stabilität zu sichern.

Dazu tragen auf der Grundlage einer entsprechenden Entwicklung ihrer Einwohnerzahl und –zusammensetzung wesentlich die öffentliche Infrastruktur, insbesondere das Bildungsangebot und im privaten Sektor die Nahversorgung bei.

Leitbild Oberzentrum

System bedarfsnaher und leistungsfähiger zentraler Standorte und Einzugsbereiche

Oberzentrale Handels- und Kultureinrichtungen hauptsächlich entlang der Stadtachse

- Ausbau und Neuansiedlung oberzentraler Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen südlich Heinrich-Nordhoff-Straße
- Weiterer Ausbau der ErlebnisWelt
- Weiterentwicklung der gewachsenen Nebenzentren in Fallersleben und Vorsfelde
- Teilweise nebenzentraler Standort für Handel und Versorgung bei Nordsteimke
- Schwerpunkt für großflächigen Einzelhandel nördlich Hattorf

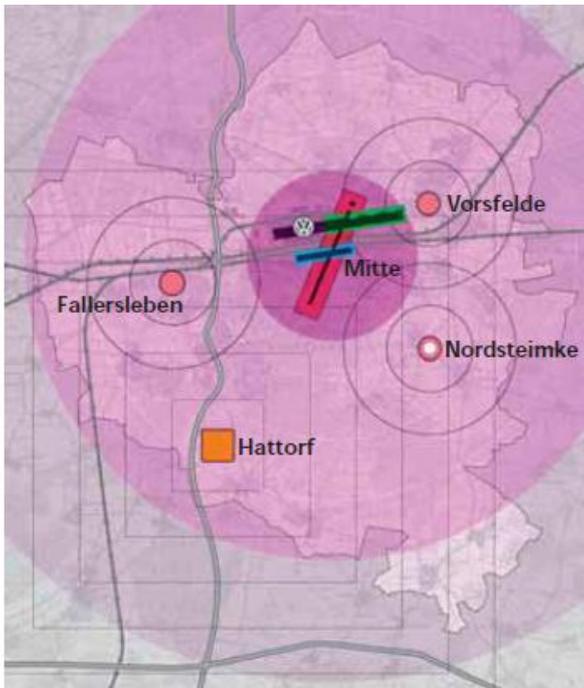


Abb. 3.4/1 Leitbild Oberzentrum

3.4.2 Voraussehbare Bedürfnisse

A Öffentliche Einrichtungen

Sinkende Auslastung in zentralen Lagen, geringe Versorgung in Entwicklungsschwerpunkten

Wolfsburg verfügt über ein sehr umfangreiches öffentliches Angebot an Sozial-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Die vergangene Bevölkerungsentwicklung mit sehr hohen Rückgängen in der Kernstadt und deutlichen Zuwächsen in einigen Ortsteilen (vgl. Abb. 1.2/10) hat dazu geführt, dass besonders in den Stadtbezirken ohne neue Wohngebiete die vorhandene öffentliche Infrastruktur weniger nachgefragt wird und zum Teil im Bestand gefährdet ist. In anderen Stadtbereichen ist das Nutzerpotential dagegen deutlich gewachsen.

Stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit von Einrichtungen

Vor dem Hintergrund begrenzter kommunaler Mittel muss die stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Einrichtungen berücksichtigt werden (Übergeordnetes Ziel des Stadtstrukturkonzeptes; vgl. BPW 2003 Kap. 2.2, 4.4). Dies bedeutet auch, dass voraussichtlich einzelne Einrichtungen geschlossen werden müssen und nur ausnahmsweise neue Einrichtungen angeboten werden können. Die beabsichtigte Wohnungsbauentwicklung (s. Kap. 3.3.3) soll dem mit einer Stabilisierung der Einwohnerstruktur entgegenwirken und so weiterhin ein gutes öffentliches Versorgungsangebot gewährleisten.

Höhere Anforderungen an soziale Infrastruktur

Der derzeitige Wandel in der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur mit einem steigenden Altersdurchschnitt, einem wachsenden Anteil an Singles und schrumpfenden Anteil an vollständigen Familien lässt sich besonders an einer Ausdifferenzierung der Lebensstile festmachen. Je nach Alter, Beschäftigung, Einkommen und Haushaltsstruktur und Lebensstil entwickeln die Einwohner unterschiedliche Wohn- und Lebensvorstellungen. Mit der Verkleinerung der Haushalte und dem abnehmenden Anteil vollständiger Familien steigt aber auch die Bedeutung der sozialen Infrastruktur vor Ort. Dies gilt für alle Altersgruppen, besonders für Kinder, Alleinerziehende und Senioren. Die städtischeren, verdichteteren Strukturen bieten hier größere Angebote.

Hinsichtlich der Standorte für öffentliche Einrichtungen sind neben der Bildungslandschaft (Heinrich-Heine-Straße) keine konkreten Veränderungen geplant. Diese Begründung konzentriert sich daher auf wesentliche, für den Flächennutzungsplan relevante, Aussagen.

Auszüge aus dem Stadtstrukturkonzept

Informationen zur beabsichtigten Entwicklung bei Schulen, Kindertagesstätten und Einrichtungen für Jugend, Senioren und Sport sind bis auf Weiteres dem Stadtstrukturkonzept (BPW 2003) entnommen und kursiv dargestellt.

B Nahversorgung mit privaten Gütern und Dienstleistungen

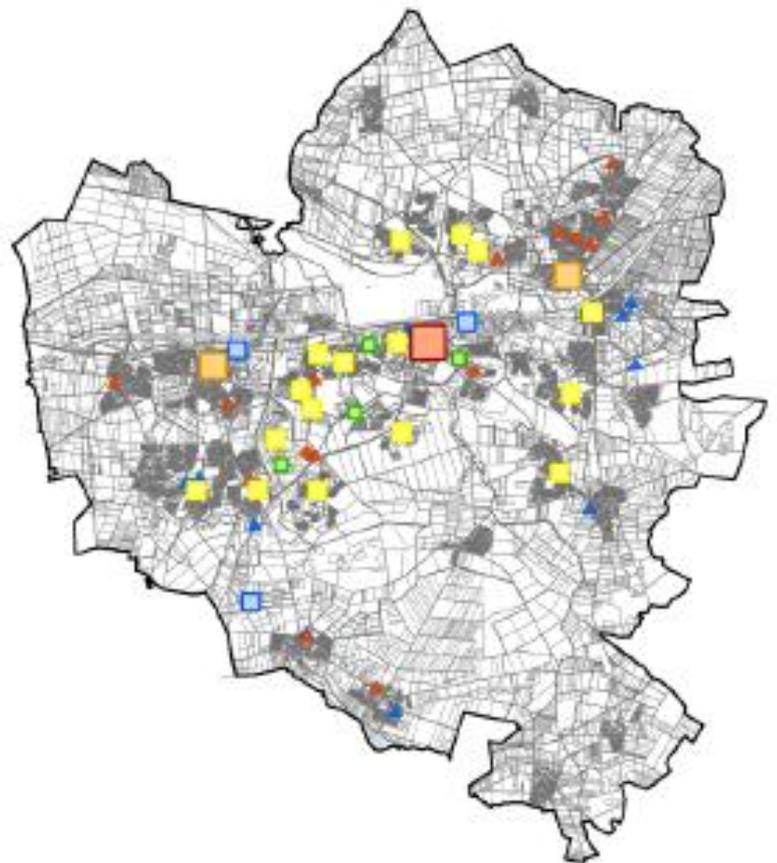
Strukturwandel im Handel verlängert Einkaufswege

Zu Wolfsburgs Struktur als gegliederte und aufgelockerte Stadt gehört auch die Anlage von kleinen Stadtteilzentren in den einzelnen Siedlungszellen, die bisher zu einer sehr guten dezentralen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs führen. Besonders die kleinteiligen Zentren in der Inneren Stadt und die Angebote in den kleineren Ortsteilen sind durch den Strukturwandel gefährdet. Der aktuell fortgeschriebene Einzelhandelsentwicklungsplan (EEP) stellt ein eigenes Zentrenkonzept dar (s. Abb. unten), dass im Gegensatz zu dem des Flächennutzungsplanes nur auf den Einzelhandel ausgerichtet ist und das für die weitere Handelsentwicklung zukünftig maßgebend sein soll.

Legende:

Standertyp

-  Innenstadt (Quartierstrahl)
-  Stadtteilzentren
-  Nahversorgungsquartiere
-  LBP (Bereich mit lokaler Einzelhandelfunktion)
-  Parkhaus/Agglomerations
-  höherer Nahversorgungsstandort (ab 400 qm 100%)
-  höherer Fachmarktstandort (ab 1000 qm 100%)



3.4.3 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung

A Die Orte und Quartiere sind in ihrer inneren Stabilität zu sichern. Dazu tragen auf der Grundlage einer entsprechenden Entwicklung ihrer Einwohnerzahl und –zusammensetzung wesentlich die öffentliche Infrastruktur, insbesondere das Bildungsangebot und im privaten Sektor die Nahversorgung bei.

1 Zentrensystem für die Ausstattung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen (vgl. BauGB §5 Abs. 2 P.2):

Wie kann eine möglichst wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit z.B. Läden, Ärzten, Schulen und sozialen Einrichtungen gewährleistet werden? In der Regel geschieht dies über eine dezentrale Konzentration. Also die Bündelung von Angeboten in gut für die Bevölkerung erreichbaren Lagen. Drei wesentliche Entwicklungen erfordern ein neu abgestimmtes Verteilungskonzept für die Ausstattung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen:

Der allgemeine Trend zu größeren Supermärkten destabilisiert die bisher sehr hohe Anzahl kleiner Zentren in den Stadtteilen und auch Versorgungsangebote in den Ortsteilen. Laut Einzelhandelsentwicklungsplan wird sich die Zahl der Zentren mittel- und langfristig deutlich verringern (vgl. Abb.3.4/2).

Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, auch im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung, führen zu lokal stark veränderten Bedarfen in den Stadt- und Ortsteilen.

Mit der Entwicklung Wolfsburgs zum Oberzentrum ist eine Aufwertung der Stadtmitte erfolgt und die Aussicht auf Neuansiedlungen oberzentraler Einrichtungen verbunden. Während das Stadtstrukturkonzept sein Zentrenkonzept auf Einzelhandel und private Dienstleistungen beschränkte, bezieht der Flächennutzungsplan ähnlich wie das Raumordnungsprogramm auch die öffentlichen Einrichtungen und Anlagen ein.

Die Standorte sind in drei Hierarchieebenen gegliedert und entsprechen weitgehend denen des SSK (vgl. Abb. 3.4/4):

A Hauptzentrum: Deckung des höheren, spezialisierten Bedarfs: Wolfsburg Stadtmitte

B Nebenzentren: Deckung des gehobenen Bedarfs: Fallersleben, Vorsfelde

C+ Lokales Zentrum zur Deckung des täglichen Bedarfs, zum Teil nebenzentrale Bedeutung: Nordsteimke

C Lokale Zentren zur Deckung des täglichen Bedarfs: Detmerode, Ehmen, Heiligendorf, Hellwinkel, Laagberg, Reislingen, Tiergartenbreite, Westhagen

Ein übergeordnetes Zentrum soll auch die nachrangigen Zentrenfunktionen beinhalten.

Oberziel

Entsprechend der Grundkonzeption der Stadtanlage ist das polyzentrale System der gesamten Stadt zu pflegen und weiter auszubauen.

2 Hinweise zum Zentrenkonzept

Gründe für ein höherwertiges Versorgungszentrum („C+“) in Nordsteimke

Der Westen mit Fallersleben und der Norden mit Vorsfelde verfügen über gewachsene Nebenzentren mit vielfältigen Angeboten. Der jüngste Teil des Hauptleistungsbereichs ist jedoch unterversorgt (vgl. Räumliches Gesamtleitbild).

Reislingen ist für eine solche Entwicklung weniger geeignet, da es einerseits stärker im Einzugsbereich vom Hauptzentrum und Vorsfelde aber für die südlicheren Ortsteile entfernter liegt und andererseits kaum Erweiterungsmöglichkeiten des Zentrums bestehen.

In Nordsteimke ist in den vergangenen Jahren ein vielfältiges und über den lokalen Bedarf weit hinaus gehendes Angebot an privaten Gütern und Dienstleistungen entstanden, das im Zuge der langfristig beabsichtigten kleinstädtischen Entwicklung nordöstlich der Nordsteimker Straße bei Bedarf und unter Sicherung des Nebenzentrums Vorsfelde noch erweitert werden kann. Dies gilt auch für einen eventuellen Bedarf an öffentlichen Einrichtungen.

Zusätzlich zum SSK wird Laagberg als lokales Zentrum dargestellt

aufgrund vorhandener und zu erhaltender öffentlicher Infrastruktur,

weil im Umfeld des bestehenden Kleinzentrums nahe Eichelkamp Erweiterungspotentiale gesehen werden.



Abb. 3.4/3 C+ Zentrum Nordsteimke – Auszug Flächennutzungsplan

3 Eventuelle Anpassung der sozialen Infrastruktur

Das Stadtstrukturkonzept zu Schulen, Sport- und sozialen Einrichtungen (s. unten) enthält keine konkreten Standortveränderungen. Entsprechend der Darstellungssystematik (vgl. Kap. 2.2) werden die bestehenden Haupteinrichtungen dargestellt, also Einrichtungen, deren Versorgungsbereich deutlich über den Stadtteil / die Ortschaft hinausgeht. Im Falle erforderlicher Standortentscheidungen (Neuansiedlungen oder Schließungen) soll das Zentrenkonzept berücksichtigt werden.

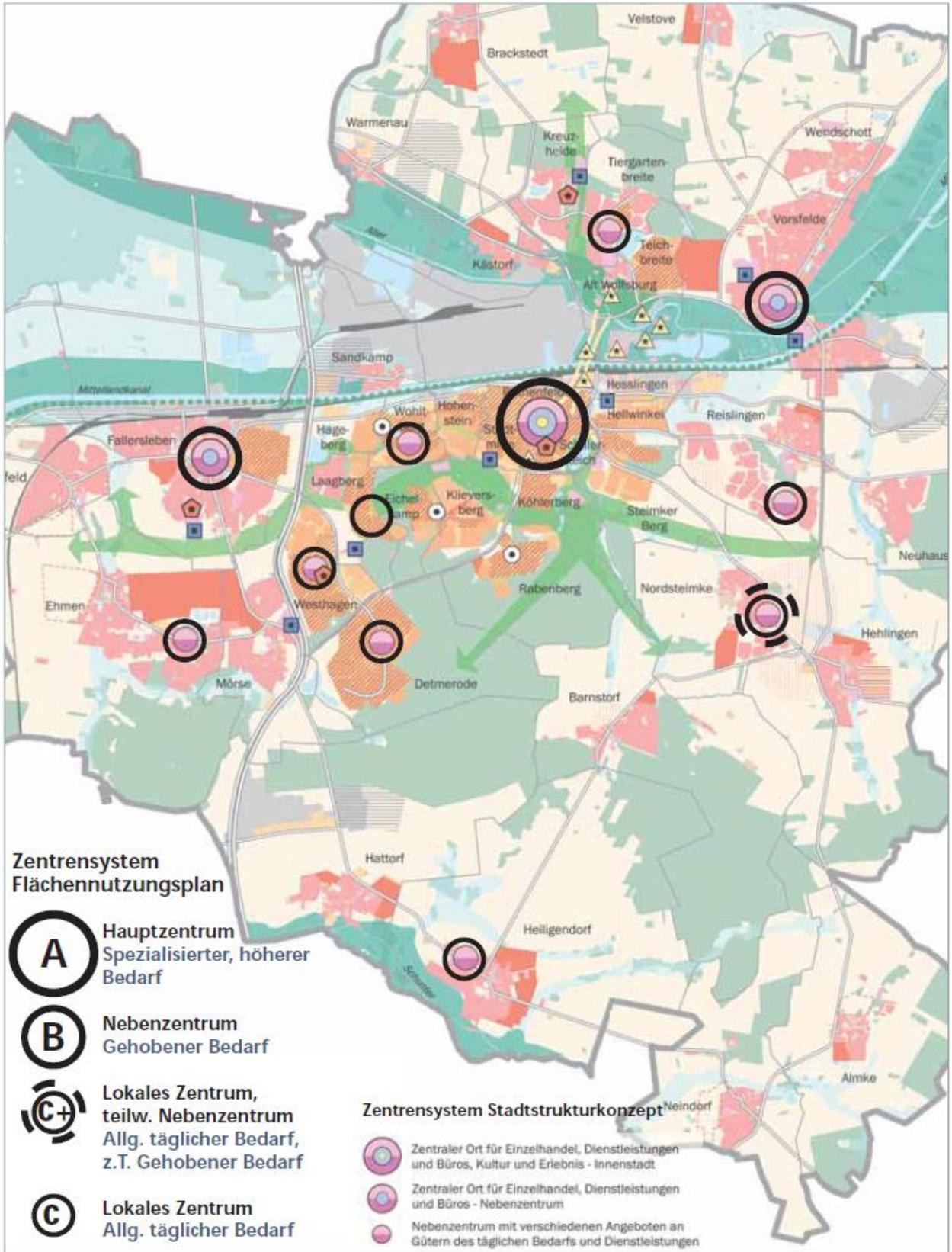


Abb. 3.4/4

Zentersystem nach Stadtstrukturkonzept (SSK 2003, Plan 5; grafische Überlagerungen : Städtebau Prof. Ackers)

B Schulen

Mit der Auflösung der Orientierungsstufe gab es einige Veränderungen in der Wolfsburger Schullandschaft. Die aktuellen Schulstandorte sind in der Karte unten verzeichnet. Eine zugehörige Liste enthält Abb. 5.3/5.

Grundschulen sind in fast allen Stadt- und Ortsteilen vorhanden und haben damit hauptsächlich eine lokale Versorgungsfunktion.

Die weiterführenden Schulen sind auf die Stadtbereiche mit den größten Einwohnerzahlen verteilt. Aufgrund ihrer größeren Einzugsbereiche werden sie im Flächennutzungsplan dargestellt.

Als neuer Schulstandort ist die Gesamtschule in der

Bildungslandschaft geplant (bisher Volkshochschule, Nr. 16, blau im Beiplan unten). Ansonsten ist bis 2020 eher von der Zusammenlegung einzelner Schulen auszugehen. In einem solchen Fall sollen kurze Wege weitestgehend gewahrt bleiben. Derzeit ist ein neuer Schulentwicklungsplan in Arbeit, der im weiteren Verfahren zu berücksichtigen ist.

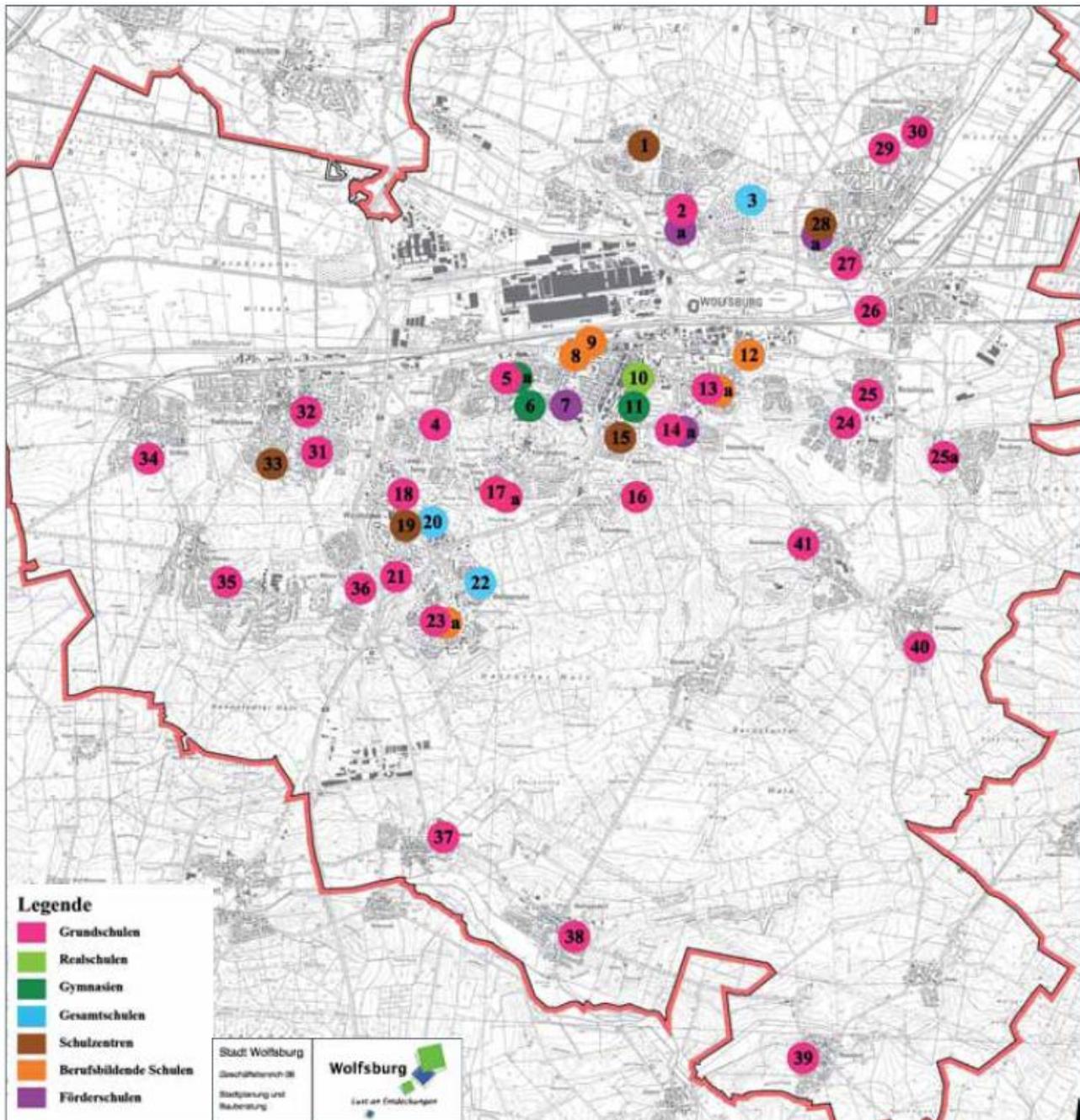


Abb. 3.4/5 Schulstandorte (stand 10/2009)

C Kitas

Kinderbetreuung: Kita als Ort sozialer Integration

Grundsätzlich besteht nach dem Kinder- und Jugendhilfegesetz (KJHG) ein 100%iger Anspruch auf einen Kindergartenbesuch vom 3. Lebensjahr bis zum Schuleintritt. Dies geschieht am besten im Umfeld der Wohnorte der Kinder, um unnötig lange Wege zu vermeiden und die Möglichkeit zu geben, soziale Bezüge von Eltern und Kindern entstehen zu lassen. Ein Ausgleich von wohnortbezogenen freien und fehlenden Plätzen findet z.Zt. über eine Betreuung der Kinder in anderen Stadtteilen statt.

Außerdem können Eltern die Standorte frei nach eigenen Kriterien wie beispielsweise Nähe zum Arbeitsplatz oder besondere pädagogische Ausrichtung der Kita wählen.

Kindertagesstätten werden aufgrund des umfangreichen dezentralen Angebots und dem Ziel der Ausweitung der Einrichtungen mit Krippenplätzen nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Wie im Städtevergleich ermittelt, ist Wolfsburg insgesamt gut mit Kinderbetreuungsangeboten ausgestattet. Auf der Grundlage der vorhandenen Plätze und der Bevölkerungsvorausrechnung ergeben sich in den Teilräumen jedoch unterschiedliche Handlungserfordernisse: es gibt Funktionsbereiche mit rechnerischen Überkapazitäten und solche mit Engpässen. Dies erfordert Umstrukturierungen und es kommt bei den Neubaugebieten auf eine geschickte zeitliche Taktung an.

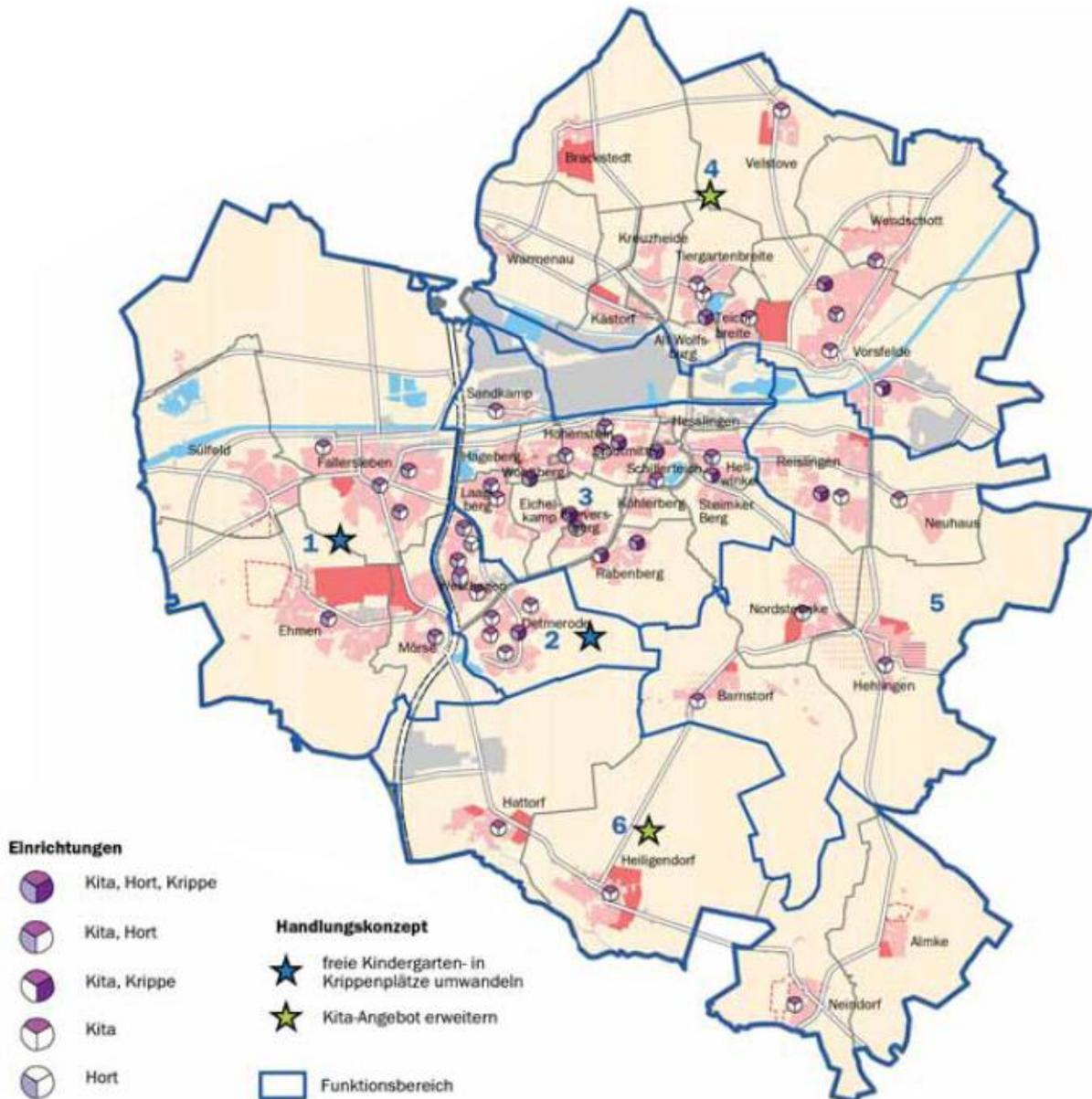


Abb. 3.4/6

Stadtstrukturkonzept, Handlungskonzept Krippe, Kindergarten, Hort (SSK 2003, Plan 7.4)

D Jugend

Jugendeinrichtungen – Unterstützung der Eigeninitiative

Jugendliche brauchen Raum zur Entfaltung. Dieser kann häufig informeller Art sein, wo die Jugendlichen sich treffen, austauschen und in Eigeninitiative Aktivitäten organisieren können. Diese Prozesse können unter Nutzung vorhandener Ressourcen begleitet und gefördert werden. Ausgangspunkte sind die Jugend- und Freizeitheime und Jugendwerkstätten. Weitere Träger der offenen Jugendarbeit sind Jugendfeuerwehren, Sportvereine und Kirchen. Generell muss

In den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden aufgrund ihres überörtlichen Versorgungsbereichs und möglicher Auswirkungen auf ihr Umfeld Jugendzentren / Aktivspielplätze / Freizeitparks und mit dem Spielraumkonzept in Aussicht genommene Jugendorte (s. Kap. 3.5.3).

kontinuierlich überprüft werden, ob die Angebote noch den Vorstellungen der Jugendlichen entsprechen. Unter Berücksichtigung der größeren Mobilität der älteren Jugendlichen können spezialisierte Angebote auch zentral in Wolfsburg gelegen sein.

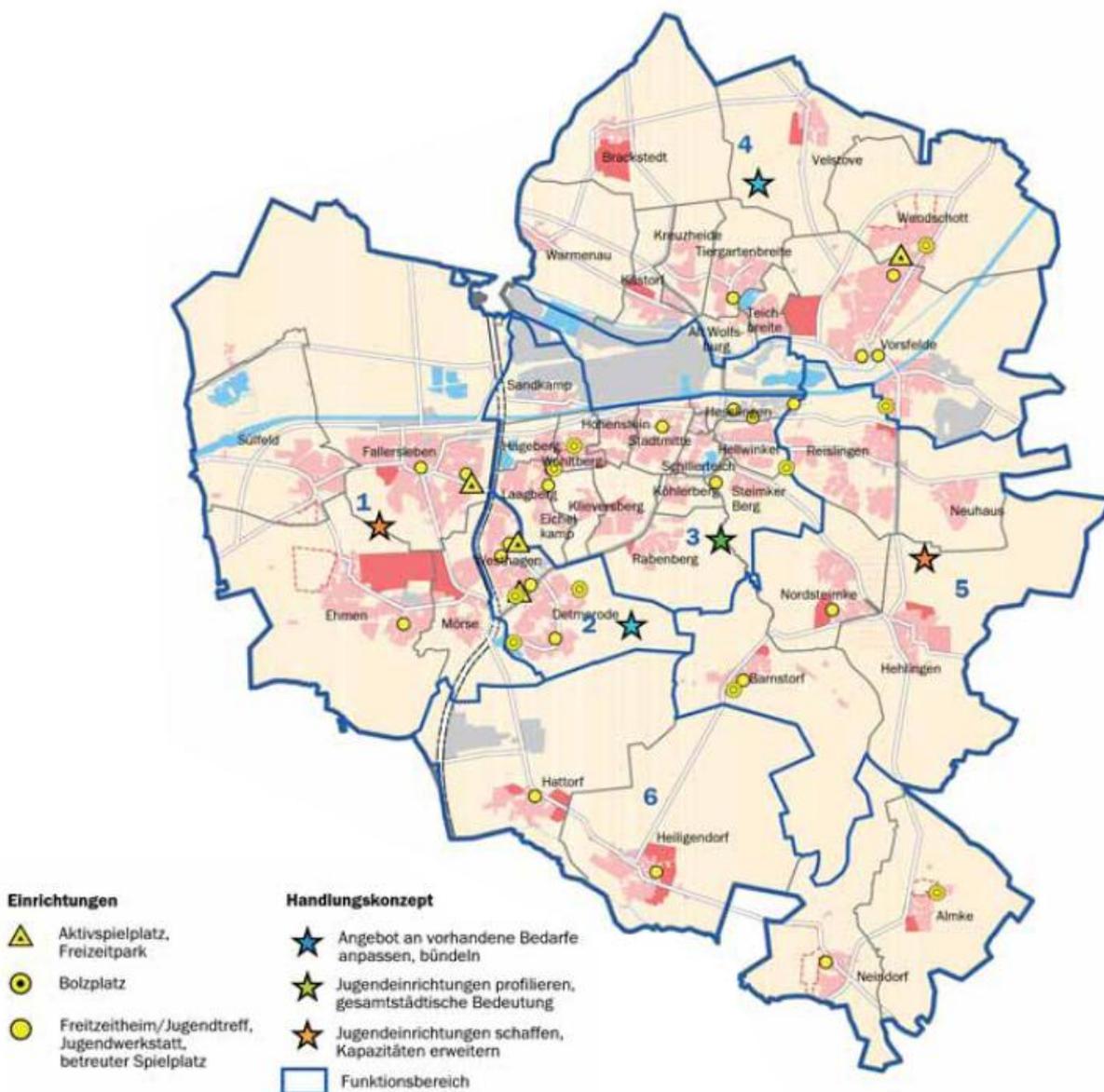


Abb. 3.4/7

Stadtstrukturkonzept, Handlungskonzept Jugend (SSK 2002, Plan 7.6)

E Senioren

Angebote für Ältere Menschen – Generationengerechtigkeit

Generationengerechtigkeit wird u.a. durch ein subjektorientiertes Angebot an Wohnraum, Wohnumfeld, Versorgung und Pflege von Menschen gewährleistet. Dies betrifft alle Lebenssituationen und Altersgruppen, von denen jede einzelne spezifische Ansprüche und Bedürfnisse an das Umfeld hat. Generationengerechtes Wohnen für Senioren heißt z.B., dass die Wohnungen und das Wohnumfeld barrierefrei gestaltet sind, die Versorgung ist in nächster Nähe möglich und Beratung und Pflege sind schnell und direkt, z.B. über Anlaufstellen in Form von Außenstellen des Seniorenbüros, erreichbar. Altenghettos sind dabei nicht gewollt. Das Ziel ist, den Menschen im Alter das Leben in den

vertrauten sozialen Bezügen und damit das Verbleiben in ihren Wohnungen so lange es geht, zu ermöglichen.

In den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden aufgrund ihres stadtweiten Versorgungsbereichs:

- Neuer Teich mit Hansaplatz (Freizeitheim, Seniorenbegegnungsstätte, Mehrgenerationenhaus)
- Lessingstraße mit „Hugo-Bork-Haus“ des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes
- Fallersleben (an der Feuerwehr) mit Sozialstation mit südlichem und westlichem Einzugsbereich
- Vorsfelde an B188: „Rolf-Nolting-Haus“ (Schuldenberatung, Haushaltshilfenvermittlung, Seniorenbegegnungsstätte für den nördlichen und östlichen Stadtraum)
- Am St. Elisabethheim (Caritas mit weiteren sozialen Begegnungsstätten und Beratungen, Mittagstisch, Kindertagesstätte)



Abb. 3.4/8 Stadtstrukturkonzept, Handlungskonzept Senioren (SSK 2003, Plan 7.7)

F Sport

Sporteinrichtungen – Sport als Freizeitinhalt

Grundsätzlich ist Wolfsburg im Vergleich mit ähnlichen Städten in Deutschland sehr gut mit Sportflächen und -hallen ausgestattet.

Während im Zentrum überwiegend Einfeld-Turnhallen an den Schulstandorten stehen, liegen die neueren und neuen Mehrfeldhallen in den Randbereichen der Stadt. Fast alle Sporteinrichtungen sind im Besitz der Stadt. Im Rahmen eines neu zu erstellenden Sportstättenentwicklungsplanes sind die vorhandenen Sportstätten und -hallen einer genauen Betrachtung zu unterziehen. Hieran schließen sich die Bilanzierung des Sportstättenbedarfes und eine prognostische Abschätzung an.

Im Flächennutzungsplan dargestellt werden ungedeckte Sportanlagen („Grünflächen“) wegen ihrer Auswirkungen auf das Umfeld und Bäder wegen ihrer überörtlichen Versorgungsbereiche.

Generell sollten die Ressourcen der Stadt auf die Bezirkssportanlagen als Sportstätten mit zentraler Bedeutung gebündelt werden.

Da alle Funktionsbereiche etwa gleich gut mit Sportanlagen ausgestattet sind und die Bindung der Wolfsburger an die angestammten Vereine auch bei Umzug sehr hoch ist, ergeben sich aus der Perspektive des Stadtstrukturkonzeptes keine vordringlichen Handlungsbedarfe in den jeweiligen Funktionsbereichen. ...

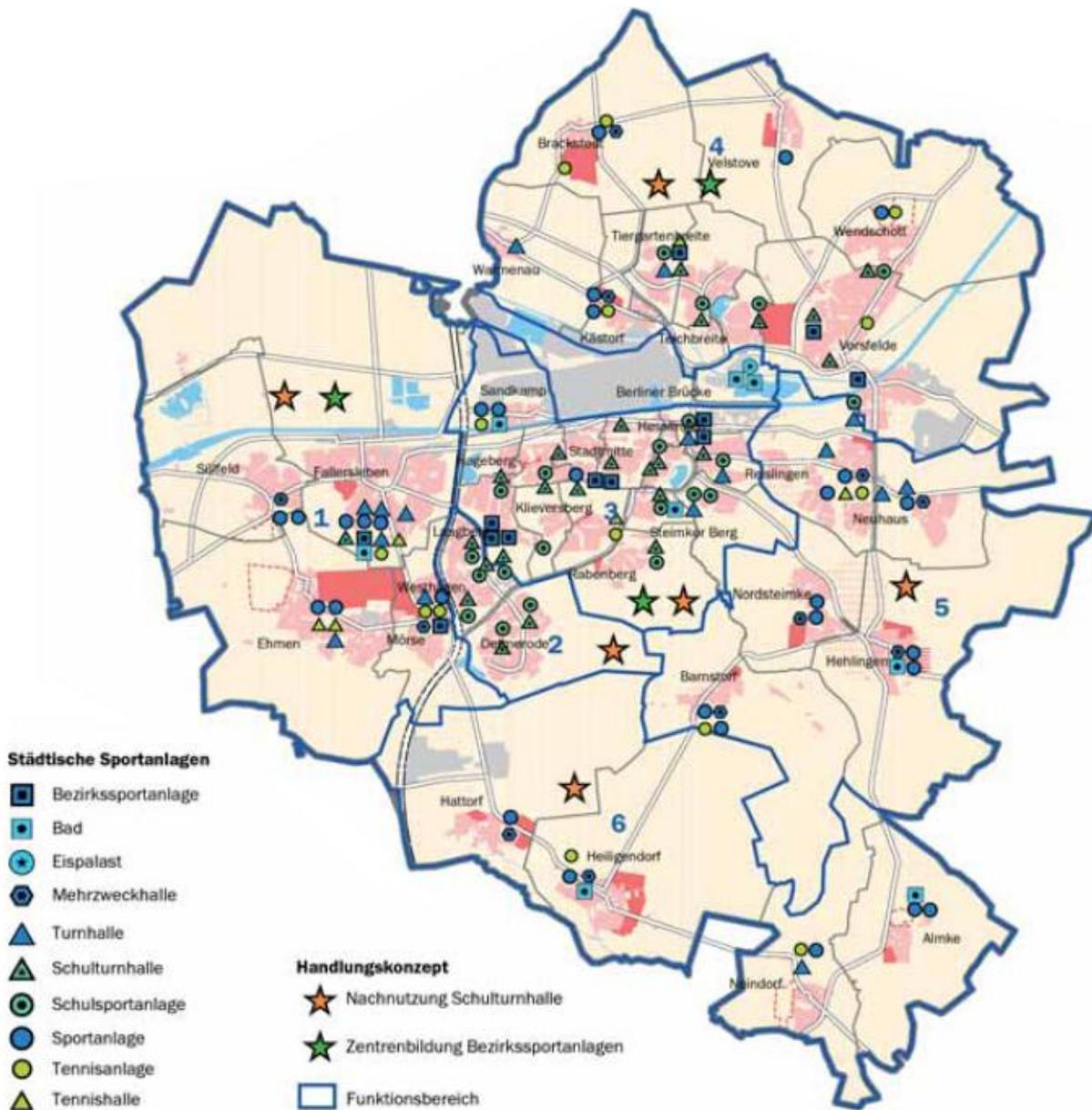


Abb. 3.4/9

Stadtstrukturkonzept, Handlungskonzept Sport (SSK 2003, Plan 7.8)

G Ausbau und Neuansiedlung oberzentraler Bildungs-, Kultur- und Verwaltungseinrichtungen in der Innenstadt (vgl. Kap. 3.2.3)

Wolfsburg verfügt über eine nennenswerte Anzahl an Kultureinrichtungen von regionaler und überregionaler Bedeutung, die hauptsächlich an der Stadtachse liegen. Im Zusammenhang mit dem Konzept der ErlebnisWelt wird eine Komplettierung und Vertiefung des Angebots angestrebt. Der im Ausbau befindliche Fachhochschulstandort, das Wolfsburg-Kolleg, mehrere Berufsbildende Schulen und die Volkshochschule bilden eine solide Basis an weiterführenden Bildungseinrichtungen. Der MobileLifeCampus und bei der ErlebnisWelt angeordnete Einrichtungen bieten weitere wirtschafts- und erlebnisorientierte Bildungsangebote. Entsprechend der Aufwertung zum Oberzentrum sollen neue öffentliche Verwaltungen und Bildungseinrichtungen bevorzugt südlich der Heinrich-Nordhoff-Straße angesiedelt werden (vgl. Abb. 2.2/4 Leitbild Oberzentrum). Der Flächennutzungsplan stellt hier überwiegend gemischte Bauflächen dar, die eine solche Entwicklung ermöglichen. Für eine mögliche Fachhochschulerweiterung wurde entsprechend dem Rahmenplan Fachhochschule die Sonderbauflächendarstellung nach Norden bis zur Heinrich-Nordhoff-Straße ausgedehnt.

H Erhaltung der sonstigen öffentlichen Einrichtungen und Anlagen

Die vielfältigen bestehenden Einrichtungen und Anlagen im Stadtgebiet sollen gesichert werden. In den Abb. 3.4/10 und 3.4/11 werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Haupteinrichtungen für den Gemeinbedarf aufgeführt, die nicht im Stadtstrukturkonzept enthalten sind.



Abb. 3.4/10 sonstige im Flächennutzungsplan berücksichtigte Gemeinbedarfseinrichtungen, Ausschnitt West

Die „Porschehütte“ am Klieversberg, in der Ferdinand Porsche mit der PKW-Konstruktion begann, soll historisch erhalten und ggf. entwickelt werden. Zu diesem Zweck wird dieses Gebäude als kulturelle Einrichtung dargestellt.

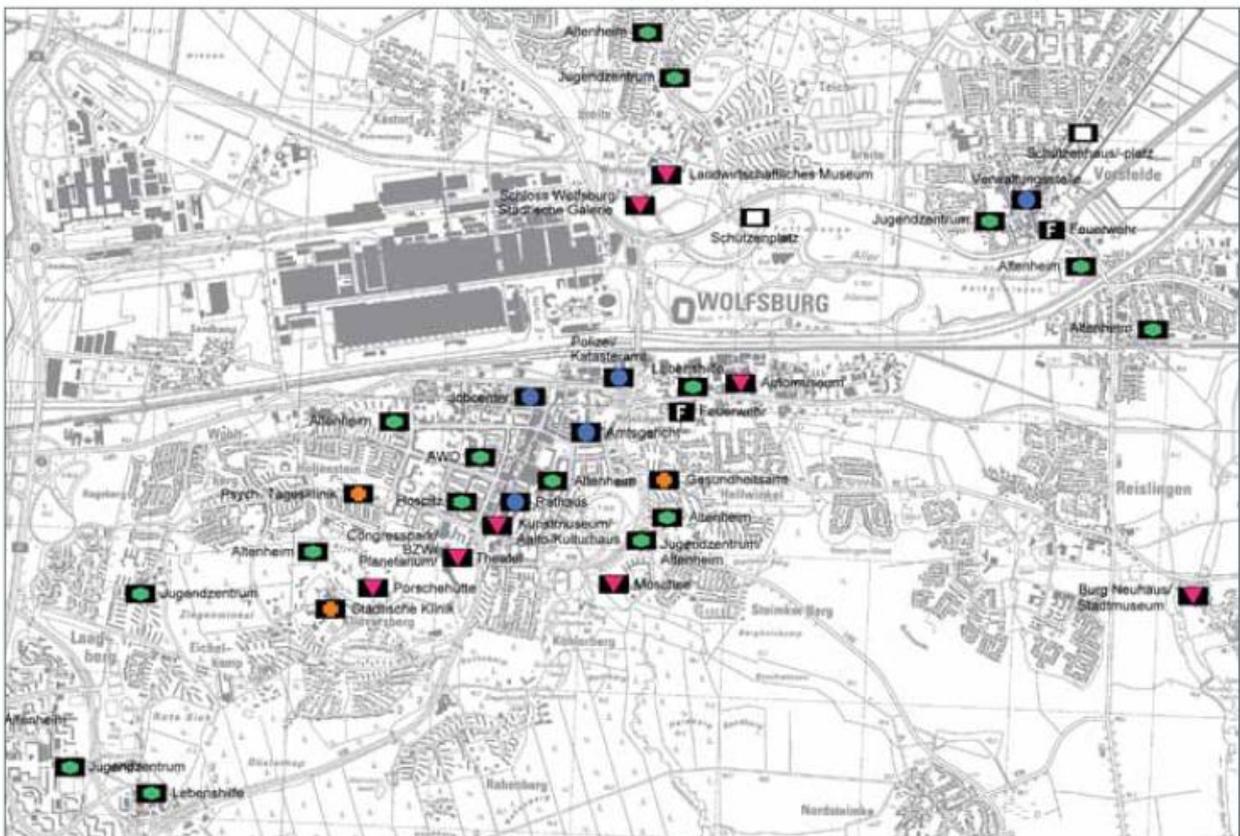


Abb. 3.4/11 sonstige im Flächennutzungsplan berücksichtigte Gemeinbedarfseinrichtungen, Auszug Wolfsburg-Mitte, Nord und Ost

3.4.4 Auszug Flächennutzungsplan „öffentliche und private Einrichtungen“

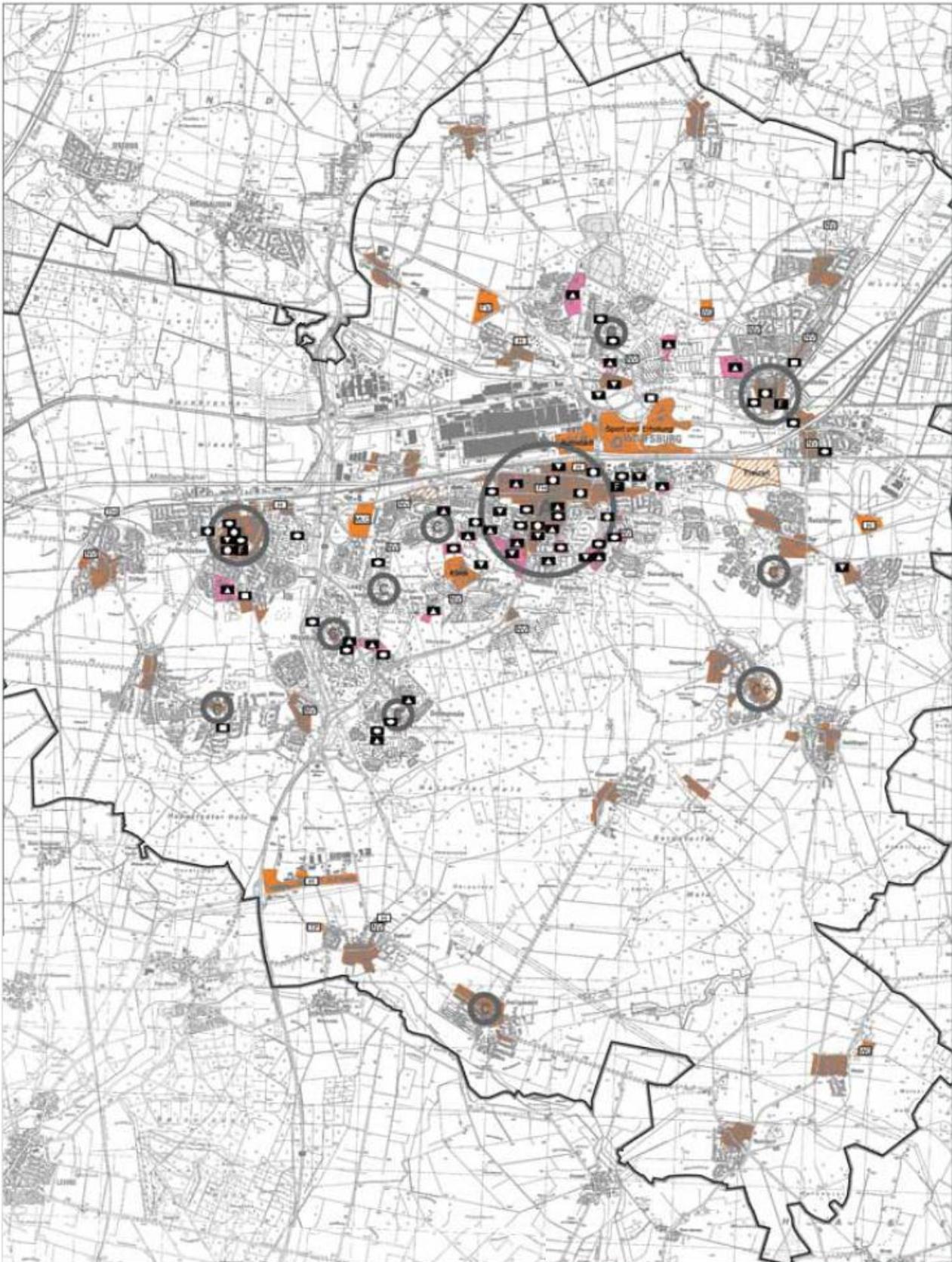


Abb. 3.4/12 Auszug Flächennutzungsplan „öffentliche und private Einrichtungen“

Planzeichen

gemäß § 5 BauGB, § 2 PlanaV

==== Grenze des Stadtgebietes

Darstellungen (schraffiert / gestrichelt neu zugewiesene Entwicklungflächen)

Allgemeine Art der baulichen Nutzung

-   Gemischte Bauflächen
-   Sonderbauflächen
-  B+C
 B: Ferienparkanlage in Großflächiger Erholungszone
 C: Mittel- und Campus, N: Nahversorgung, T: Einzelhandel
 TP: Teilplanung, WG: Wochenendausgabe

Zentrensystem - Vorrang vor Bauflächenanweisung

Zusätzlich mit Bebauungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

-  A Zentrums A - Hauptzentrum, Deckung höherer, spezialisierter Bedarf
-  B Zentrums B - Nebenzentrum, Deckung gehobener Bedarf
-  C Zentrums C - Lokales Zentrum, Deckung regionaler und gehobener Bedarf
-  D Zentrums D - Lokales Zentrum, Deckung regionaler Bedarf

Flächen für den Gemeinbedarf und -anlagen besonderer Bedeutung

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Öffentliche Verwaltungen
-  Büros
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Feuerwehr
-  Versammlungsfläche

<p>Stadt Wolfsburg Geschäftsbereich 06 Stadtplanung und Bauberatung</p>	 <p>Wolfsburg Last on Erdenckwegen</p>
<h2>Neuaufstellung Flächennutzungsplan - Oberzentrum -</h2>	
Stand: 28.06.2018	M 1.66.000
Bearbeitung: GB 06-1 Team Umland Aktions Partner Städtebaubüro, Braunschweig	
Kartengrundlage: Auszug aus dem Gebietsplan der Niedersächsischen Versorgungs- und Kolonialverwaltung	
	

3.5 Wohnen und Leben – Grün und Erholung

3.5.1 Leitziele zum Thema

Das Merkmal der “Stadt im Grünen” ist zu sichern und zu fördern.

Leitbild Freiräume im Hauptsiedlungsbereich

Grundsysteme in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Struktur

- Waldgürtel um Klieversberg und Rabenberg
- Grüngürtel und radiale Teilräume um Fallersleben
- Zwei vom Stadtzentrum nach Osten führende Grünverbindungen
- Kammartige grüne Siedlungsziäsuren entlang der Aller

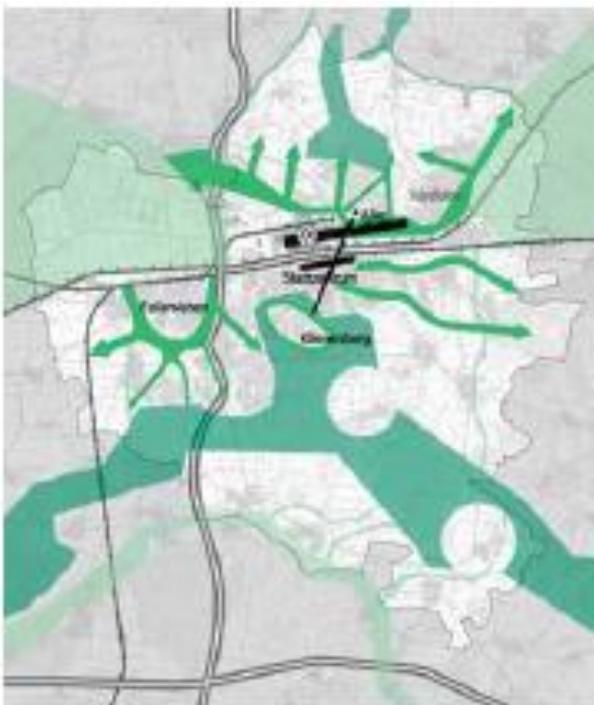


Abb. 3.5/1 Leitbild Freiräume im Hauptsiedlungsbereich

3.5.2 Voraussehbare Bedürfnisse

Anforderungen an die Freizeitgestaltung

Da sich die Arbeits- und Altersstrukturen der Bevölkerung geändert haben, entstehen neue Anforderungen an die Freizeitgestaltung. Für die Menschen entsteht mehr freie Zeit, so dass sie sich länger in ihrem Wohnumfeld aufhalten werden. Wohnungsnahe Erholung in Grün- und Freiräumen, individualisierter Sport und kommerzielle Freizeitaktivitäten werden an Bedeutung zunehmen.

Für eine Kinder- und Familienfreundliche Stadtentwicklung sind öffentliche Spielräume von großer Bedeutung. Spielen gehört zu den kindlichen Grundbedürfnissen. Spielen macht Spaß, setzt Phantasie frei, ist soziales und ganzheitliches Lernen.

Die Bereitstellung von Bewegungs-, Erholungs- und Freiräumen im öffentlichen Raum ist im Rahmen der Daseinsvorsorge wesentliche Voraussetzung für eine gelingende Entwicklung von Kindern und Jugendlichen. Zunehmender Medienkonsum und Bewegungsmangel führen häufig zu motorischen Defiziten und Fettleibigkeit. Durch die Bereitstellung von attraktiven entwicklungsfördernden Bewegungsräumen kann dieser Problematik entgegengewirkt werden.

Einzelbedürfnisse und Versorgungskriterien

- Spielplätze für Kinder bis 6 Jahren im direktem Wohnungsbereich sind vorrangig von den Bauträgern anzulegen und zu unterhalten.
- Spielplätze für Kinder ab 6 Jahren werden von der Stadt angelegt und unterhalten. Sie sollen in der Regel innerhalb von 400m fußläufig zu erreichen sein.
- Jugendspielbereiche sind von der Stadt anzulegen und zu unterhalten. In der Regel sollen sie innerhalb von 1000m fußläufig zu erreichen sein.
- In jedem Ortsratsbereich soll ein zentraler, qualitativ hochwertiger Familienplatz bereitgestellt werden.
- Neben einer Grünflächenversorgung, die wohnungsnah mindestens 6 m²/Einwohner, siedlungsnah mindestens 7 m²/ Einwohner betragen soll, muss auch eine gute Erreichbarkeit von Erholungsflächen gewährleistet sein.
- Naherholungsgebiete mit stadtweiter Bedeutung sollen von allen Stadt- und Ortsteilen gut bzw. besser erreichbar werden, Barrieren sollen überwunden werden.
- Um die Qualitäten der öffentlichen Grünflächen zu sichern, bedarf es einer Staffelung der Pflegeintensität.
- Lärm- und Staubbelastungen der städtischen Erholungsflächen sollen ebenso berücksichtigt werden wie naturräumliche Gegebenheiten und Besonderheiten.

3.5.3 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung

A Das strukturelle Merkmal einer modernen „Stadt im Grünen“ ist zu sichern, zu fördern und in seinen Qualitäten und Potentialen zu nutzen

Kennzeichnend für die Stadtstruktur Wolfsburgs in den Grenzen von 1972 ist das Konzept der gegliederten und aufgelockerten Stadt: Grünräume strukturieren den Stadtkörper in einzelne Zellen. Der Freiraum Wolfsburgs wird geprägt von:

- einem inneren, urbanen Netz von Plätzen, Parks und Gärten,
- der umgebenden Kulturlandschaft mit Wäldern, Feldern und Wiesen und
- alleinstehenden, thematisch verdichteten Bereichen wie dem historischen Schloßpark oder dem Allerpark als überörtlich bedeutsames Freizeitareal.

Die umfangreichen bestehenden Grünanlagen (vgl. Abb. 3.5/2 sollen entsprechend dem räumlichen Leitbild „Freiräume im Hauptsiedlungsbereich“ (s. Abb. 2.2/7), dem Strukturkonzept und dem Zielkonzept des Fachbeitrags Umwelt/Grün (s. Kap. 3.8.3) weiterentwickelt werden.

1 Grünanlagen im Stadtbereich Mitte

Zur Freihaltung wesentlicher Landschaftsräume von baulicher Entwicklung müssen aufgrund fehlender Alternativen und umfangreicher Erholungsangebote auch Teile von innerstädtischen Grünanlagen in Anspruch genommen werden.

Für das Merkmal „Stadt im Grünen“ besteht dabei die Chance, dass Einnahmen und Einsparungen durch Bebauung Anlagen ermöglichen.

Potentielle Entwicklungsflächen wurden in den Kapiteln 3.2 und 3.3 benannt. Für den Stadtbereich Mitte wurde ein „Masterplan zur Freiraumentwicklung“ erstellt, der die vielfältigen Zielaussagen und Anforderungen der Freiraumplanung aktuell zusammenfasst.

Insgesamt sollen innerhalb der großflächigen Grünanlagen punktuelle Aufwertungen erfolgen und zwischen naturnahen Flächen und Aktions- und Wegeräumen differenziert werden.

„Der Masterplan beschäftigt sich mit dem inneren Freiraumnetz. Die dort vorhandenen Elemente und Bereiche besitzen individuell verschiedene Einzugsbereiche, Erfahrungsbereiche oder Geschwindigkeiten. Durch sie, durch die Lage im städtischen Kontext und ihre Rolle als Verbindungselement lassen sich drei unterschiedliche Gruppen herausarbeiten:

- *der Grüne Ring - eine die innere Stadt umgebende Abfolge großräumiger, landschaftlich geprägter Freiräume,*
- *die Stadtfugen - bandartige Raumfolgen aus grün geprägten Plätzen und Parks, die die innere Stadt in Ost-West-Richtung gliedern,*
- *die Verbindungskorridore - lineare Abfolgen von schmalen Grünelementen und steinernen Straßen und Plätzen, die die Verknüpfung in Nord-Süd-Richtung sicherstellen.*

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sollen diese Gruppen in ihrer städtebaulichen Prägnanz und eigenständiger Lesbarkeit herausgearbeitet und in ihrer verbindenden Funktion gesichert werden.“ (Auszug aus Stadt Wolfsburg 2009a: Masterplan Grün/Begleitende Broschüre, S. 24)



Abb. 3.5/2

Zusammenfassender Zielplan aus Masterplan Grün (Stadt Wolfsburg 2009a)

2 Vernetzung der Grünflächen zu größeren Einheiten

Die Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete (vgl. Kap. 3.8.3) soll deutlich verbessert werden:

- zwischen den Stadt- und Ortsteilen,
- zu den Arbeitsschwerpunkten und
- zu den Tourismusschwerpunkten.

Hierzu sind die Rad- und Fußwegeverbindungen weiter zu optimieren (Leitsystem), Barrieren wie Bahn, Kanal und Aller sollen besser überwunden werden können. In Vernetzung mit der freien Landschaft soll so eine zusammenhängend erlebbare "Stadtlandschaft" entstehen. Dies gilt besonders

- im Zusammenhang mit vorgesehenen Stadtbauprojekten,
- für die Stadterweiterungen,
- für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der freien Landschaft.

Das Merkmal "Stadt im Grünen" bedeutet für Wolfsburg auch, dass Erholung im gesamten Stadtgebiet möglich sein muss - mit Ausnahme der Flächen in denen sie ausdrücklich ausgeschlossen ist (z.B. in bestimmten Bereichen von Naturschutzgebieten).

3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt gesamtstädtisch bedeutsame und großflächige Grünanlagen je nach Art als Grünflächen oder Grün- und Erholungsverbindungen dar. Sie sollen zur Gliederung der Siedlungskörper im Sinne der gegliederten und aufgelockerten Stadt beitragen und dabei auch Konflikte zwischen unterschiedlichen Randnutzungen mindern (z.B. zwischen Wohnen und Gewerbe).

- Untergeordnete Grünanlagen sind gemäß Baugesetzbuch Teile der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen. Auf nachfolgenden Planungsebenen sollen Grünflächen und "Grün- und Erholungsverbindungen" genauer lokalisiert werden,
- durch untergeordnete Verbindungen ergänzt werden,
- möglichst so angelegt werden, dass sie in das überörtliche Erholungsnetz und den Biotopverbund eingebunden sind und diese verbessern.

Sie sollen daher auch über Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden. Entsprechend enthält Kap. 3.8.3 weitere Kriterien für die Entwicklung von Grün- und Erholungsverbindungen anhand derer die Funktionen Ökologie und Erholung je nach Lage unterschiedlich in Einklang gebracht werden sollen. Für die innere Stadt gibt der Masterplan Grün Gestaltungs- und Entwicklungskriterien für solche Anlagen.

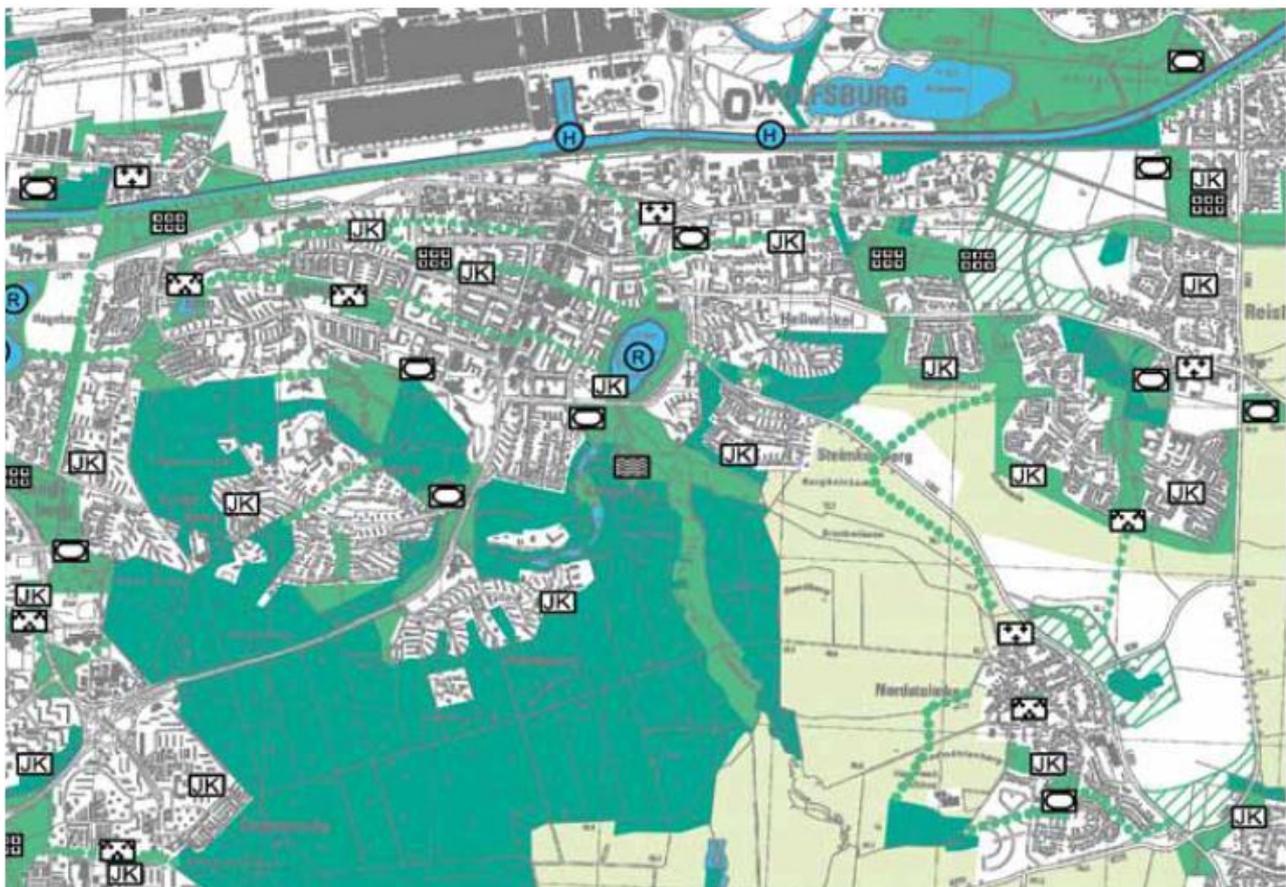


Abb. 3.5/3 Auszug Flächennutzungsplan - Auszug Grün und Erholung, Ausschnitt Stadtmitte-Reislingen-Nordsteimke

B Entwicklungen bestimmter Grünanlagen in Abstimmung mit der Baulandentwicklung

1 Kleingartenanlagen

Dauerkleingärten stellen für viele Stadtbewohner eine attraktive Form der Naherholung dar, die auch weiterhin ermöglicht werden soll (vgl. Kapitel 2.6.5). Nach einer "Studie zur Neukonzeption der Kleingärten in der Stadt Wolfsburg" aus dem Jahr 2001 gibt es 30 Kleingartenanlagen mit 2.741 Kleingartenparzellen und einer Gesamtfläche von 137,4 ha.

Es wird in dieser Studie von einem gleichbleibenden Bedarf (rd. 2.700 Kleingartenparzellen) ausgegangen. Dennoch wird eine Umnutzung einzelner Anlagen angestrebt:

- aufgrund des Stadtumbauprozesses (s. Kap. 3.2),
- zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung in zentralen Lagen der Stadt (s. Kap. 1.2.2 und 3.3) sowie
- zur Erhaltung freier Landschaft.

Kriterien bei der Auswahl der Anlagen sind städtebaulich interessante Lagen und Immissionsbelastungen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen.

Der Kleingarten Laagberg soll mangels Eignung für Wohnungsbauentwicklung erhalten bleiben. Im Flächennutzungsplan neu mit Bauflächen überplant (s. u.) sind entsprechend folgende Kleingartenanlagen:

- Wohltberg, südlich der Heinrich-Nordhoff-Straße (Anlage "Sonnenschein")
- Hellwinkel (Anlagen "Waldfrieden" und "Steimker Berg").

Die Bauflächen-Darstellung gibt das Entwicklungsziel im Falle einer Umnutzung an. Die bestehenden Nutzungen haben Bestandsschutz. Eine bauliche Entwicklung soll nur in vertraglicher Abstimmung mit dem jeweiligen Verein erfolgen.

-  ggf. Reduzierung durch Bauflächenentwicklung
-  ggf. Ersatz: neue Kleingartenparks

Der Flächennutzungsplan bietet in Vorsfelde, Reislingen, Fallersleben und Mörse ausreichend Ersatzflächen für neue Kleingartenanlagen (s. Abb. 3.5/4 und 3.5/5). Entsprechend der o. g. Studie wird eine Entwicklung als "Kleingartenparks", die sich in öffentliche Grünzüge integrieren, angestrebt. Eine Auswahl der Ersatzflächen erfolgt auf nachfolgenden Ebenen in Abstimmung mit dem jeweiligen Kleingartenverein.



Abb. 3.5/4 Kleingarten – Reservefläche Vorsfelde



Abb. 3.5/5 Neuausweisung Kleingärten in Fallersleben und Ehmeh, Reservefläche und Neuausweisung in Mörse

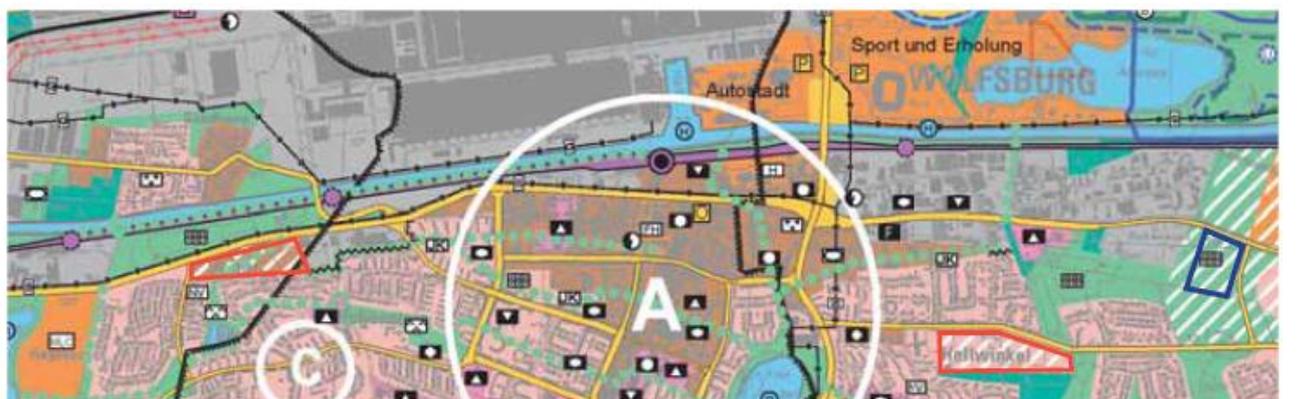


Abb. 3.5/6 Eventuelle Reduzierung bzw. Ersatz von Kleingartenanlagen durch Stadtumbau – Auszug Flächennutzungsplan-Entwurf

2 Spielraumkonzept

Das vom Rat der Stadt Wolfsburg am 01.02.2006 beschlossene Spielraumkonzept ist die Handlungsgrundlage für die Planung und Realisierung von Spielplatzneuanlagen, für Spielwert verbessernde Maßnahmen sowie die Pflege und Unterhaltung bestehender Anlagen in städtischer Zuständigkeit.

Das Spielraumkonzept ist der konzeptionelle Rahmen, in dem die öffentlichen Spielangebote für Kinder und Jugendliche gemäß der sich wandelnden demographischen und sozialstrukturellen Bedingungen und Anforderungen entwickelt werden. Es gewährleistet auf dieser Basis für jeden Stadt- und Ortsteil ein bedarfsgerechtes, öffentliches Spiel- und Freiraumangebot. Um der strategischen Zielsetzung der Kinder- und Familienfreundlichkeit in der Stadt Wolfsburg gerecht zu bleiben, werden die Vorgaben des im Dezember 2008 ersatzlos aufgehobenen Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) im Wesentlichen beibehalten.

Im Flächennutzungsplan werden Spielplätze dargestellt, deren Bedeutung über die Versorgung des Wohnumfeldes hinausgeht (z.B. besondere städtebauliche Lage, besondere Ausstattung). Des Weiteren werden Spielplätze für Kinder und Jugendliche und Jugendspielbereiche dargestellt, weil durch deren Ausstattung (z.B. Bolzplatz, Skateranlage etc.) mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen ist.

Die bisherige Differenzierung in Spielplätze für Kinder (bis 12 Jahre) und Bolzplätze als Spielbereich für Jugendliche entspricht nicht mehr den veränderten Bedürfnissen. In einer Kinder-, Jugend- und Familienfreundlichen Stadt ist es notwendig auch für Jugendliche im öffentlichen Raum vielfältige Spiel- und Aufenthaltsbereiche bereitzustellen. Im Sinne von Gender Mainstreaming sollen diese Jugendspielbereiche geschlechtergerecht ausgestaltet, und die Dominanz der reinen Bolzplätze überwunden werden.

Kinder- und Jugendspielbereiche bilden häufig eine Einheit. Nach Auffassung der Stadt Wolfsburg wird das klassische Plansymbol für einen Spielplatz und einen Bolzplatz nicht mehr diesen inhaltlichen Anforderungen gerecht. Es wurde für den Flächennutzungsplan ein, beide Spielanlagen abdeckendes, neues Plansymbol entwickelt, das mit der textlichen Information der Buchstaben JK für „Jugend- und Kinderspielbereich“ steht. Die Verortung dieses Plansymbols orientiert sich an der Darstellungssystematik im Flächennutzungsplan (s. Kap. 2.2).

Eine Veränderung der Sportstandorte im Zusammenhang mit den Stadtumbauplanungen ist nicht mehr vorgesehen:

Das Jahnstadion wird auch als Schulsportanlage für die in der Nachbarschaft neu entstehende Bildungslandschaft benötigt. Daher bleiben auch die Sportanlagen im Laagberg in ihrer Abgrenzung erhalten. Entsprechend kann dort nun auf der benachbarten Fläche das ehemalige Freibad West zum Wohnen am „Stadtwald“ umgenutzt werden da die Sportvereine nicht mehr auf den Standort Laagberg konzentriert werden müssen.

C Erhaltung weiterer Anlagen

1 Friedhöfe

Aufgrund ausreichender Bestattungsflächen auf den Zentralfriedhöfen sind Friedhofserweiterungen voraussichtlich nicht erforderlich. Zurzeit wird eine umfangreiche Bedarfsanalyse durchgeführt.

2 Dezentrale Erholungsanlagen

Wolfsburg bietet vielfältige, auch dezentrale Erholungsanlagen, die unter Berücksichtigung der stadtwirtschaftlichen Tragfähigkeit erhalten werden sollen. Dazu gehören neben den im Stadtstrukturkonzept unter Sport behandelten Freibädern (vgl. Abb. 3.4/9) besonders die Zeltplätze in Almke und nördlich Heiligendorf sowie die Ferienwohnanlage in Almke.

3.5.4 Auszug Flächennutzungsplan „Grün und Erholung“

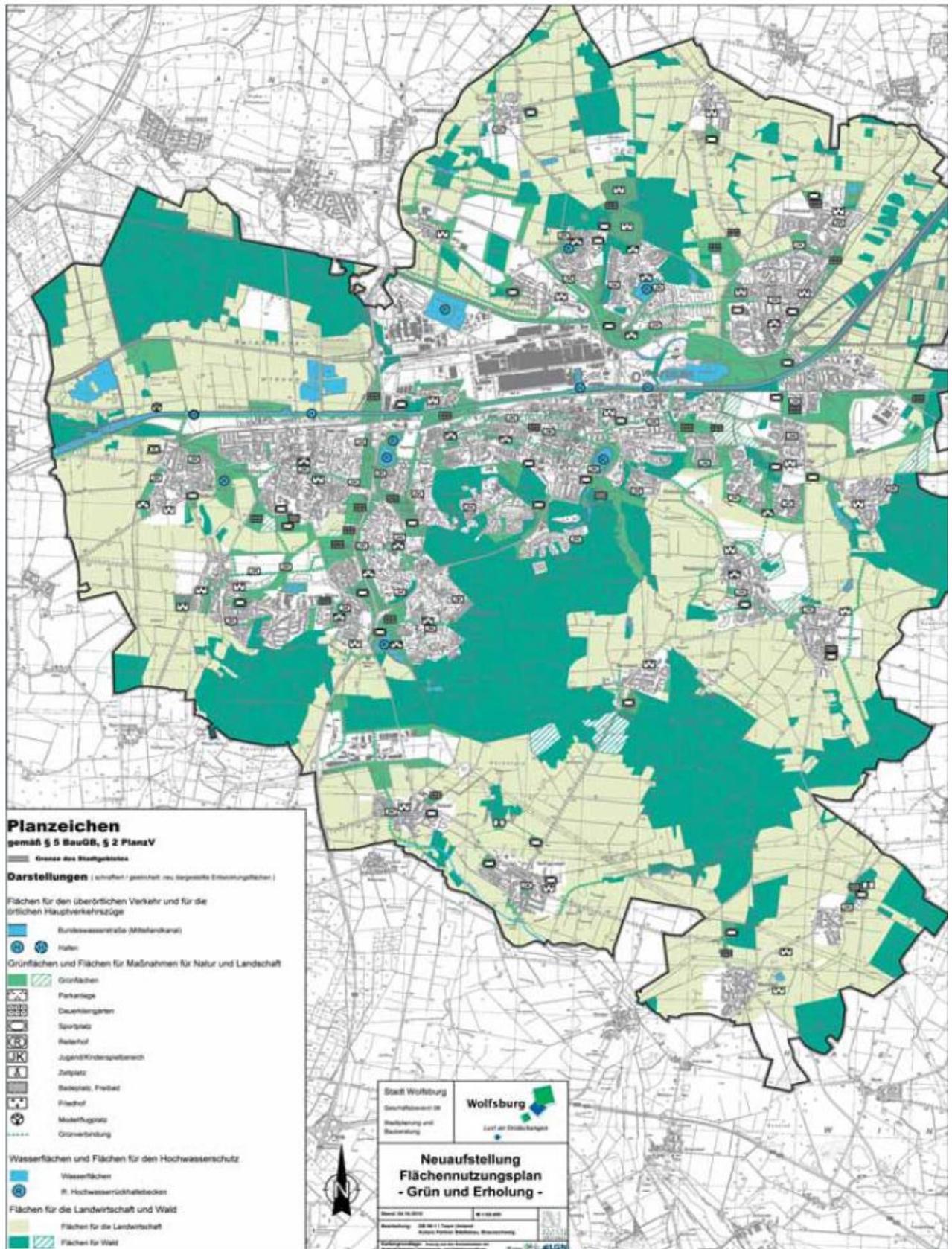


Abb. 3.5/7 Auszug Flächennutzungsplan „Grün und Erholung“

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Beabsichtigte Entwicklung

Die Sicherung und Entwicklung der Fernwärmeversorgung und des Wolfsburger Abwasserrecyclingmodells sowie die Optimierung des ÖPNVs sind wesentliche Bestandteile der CO₂-Minderung.

Energie

Die moderne Kraft-Wärme-Kälte-Kopplungstechnologie ermöglicht den effizienten und Ressourcen schonenden Betrieb der Heizkraftwerke und stellt die Versorgung des Werkes zu wettbewerbsfähigen Kosten sicher. Der gesamte Hauptsiedlungsbereich Wolfsburgs wird mit Fernwärme versorgt (vgl. Abb. 3.6/2). Entsprechend sollen auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Stadterweiterungsflächen um Nordsteimke in der Regel einen Fernwärmeanschluss erhalten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte aber geprüft werden, ob einzelne Wohngebiete unter der Bedingung eigenständiger bzw. regenerativer Energieversorgung ohne Anschluss an das Fernwärmenetz entwickelt werden sollen.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind keine neuen Bauflächen im Bereich von **elektrischen Freileitungen** vorgesehen.

Die Bereitstellung von Flächen für **Windenergieanlagen** ist mit den gemäß RROP-Änderung reduzierten Flächen bei Ehm und Velstove abgeschlossen. Trotz der Verkleinerung der Flächen kann die angestrebte Leistung der Anlagen im Wege von Repowering-Maßnahmen beibehalten werden. Es gibt abgesehen von einer geringfügigen Ausweitung des bestehenden Gebietes am Stahlberg in Wolfsburg kein Potential mehr für neue Flächen für Windenergieanlagen - einzuhaltende Abstände der Windparks untereinander und zu den Siedlungsbereichen schließen das aus. Die Erweiterung am Stahlberg bedarf der Anpassung der Ziele der Raumordnung!

Wasser

Wolfsburg verfügt über viele Regenrückhaltebecken zur Vermeidung von Überschwemmungen, die gemäß Niedersächsischem Wassergesetz aufgrund ihres Fassungsvermögens z. T. als Talsperren gelten. Die Anlage weiterer Regenrückhaltebecken wird besonders im Zusammenhang mit Stadterweiterungen überprüft. Aktuell wird die Ausweisung eines über 90ha großen Retentionsraums der Wipperaller geplant. Damit soll die Allerniederung bei Hochwasserereignissen entlastet werden.

Abwasser

Das gesamte städtische Abwasser wird innerhalb des Stadtgebietes wiederverwertet. Im Umfeld des zentralen Klärwerks findet dazu großflächige Abwasserverregnung statt. Da größere Anteile des bisherigen Verregnungsgebietes wegen Siedlungsentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen, wird im Flächennutzungsplan das Verregnungsgebiet z.T. nach Osten verlagert. Eine weitere Kläranlage befindet sich in Hattorf.

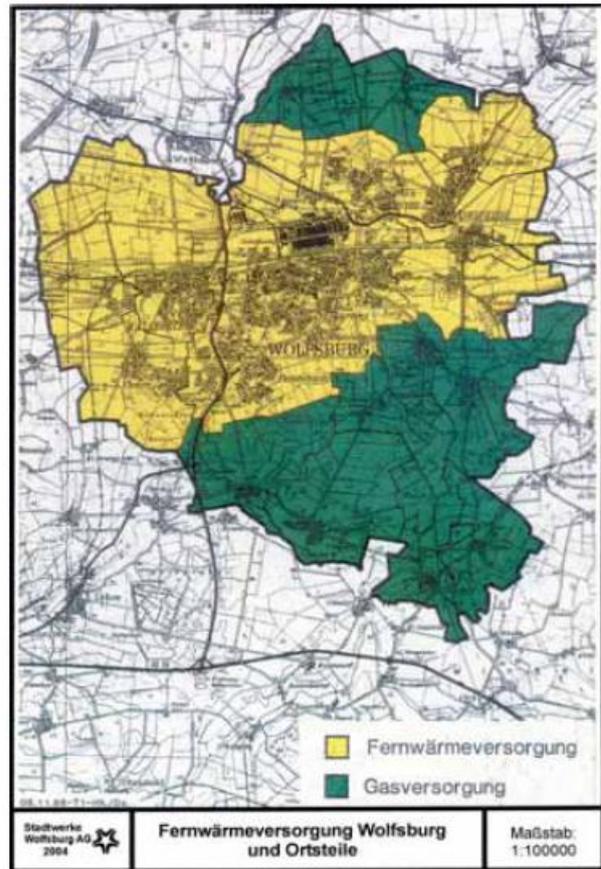


Abb. 3.6/1

Bestehende Fernwärme- und Gasversorgung in Wolfsburg

Sie wird in erster Linie für den Schulterbereich geplant, kann jedoch auch Kapazitäten aus dem Hauptsiedlungsbereich, z.B. im Zusammenhang mit dem Entwicklungsschwerpunkt um Nordsteimke aufnehmen.

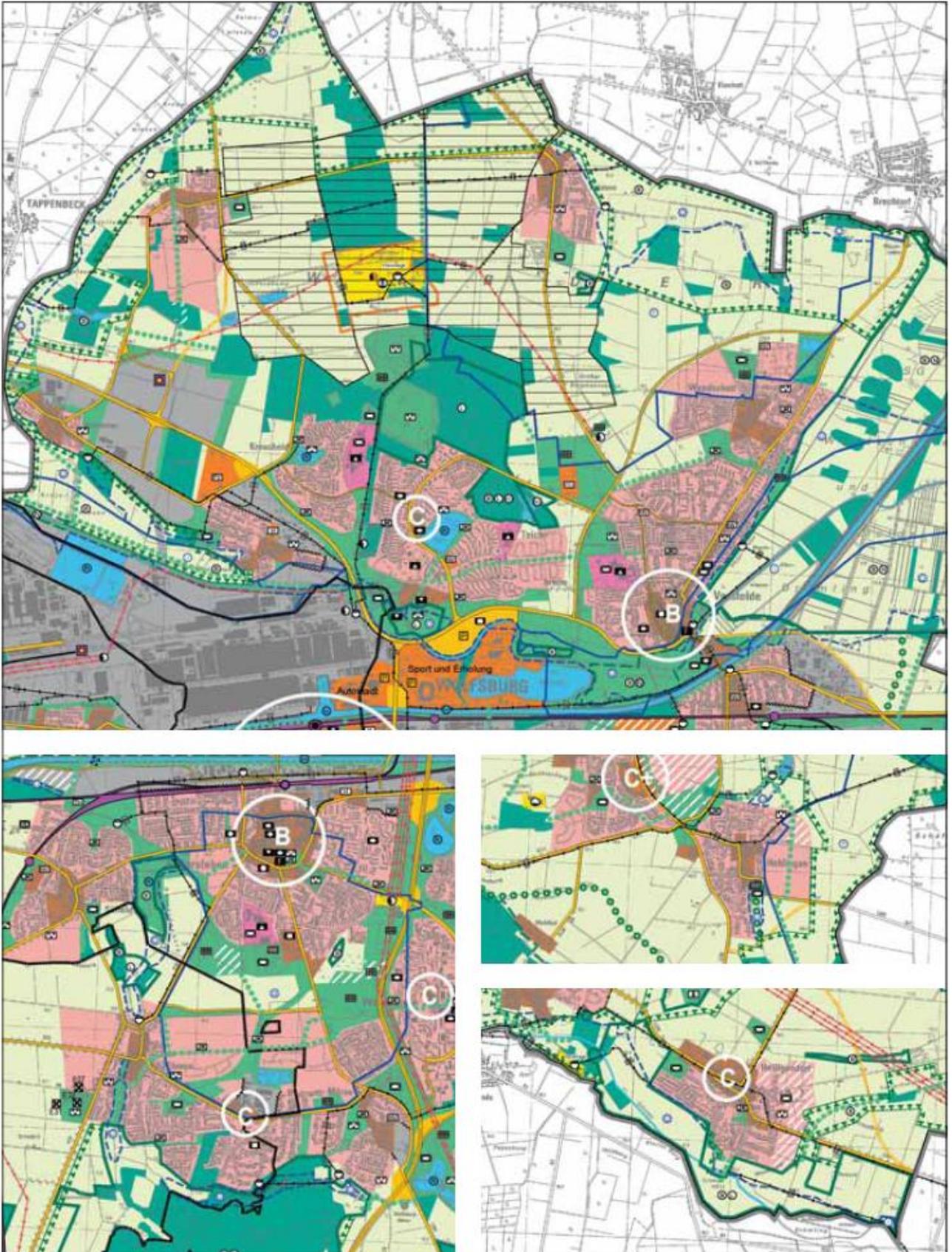


Abb. 3.6/2 In Aussicht genommene Überschwemmungsgebiete – im Flächennutzungsplan nachrichtlich vermerkt (blau gestrichelte Randlinie)

3.6.2 Hinweise zu Nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken

Energie

Die beiden Heizkraftwerke Wolfsburg Nord und Wolfsburg West am Standort VW (?) versorgen die Stadt Wolfsburg und das Volkswagen-Werk Wolfsburg mit Strom und Wärme. Gemeinsam verfügen sie über eine elektrische Leistung von zusammen 440 MegaWatt und eine Wärmeleistung von 935 MegaWatt. Überschüssige Stromkapazitäten fließen in erheblichem Umfang in das Netz der öffentlichen Energieversorgungsunternehmen. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind Elektrische **Hochspannungsfreileitungen**. Hier sind Leitungsschutzbereiche mit Höhenbegrenzungen für Hochbauten und Pflanzungen zu berücksichtigen. Die Schutzbereiche betragen für 110kV-Leitungen 25m an beiden Seiten und für 380kV-Leitungen 40m an beiden Seiten der Trasse. Freileitungen mit einer Spannung bis 60 kV sollen gemäß RRÖP durch unterirdische Leitungen ersetzt werden. Neue Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV werden derzeit nicht geplant.

Die **Gas- und Wasserversorgung** von VW und von den nicht an das Fernwärmenetz angeschlossenen Ortsteilen erfolgt über die in Abb. 3.6/3 gezeigten Hauptleitungen.

Die zwei derzeit bestehen **Biogasanlagen** bei der Kläranlage am Stahlberg und in der Gemarkung Almke sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Standortplanungen für einzelne Biogasanlagen im Außenbereich werden nur vorhabenbezogen über einzelne Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

Im Stadtgebiet befinden sich zwei **Erdölaltvertragsgebiete**. In diesen Bereichen sind Messungen, Bohrungen und Erschließungen von Erdöl- und Erdgas-Vorkommen zulässig, wegen der begrenzten Rohstoffvorkommen allerdings unwahrscheinlich.

Richtfunktrassen

Im Zusammenhang mit dem Fernmeldeturm am Klieversberg sowie der Volkswagen AG bestehen Richtfunktrassen (vgl. Abb. 3.6/3). Diese werden nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen, da sie relativ häufig geändert werden und die Baubeschränkungen (Höhenmeter über NN) in der Regel so hoch liegen, dass sie eingehalten werden. Bei konkreten Projekten mit hohen Bauten sind die dann aktuellen Richtfunktrassen zu berücksichtigen.

Wasser

Im Raum Brackstedt befindet sich eine **Trinkwassergewinnungsanlage**, in Nordsteimke und Vorsfelde je ein Hochbehälter für die Versorgung des Stadtgebietes. Darüber hinaus sind weitere übergemeindliche Trinkwasser- und Abwasserdruckrohrleitungen aufgenommen worden. Weitere Trinkwasserschutzgebiete sind:

- Eischott (Zone IIIa, IIIb)
- Rümmer (Zone IIIb)
- Weyhausen-Brackstedt (Zone IIIa, IIIb; im Verfahren)

Für das „**Quellschutzgebiet**“ der Schwefelheilquelle in Fallersleben werden hohe Schutzzonen benannt: I bis IIIa. Allerdings ist das Gebiet nicht festgesetzt sondern nur verordnet. Daher wird es auch nur nachrichtlich vermerkt.

Innerhalb der festgesetzten und in Aussicht genommenen Überschwemmungsgebiete von Aller und Schunter sind keine Versiegelungen durch Siedlungsentwicklung geplant. Lediglich die aus dem bisherigen Flächennutzungsplan erhaltene und zu erhaltende Verkehrsstrasse der B 188n verläuft durch das Überschwemmungsgebiet der Aller.

Zurzeit werden die Überschwemmungsgebiete für Alerniederung und Schunter überarbeitet. Für die Aue-räume der folgenden Vorfluter werden die in Aussicht genommenen Überschwemmungsgebiete nachrichtlich vermerkt.

Da für den Hehlinger Bach derzeit keine Überschwemmungsgebietsfestsetzung in Aussicht steht, wird entsprechend §5 Abs. 3 BauGB auch die im neuen Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz dargestellte Fläche nachrichtlich übernommen – abgesehen von dem verrohrten Abschnitt im Bereich der Ortslage.

Im Bereich der übernommenen oder vermerkten Überschwemmungsgebiete stellt der Flächennutzungsplan keine Bauflächen dar. In Vorsfelde und Wendschott, Ehmeh und Hehlingen wurden dafür Bauflächendarstellungen zurückgenommen.

Auch Baumaßnahmen gemäß §35 BauGB sind hier nicht zulässig.

Abfall

Gemäß Landesgesetz sind Siedlungsabfälle in Müllverbrennungsanlagen zu entsorgen. Die Abfalldéponie und -verwertungsanlage im Barnbruch wird jedoch weiter benötigt.

3. 6.3 Auszug Flächennutzungsplan „Ver- und Entsorgung“

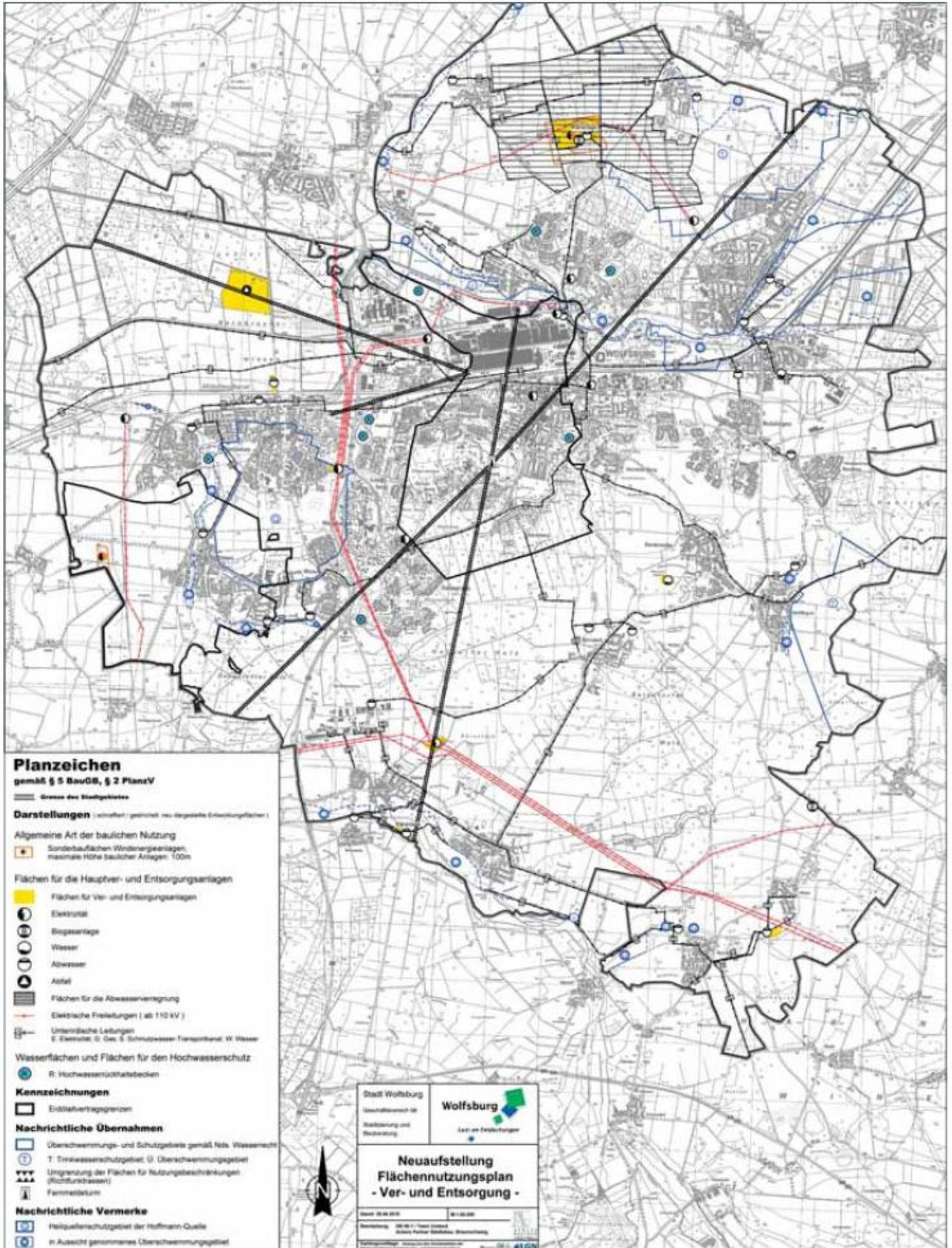


Abb. 3.6/3 Auszug Flächennutzungsplan „Ver- und Entsorgung“

3.7 Verkehr

3.7.1 Leitziele zum Thema

Verkehr

- Die leistungsstarke innerörtliche Verkehrsinfrastruktur und überregionale Verkehrsanbindung sind zu sichern und auszubauen. Der Weiterbau der A 39 ist von übergeordneter Bedeutung.
- Die Verkehrsabläufe und der Ausbau eines Tangentialsystems, unter besonderer Beachtung des Zulieferverkehrs und der Pendlerströme, haben hohe Priorität. Störender Durchgangsverkehr in den Quartieren ist zu vermeiden.
- Die Weiterentwicklung des Öffentlichen Personennahverkehrs auf Straße und Schiene ist zu sichern.
- Im Kontext „Stadt im Grünen“ ist der Fahrradverkehr zu stärken, besser zu vernetzen und überregional stärker anzubinden.

Leitbild Verkehrsinfrastruktur

Ausbau der Verkehrsanlagen für einen oberzentralen Siedlungsraum

- Ergänzung der einseitigen achsialen Erschließung zu einem Tangentenviereck
- Stärkere Ausrichtung des Straßenverkehrs auch auf den AB-Anschluss Königslutter
- Entlastung einzelner Ortslagen vom Durchgangsverkehr
- Einbeziehung in das Netz der RegioStadtBahn

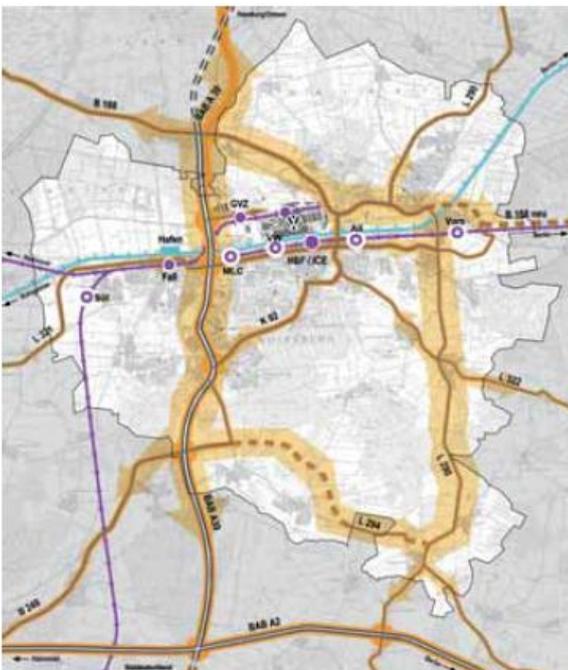


Abb. 3.7/1 Leitbild Verkehrsinfrastruktur

3.7.2 Voraussiehbare Bedürfnisse

Anbindung Wolfsburgs an das Fernverkehrsnetz

Entsprechend der gewachsenen Bedeutung Wolfsburgs als Oberzentrum muss der Anschluss Wolfsburgs an das Fernverkehrsnetz gesichert und weiterentwickelt werden.

Die **europäische Hauptfernverkehrsachse** Ruhrgebiet-Amsterdam-Hannover-Berlin-Warschau wird mit der EU-Osterweiterung weiter an Gewicht gewinnen. Dies gilt für Straße (A2), Schiene (Nr. 300) und Wasser (Mittellandkanal).

Durch die geplante **Weiterführung der Bundesautobahn A 39** in Richtung Hamburg und Ostsee sowie Braunschweig-Kassel wird Wolfsburg selbst Fernverkehrsknoten und deutlich besser in Nord-Süd-Richtung angeschlossen.

Der gute Anschluss Wolfsburgs an das **Schienennetz** der Deutschen Bahn-AG mit ICE/IC- und Güterverkehr auf den Hauptstrecken Köln-Hannover-Wolfsburg-Berlin und Süddeutschland-Kassel-Braunschweig-Wolfsburg-Berlin ist weiter zu sichern. Dazu ist der zweigleisige Ausbau der Bahnstrecke Hildesheim-Braunschweig-Wolfsburg notwendig.

Der **Mittellandkanal** ist für die Wolfsburger Industrie und die Binnenschifffahrt von besonderer Bedeutung. Mit dem Bau der Autostadt am Wendehafen hat VW den Güterumschlag auf den Hafen in Fallersleben konzentriert. Durch den Ausbau für 2.000-Tonnenschiffe wird der Hafen in Fallersleben auch für die Containerschifffahrt noch interessanter. Darüber hinaus wird der Kanal auch zunehmend für die Freizeitschifffahrt genutzt.

Der Wolfsburger **Luftverkehr** erfolgt über den 30 km entfernten Forschungsflughafen Braunschweig-Wolfsburg und den 95 km entfernten Regional- und Charterflughafen Hannover-Langenhagen.

Stadtverträgliche Verteilung des Verkehrszuwachses auf die Verkehrssysteme

Aktuellen Prognosen zufolge ist bis 2020 nicht nur mit einer leichten Zunahme bei den Einwohnerzahlen zu rechnen, es wird auch gleichzeitig einen kräftigen Zuwachs bei den Arbeitsplätzen geben. Zudem werden Einzelprojekte in der Stadt – beispielsweise DOW, ErlebnisWelt Allerpark und MobileLifeCampus – weiter in der Region und darüber hinaus an Bedeutung gewinnen. Dieses Wachstum wird zu einer Erhöhung des Gesamtverkehrsaufkommens führen und sich im Wesentlichen auf das übergeordnete Straßennetz der Stadt und die Autobahnzubringer konzentrieren. Eine Verschiebung des Modal Split zugunsten des Umweltverbundes wird deshalb angestrebt.

Einflussgröße	Faktor
Bevölkerungsprognose	+2% bis +3%
Fahrleistung u. Motorisierung	+3% bis +3,5%
Gewerbeentwicklung	+3% bis +4%
Einzelprojekte/Regionale Bedeutung	+10% bis +15%
Bilanz	Zuwachs von 18% bis 25,5%

Abb. 3.7/2 Allgemeine Verkehrsprognose für das Jahr 2015 (Stadt Wolfsburg 2004, Tab. 8)

Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen

Das Grundgerüst des städtischen Straßennetzes wird durch die Autobahn BAB 39 und eine Vielzahl an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gebildet, die die Orts- und Stadtteile mit der Kernstadt verbinden. So ergibt sich ein leistungsfähiges Netz mit einem hohen bis sehr hohen Ausbaustandard, das in den Spitzenstunden allerdings auch hohe Verkehrsmengen aufnehmen und abwickeln muss. Für die Hupterschließungsstraßen Braunschweiger Straße, Heinrich-Nordhoff-Straße und B 188 ergeben sich z. B. Verkehrsbelastungen von 30.000 bis 40.000 KFZ pro Werktag. Mit etwa 55.000 KFZ pro Tag ist die Berliner Brücke der am stärksten belastete Abschnitt im Straßennetz der Stadt Wolfsburg. Auf einzelnen Streckenabschnitten treten in den Spitzenstunden bereits heute Kapazitätsengpässe auf, so dass für diese Bereiche ein dringender Handlungsbedarf besteht.

Bestandssicherung der größeren Parkierungsanlagen

Der erweiterte **Innenstadtbereich** verfügt derzeit über etwa 8.000 öffentlich zugängliche Stellplätze, von denen sich etwa die Hälfte in Parkhäusern und Tiefgaragen befinden. Die Belegungszahlen zeigen eine gute Auslastung der Stellplätze je nach Lage und Zielgruppenausrichtung.

Weitere bedeutende Parkierungsanlagen befinden sich im Bereich des Hauptbahnhofes, der Autostadt, dem Stadion und der Erlebniswelt Allerpark. Das dynamische Parkleitsystem gewährleistet zudem die Verteilung der Nachfrage auf das vorhandene Parkraumangebot. Vor der Ausweisung neuer Stellplätze im Zuge der Umsetzung weiterer Vorhaben ist jedoch eine genaue Analyse erforderlich.

3.7.3 Beabsichtigte Entwicklung

A Die leistungsstarke innerörtliche Verkehrsinfrastruktur und überregionale Verkehrsanbindung sind zu sichern und auszubauen. Der Weiterbau der A 39 ist von übergeordneter Bedeutung.

Bezogen auf den motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehr soll die Leistungsfähigkeit des hierarchisch gegliederten Straßennetzes erhalten bleiben bzw. bedarfsgerecht ausgebaut werden. Mit Hinblick auf die Bedeutung Wolfsburgs für die Region und die dementsprechend erforderliche regionale Erschließung soll für den motorisierten Individualverkehr ein ausreichend leistungsfähiges Tangentenviereck hergestellt werden.

Im Hinblick auf Wolfsburg als bedeutender Wirtschaftsstandort und die angestrebte stadtverträgliche und effiziente Abwicklung des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens im Güter- und Wirtschaftsverkehr sollen die Güterverkehrszentren ausgebaut und gestärkt werden. Bedingt durch die Ausweitung der Just-In-Time-Produktion hat der Güterverkehr in den letzten Jahren stark zugenommen. Damit das vorhandene Straßennetz leistungsfähig und der Verkehr stadtverträglich bleibt, wird deshalb eine Verlagerung der Gütertransporte von der Straße auf Schiene und Wasserstraßen angestrebt.

Mehrere Einrichtungen sollen den Wirtschaftsverkehr in der Stadt positiv beeinflussen:

- das regionale Güterverkehrszentrum an der BAB 39 – Anschlussstelle Sandkamp und das Industrieanschlussgleis der Volkswagen AG dienen dem Umschlag zwischen Straße und Schiene,
- das großflächig geplante Güterverkehrszentrum im Gewerbegebiet Heidkoppel-Birnbaumstücke soll der Kooperation der Straßenlogistik-Betriebe dienen,
- ein Containerumschlagplatz mit Gleisanschluss an der Westrampe in Fallersleben ist für ein nachhaltiges Wachstum der Zulieferung der Volkswagen AG per Schiff notwendig.

2 Entlastung und Beruhigung von Ortsdurchfahrten durch Straßennetzergänzungen

Eine stadtverträgliche und effiziente Abwicklung des Verkehrs soll die Umwelt entlasten und erhöht damit die Lebensqualität in Wolfsburg. Wohn- und Aufenthaltsbereiche sind vor Beeinträchtigungen durch den Verkehr zu schützen.

In den Stadtquartieren und Ortslagen ist der Verkehr deshalb einerseits wohnumfeldverträglich zu gestalten. Ein effizientes und innovatives Verkehrsmanagement soll zu einer optimalen Nutzung der Kapazitäten der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur sowie einer Optimierung der Verkehrsabläufe führen und so zu einer Minimierung der Umweltbelastungen und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen. Andererseits sind Neutrassierungen von Ortsumfahrungen zur Entlastung einiger Ortslagen von Durchgangsverkehren, zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und zur Ergänzung des Straßennetzes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan nimmt daher – tlw. nach einer optimierenden Planung – einige Trassen für Ortsumfahrungen auf.

Aus umweltfachlicher Sicht lösen insbesondere die Trassen

- V 01S Südumfahrung Hehlingen
- V 04S Umfahrung Hattorf
- V 05 Umfahrung Neindorf
- B 188n Umfahrung Vorsfelde

z. T. hohe Konfliktintensitäten betreffend einiger Schutzgüter aus. Die in den Steckbriefen zum Umweltbericht und zum Artenschutzbeitrag aufgeführten Aussagen und Bewertungen dieses Konfliktes sind daher zusammen mit den Vorschlägen zur Kompensation in die konkreter werdenden Planungen zur Feststellung der Trassen einzubinden.

Erläuterungen zu den Straßennetzergänzungen:

Für die Verlegung der B 188 aus der Ortsdurchfahrt Vorsfelde Süd wird der verlagerbare Anteil auf über 50 % der 15.000 bis 20.000 KFZ / Tag geschätzt.



Abb. 3.7/4 Mögliche Ortsumfahrungstrasse Vorsfelde-Süd, Auszug Flächennutzungsplan

Mit der Ortsumfahrung Hehlingens werden Verkehre aus der Ortsdurchfahrt verlagert. Die Nordost-Umfahrung würde den Ortskern um rund 4.800 KFZ, die Südumfahrung um rund 4.600 KFZ / 24 Stunden (Untersuchung „Verkehrliche Wirkung neuer Wohnbauflächen“ aus dem Jahre 2003) entlasten.

Im Falle der Nordumfahrung wäre eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre in Richtung Wolfsburg, Reislingen und Barnstorf zu erwarten. Beim Bau einer südlichen Umfahrung hingegen wird eine starke Ausrichtung des Verkehrs über die L 322 nach Wolfsburg begünstigt.

Unter ökologischen Gesichtspunkten ist eine Nordumfahrung weniger beeinträchtigend, aus ökonomischen Aspekten sind beide Trassen kostenintensiv. Im Ergebnis der Abwägung übernimmt der Flächennutzungsplan die Südumfahrungstrasse Hehlingens (siehe Kapitel 2.6.4 zu V 01).

Die genaue Trassierung wird erst im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens geklärt, für das weitere Untersuchungen auch der ökologischen Bedingungen und Kosten erforderlich sind.



Abb. 3.7/5 Mögliche Ortsumfahrungstrasse Hehlingen, Auszug Flächennutzungsplan

Für eine Umgehung Hattorf-Heiligendorf-Neindorf im Zuge der L 294 liegen zwei untersuchte Vorzugsvarianten vor. Sowohl für die ortsnahe Variante mit zwei Bögen und die entferntere Variante in einem Bogen werden 9.000 bis 14.000 Kfz/Tag und eine verbleibende Belastung in den Ortslagen von 2.000 bis 4.000 Kfz/Tag prognostiziert.

Im Flächennutzungsplan dargestellt ist nun eine unter ökologischer Perspektive optimierte Variante des großen Bogens, die zu einer Wohnbebauung nordöstlich von Heiligendorf aus Lärmschutzgründen einen entsprechenden Abstand einhält. Mit diesem größeren Abstand zum Siedlungsrand werden zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine Lärmschutzwand oder -wall vermieden.

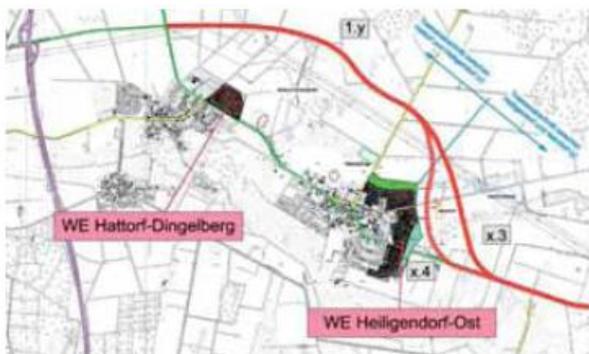


Abb. 3.7/6 Untersuchte Vorzugsvariante der Ortsumfahrung Hattorf-Heiligendorf

Die Feinstrassierung unter Abwägung der ökologischen, verkehrlichen und (land-)wirtschaftlichen Belange erfolgt auf der Ebene der Planfeststellung.

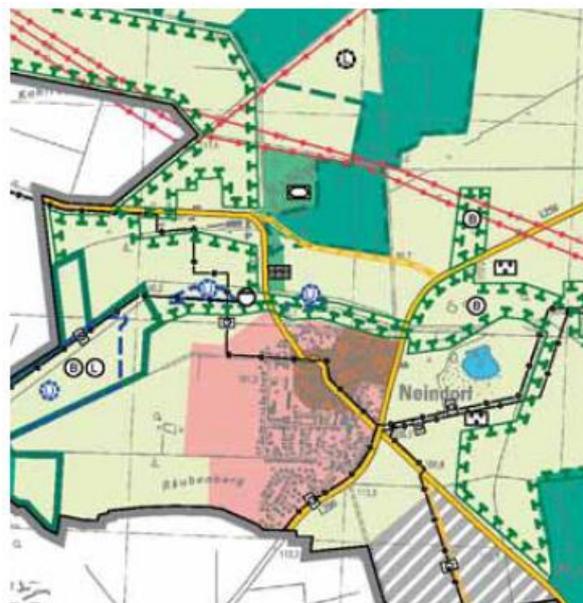


Abb. 3.7/7 Mögliche Ortsumfahrungstrasse Neindorf, Auszug Flächennutzungsplan



Abb. 3.7/8 Mögliche Ortsumfahrungstrasse Hattorf – Heiligendorf, Auszug Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan hebt die besondere wirtschaftliche Bedeutung der gewerblichen Baufläche „Neindorf-Südost“ für Wolfsburg (s. Kap. 3.2.3 A) mit der Darstellung einer inneren Erschließungstrasse zum Anschluss der A2-Abfahrt „Königslutter“ durch das Gewerbegebiet „Ochsendorf“ auf Gebiet der Stadt Königslutter hervor. Ziel ist, Verkehre von der L 290 zur Entlastung der Wohnbevölkerung Klein Steimke und Neindorf auf diese Umfahrungsmöglichkeit zu leiten. Diese Umfahrung wird aber nur für Klein Steimke erreicht. Ohne die weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Trasse einer Nordumfahrung Neindorfs, durch welche die L 290 mit der nach Westen verlaufenden L 294 den zum Aufbau des „Tangentenvierecks“ erforderlichen Lückenschluss bildet, würde der nur bis zur L 294 umgeleitete Verkehr weiter durch Neindorf fahren. Dieser „Lückenschluss“ wurde bereits bei der Planung zur Ausweisung des Barnstorfer Waldes zum Landschaftsschutzgebiet berücksichtigt und ist bei der anschließenden Planung zur Entwicklung des Gewerbegebietes als Grundelement der äußeren Erschließung dieses Gewerbegebietes einzubinden.

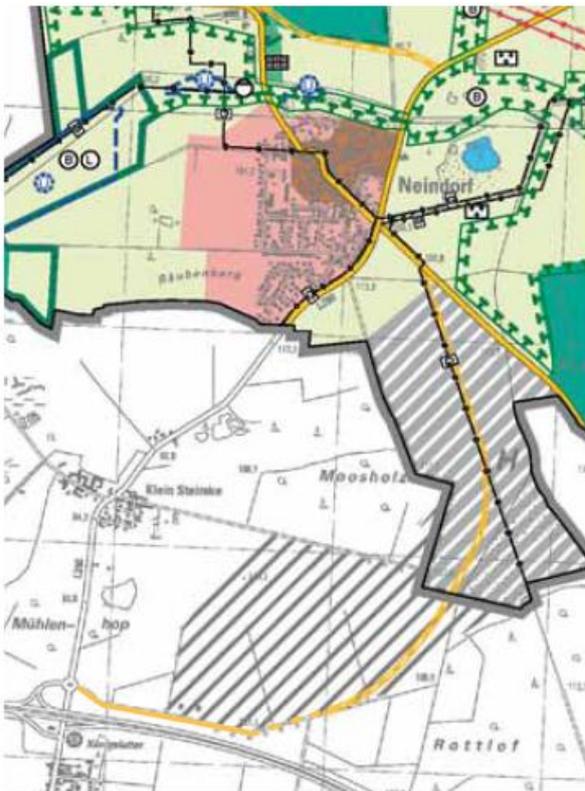


Abb. 3.7/9 Anschluss des Gewerbegebietes Neindorf-Südost an die Autobahn A 2

C Die Weiterentwicklung des Öffentlichen Personennahverkehrs auf Straße und Schiene ist zu sichern

Zur Entlastung der Straßen von zusätzlichem Kfz-Verkehr sind Bahn-, Bus-, Rad- und Fußwegenetz weiter auszubauen.

Im Sinne einer umweltfreundlichen und gesunden Mobilität soll die Attraktivität und Qualität des Umweltverbundes gesteigert werden und zu einer Reduzierung verkehrsbedingter Emissionen beitragen. Unter Einbeziehung innovativer Lösungen aus Wissenschaft und Forschung sind alle Verkehrsarten besser miteinander zu verknüpfen und Verkehrsabläufe zu optimieren. Eine wichtige Rolle spielen hierbei neben dem allgemeinen Verkehr, dem Berufs- und Werksverkehr auch die Vernetzung Entsprechend dem Zielkonzept des Fachbeitrags Umwelt / der Freizeit- und Tourismusstandorte und die Eventverkehre.

Aufgrund der Bedeutung Wolfsburgs als Oberzentrum und den vielfältigen neuen Einrichtungen mit überregionalem Einzugsbereich ist eine Verbesserung des ÖPNV erforderlich, um einen Teil der zusätzlichen Verkehre zu übernehmen.

Parallel zum Ausbau eines leistungsfähigen Tangentenvierecks ist deshalb die Attraktivität der Regionalbahn zu steigern und die Verbindung Braunschweig – Wolfsburg mit der RegioStadtBahn voranzutreiben.

Auch die Integration der Strecke Gifhorn – Wolfsburg soll auf ihre Potentiale hin untersucht werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellten neuen Haltepunkte zwischen Sülfeld und Vorsfelde zeichnen sich überwiegend durch die Nähe zu großen Arbeits- und Freizeitstätten aus. Daher kann von einer nennenswerten Verkehrsverlagerung zugunsten des ÖPNV ausgegangen werden.

Alternativ ist der Ausbau des schienengebundenen Nahverkehrs und des RegioBus-Angebotes zu prüfen.

Verbesserung des Busverkehrs

Durch Optimierung des Busliniennetzes und bessere Verknüpfung von Bus- und Schienenverkehr soll ein modernes Stadtbussystem geschaffen sowie die Attraktivität und Qualität des ÖPNV weiter gesteigert werden. Neue Siedlungsflächen sollen dabei durch den ÖPNV erschlossen werden.

D Im Kontext „Stadt im Grünen“ ist der Fahrradverkehr zu stärken, besser zu vernetzen und überregional stärker anzubinden.

Aktuell umfasst das Wolfsburger Radwegenetz ca. 80 km ausgewiesene Radwege, die zumeist straßenbegleitend ausgeführt sind und noch einmal etwa 80 km Verbindungswege, die als Rad- und Gehwege genutzt werden. Im Sinne Mobilitätsverbundes ist der Fahrradverkehr insgesamt zu stärken, zu vernetzen und überregional besser anzubinden.

Dazu ist das Radwegenetz durchgängig und bedarfsgerecht auszubauen. Ein Ausbau in die Landschaft hinein kann überwiegend in Zusammenhang mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Grün- und Erholungsverbindungen geschehen.

Entsprechend dem Zielkonzept des Fachbeitrages „Umwelt / Grün“ sollen besonders die „Barrieren“ Mittel- und Allertal überwunden werden. (vgl. Abb. 3.8/3). Diese neuen Vernetzungen sollen Wolfsburg mit seinen neuen touristischen Anziehungspunkten auch regional und überregional noch mehr in das Fernradwanderwegenetz einbeziehen.

3.8 Ökologie, Landschaft, Natur

3.8.1 Leitziele zum Thema

Ökologie, Landschaft, Natur

Biotope und Schutzgebiete sind zu schützen und zu sichern.

- Die ökologischen sowie die Natur- und Landschaftsaspekte sind integrativ einzubinden.
- Die Vernetzung der Grünflächen und die Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete sind zu verbessern - unter Berücksichtigung der naturnahen Gegebenheiten und im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung
- Die agrarische, forstwirtschaftliche und naherholungsbezogene Freiraumnutzung ist im Einklang mit der vielfältigen Landschaftsstruktur Ressourcen schonend zu sichern und weiterzuentwickeln.
- Lärm-, Staub- und CO₂-Belastungen sind zu verringern.
- Biotope und Schutzgebiete sind zu schützen und zu sichern.

Basisleitbild Landschaft

Markante Formung und Gliederung des gesamten Stadtgebietes durch großräumig wirkende Landschaftselemente

- Bis an das Stadtzentrum reichender Waldgürtel (Braunschweig – Helmstedt)
- Von Norden bis zum alten Gutsdorf Wolfsburg reichende Wälder
- Allerniederung im Norden besonders mit Barnbruch und Drömling
- Schunteraue im Süden
- Bachauen als Vernetzungsbänder zwischen Wäldern und Allerniederung bzw. Schunteraue
- Dörfliche Kulturlandschaft, hauptsächlich im Süden und Norden

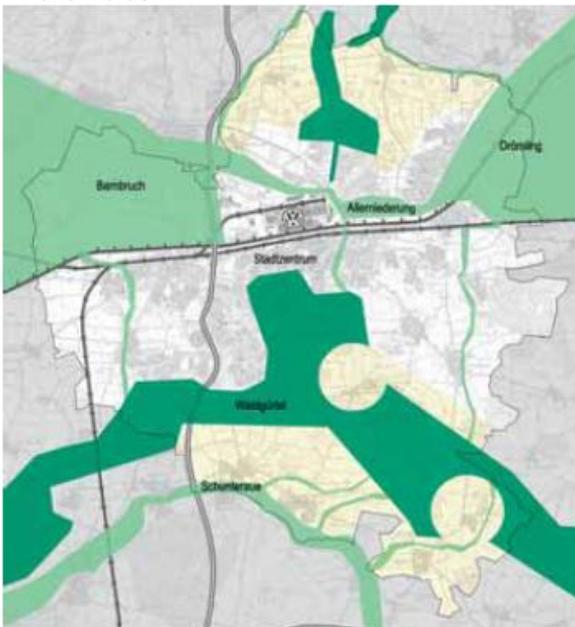


Abb. 3.8/1 Basisleitbild Landschaft

3.8.2 Vorausschbare Bedürfnisse

Biotope und Schutzgebiete sind zu schützen und zu sichern

Von den gesamten Bauleitplan relevanten Umweltgütern (weitere Informationen s. Umweltbericht) genießt das Schutzgut Pflanzen und Tiere gemäß Naturschutzrecht den höchsten Schutz. Die Lage der unterschiedlichen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und-objekte ist der Abb.3.8/2 zu entnehmen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Schutzgebiete / -objekte

Wolfsburg verfügt über großflächige Wälder, Niederungen und Feuchtgebiete. Sie sind überwiegend, zum Teil auch mehrfach gemäß EU-Richtlinien oder Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NNatG) geschützt und werden nicht für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen.

Die hinsichtlich Größe und Bedeutung herausragenden Bereiche sind als **Natura-2000-Gebiete** (Fauna-Flora-Habitat bzw. EU-Vogelschutzgebiet) und Naturschutzgebiet geschützt:

- Allertal mit Barnbruch (Flussniederung mit Feuchtgrünland und Hartholz-Auwälder),
- Drömling (Auestandorte und Überflutungsniedermoore im Urstromtal der Aller, Feuchtgrünland und naturnahe Wälder),
- Laubwälder zwischen Wolfsburg und Braunschweig.

Hauptziel ist, den vorhandenen Biotopverbund der Naturräume Drömling und Barnbruch zu erhalten und durch Einzelmaßnahmen zu stärken. In den nächsten Jahren sollen auch restliche Bereiche der gemäß EU-Richtlinie bestimmten „Natura2000-Gebiete“ als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgesetzt werden. Verfahrensgrundlage ist die Aussage des Landschaftsrahmenplans, dass diese Flächen die Voraussetzungen als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet erfüllen (s. Abb. 3.8/2).

Auch die **flächigen Naturdenkmale** sollen erhalten werden. Hierbei handelt es sich um Wiesen, einen Steinbruch, Sandsteinfelsen, einen alten Teich und eine Mergelgrube.

Bei den **besonders geschützten Biotopen** handelt es sich größtenteils um kleinteilige Feuchtgebiete. Auch die beiden Biotope zwischen Kanal und Dieselstraße sind bei Entwicklung des ErlebnisWelt-Schwerpunktes „Freizeit“ (vgl. Kap. 3.2.3) zu berücksichtigen. Von den als mit hoher Konflikintensität eingestufteten Bereichen sind in erster Linie nur die bestehenden **Landschaftsschutzgebiete** rechtlich abgesichert. Aber auch das in Aussicht genommene Landschaftsschutzgebiet „Barnstorfer Wald“ und weitere Flächen, welche die Voraussetzungen als Naturschutzgebiet erfüllen, werden nicht für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Die im Bereich des ErlebnisWelt-Schwerpunktes „Spaß und Phantasie“ liegenden Flächen, die die Voraussetzung als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß §28 NNatG erfüllen, sollen im Fall einer baulichen Entwicklung in ihrer Bedeutung für Pflanzen und Tiere weitgehend berücksichtigt werden, ggf. auch durch Ausgleichsmaßnahmen. Ähnliches gilt für Flächen, die die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllen, besonders zwischen Nordsteimke und Hehlingen.

3.8.3 Beabsichtigte Entwicklung

A Die ökologischen sowie die Natur- und Landschaftsaspekte sind integrativ einzubinden. Die Vernetzung der Grünflächen und die Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete sind zu verbessern - unter Berücksichtigung der naturnahen Gegebenheiten und im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

1 Schwerpunktaufgaben

Eine ganzheitliche Vernetzung der umfangreich geschützten Landschaftsräume (s. Kap. 3.8.2) und der Siedlungsräume (s. Kap. 3.5.3) soll durch folgende Schwerpunktmaßnahmen erfolgen:

- Revitalisierung der Aller: geeignete Maßnahmen entlang der Aller sollen die wertvollsten Feuchtbio- tope der Stadt: Barnbruch und Drömling stärken (landesweiter Biotopverbund).
- Vernetzung der Landschaftsräume Allerniederung und Schunteraue mit dem anderen für Ökologie und Erholung bedeutenden Landschaftselement Wald, besonders dem regionalen Waldgürtel (vgl. Leitbild in Kap. 3.8.1). Diese Landschaftsräume sollen überwiegend entlang der Bachauen vernetzt werden.

Wegen des bereits hohen Wald- und Grünlandanteils im Stadtgebiet spielt die Entwicklung neuer, größerer Biotope nur eine geringe Rolle. Waldentwicklung ist als Ersatzmaßnahme z.B. im Zusammenhang mit dem Flughafenausbau Braunschweig-Wolfsburg südlich von Barnstorf vorgesehen.

2 Flächennutzungsplan-Darstellungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sollen möglichst im gleichen Entwicklungsgebiet ausgeglichen werden. Hierfür eignen sich besonders innerörtliche **Grün- und Erholungsverbindungen** und **Grünflächen** zur Biotopvernetzung, die oft auch die Funktion der Einbindung ins Landschaftsbild erfüllen.

Für den Ausgleich an anderen Orten sind besonders folgende im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen geeignet:

- **Ökokonto:** Flächenrahmen für einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit dem sogenannten Ökokonto werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach einem von der Stadt 2000 beschlossenen, schlüssigen räumlichen Konzept gesichert, gegebenenfalls auch durch konkrete Maßnahmen im Vorgriff auf einen Eingriff realisiert. Im Ökokonto-Katalog sind für die Flächen Ist-Zustand, Entwicklungsziele und erforderliche Maßnahmen beschrieben. Je nach Ausgleichsbedarf können dann geeignete Einzelflächen aus dem Flächenrahmen ausgewählt werden. Bereits für Maßnahmen in Anspruch genommene Flächen sind in Abb. 5.4/1 kartiert.

- **Biotopvernetzungslinien** ergänzen die flächenhaften Ökokonto-Darstellungen und großflächigen Biotope zu einem kleinteiligen Biotopverbundsystem.
- **Grün- und Erholungsverbindungen** in der Landschaft vernetzen zusätzlich die durchgrünte Stadt-

landschaft Wolfsburgs mit den angrenzenden Landschaftsräumen.

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine deutliche Zäsur zwischen Grünverbindungen mit hellgrünen Punktlinien und Biotopvernetzungen mit dunkelgrünen Kreislinien, wobei insbesondere im besiedelten Bereich auch Überschneidungen bzw. Doppelfunktionen zwischen den Zielen: Grünverbindung und Biotopvernetzung auftreten können.

Der Flächennutzungsplan legt aber für den besiedelten Bereich den Schwerpunkt auf **Grünverbindungen**, da der Mensch mit seinem Naherholungsbedürfnis in dieser mit Grünzügen aufgelockerten und gegliederten Stadt im Vordergrund steht. Aus dem „Masterplan zur Freiraumentwicklung“ wird daher das Grünverbundsystem übernommen (vgl. Kapitel 3.5.3). Bestehende Grünflächen sollen untereinander verbunden werden, um den Naherholungswert für die Bevölkerung zu erhöhen und die Lebensqualität der „Stadt im Grünen“ hervorzuheben und zu sichern. Ergänzt wird dieser für die Kernstadt entwickelte Masterplan Grün mit einem Zielkonzept, den freien Landschaftsraum entlang des landwirtschaftlichen Wegesystems mit ökologischen und naherholungswert-förderlichen Maßnahmen zu erschließen.

Das **Biotopvernetzungssystem** hingegen ist ausgerichtet auf Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Einzelne – verinselte – Biotope sollen miteinander verbunden werden, um den Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu vergrößern und damit den Genaustausch zu verbessern. Ein weiterer Schwerpunkt des Biotopverbundsystems ist der Schutz und die Renaturierung von Gewässerstrukturen überwiegend der 2. Ordnung wie z. B. dem Hasselbach.

Die Zieldarstellungen über diese abstrakten Kreis- und Punktlinien geben keinen Anhalt über die Breite oder genauen Maßnahmen wieder. Für die Biotopvernetzungslinien wird aus naturschutzfachlicher Sicht eine Breite von 50 m empfohlen.

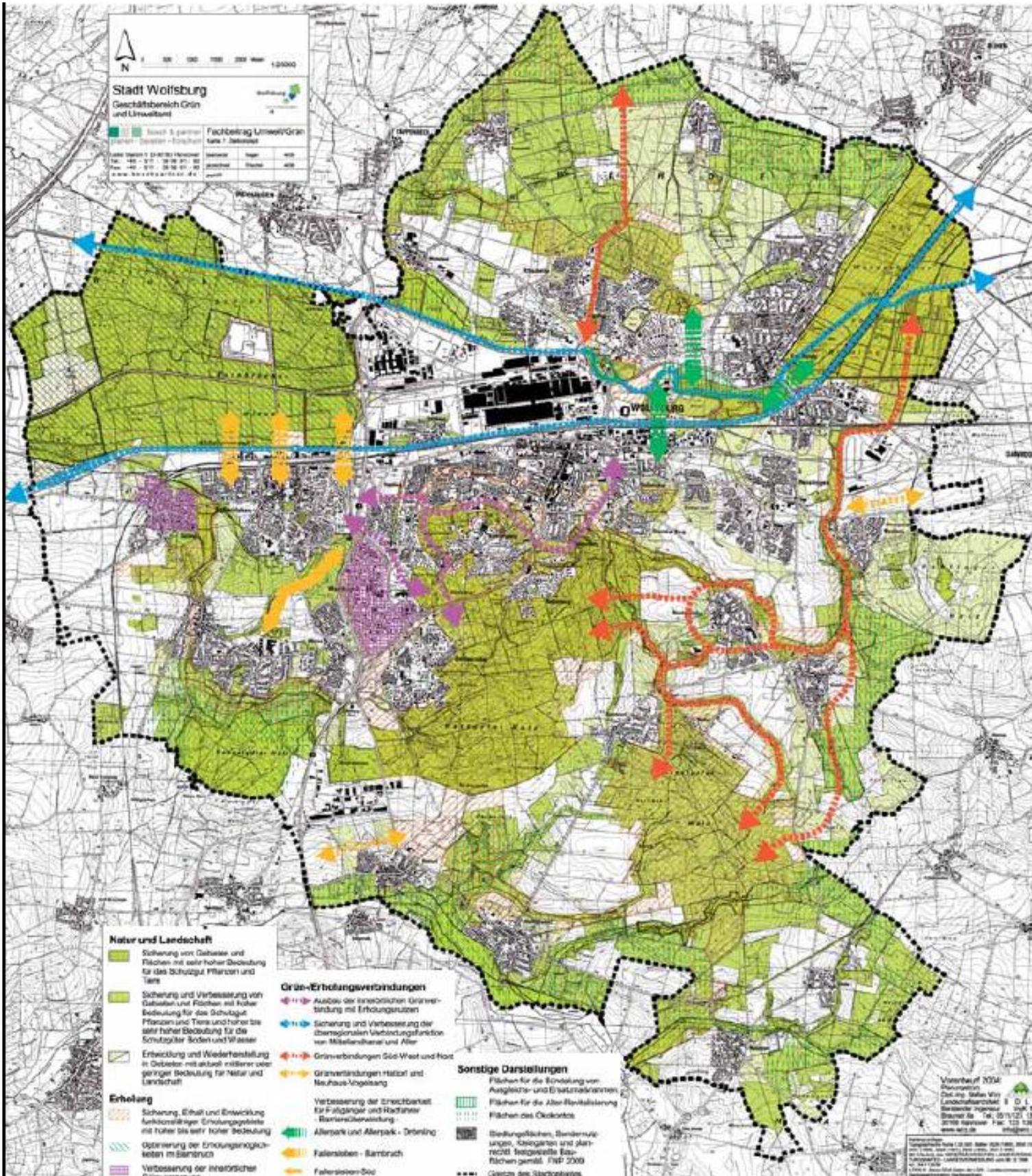


Abb. 3.8/3 Zielkonzept (Karte 7 im Fachbeitrag „Umwelt / Grün“)

3 Integrative Einbindung unterschiedlicher Aspekte

Im Gegensatz zu den bestehenden Naturschutzgebieten soll bei der Vernetzung der Landschaftsräume neben der Ökologie auch und in deutlichem Maße die ruhige Erholung in der Landschaft verbessert werden. Ein attraktives Naherholungsangebot leistet einen hohen -auch ökologischen - Beitrag im Sinne nachhaltiger Siedlungsentwicklung. Weitere in Kapitel 3.8.3 genannte Aspekte sind ebenfalls zu berücksichtigen (s. Kriterien unten).

Bei der Projektplanung einzelner Maßnahmen ist jeweils ein an Ort und Aufgaben angepasstes Konzept abzustimmen. Hinweise gibt die folgende Kriterienliste.

Kriterien für die Anlage und Planung von Biotopvernetzungen / Grün- und Erholungsverbindungen (Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Grün)

In innerstädtischen Bereichen:

- ökologische Trittsteine,
- Biotopvernetzungen und -verbindungen sowie Verbindung von unterschiedlichen Biotoptypen,
- Grünverbindung für die Erholungsnutzungen / Freizeitwegenetze,
- Sichern städtischer Aufenthaltsräume,
- Stadträume und -qualitäten erlebbar machen.

In landschaftlichen Bereichen:

- ökologische Trittsteine,
- Biotopvernetzungen und Verbindungen von unterschiedlichen Biotoptypen,
- Grünverbindung für die Erholungsnutzungen / Freizeitwegenetze,
- Sichern städtischer Aufenthaltsräume,
- Landschaftsräume und -qualitäten erlebbar machen,
- Erholungs- und Freizeiträume mit hervorzuhebender Bedeutung,
- Vorsorge zur Entwicklung der landschaftlichen Qualitäten insbesondere in Bereichen städtebaulicher Entwicklungen,
- In Bereichen Flächen mit besonderer zweckgebundener Nutzung parallele Erholungsnutzung (z.B. Ökokontoflächen) sichern,
- für zweckbestimmte großräumige Landschaftsräume die Naturschutz- und Erholungskorridore/ -verbindungen sichern und entwickeln (z.B. Landwirtschaft / Forst), auch durch überlagern,
- die Erlebarkeit von „Besonderen Orten“ und vom Geländere relief sichern und entwickeln,
- Korridore / Landschaftsräume, welche der Anreicherung des Landschaftsbildes und Förderung von Kleinbiotopen durch punktuelle und lineare Maßnahmen (z.B. Baum / Hecke) dienen.

4 Grünbrücken zur großräumigen Biotopvernetzung

Vor dem Hintergrund der zukunftsweisenden Ausrichtung des Flächennutzungsplans Wolfsburg 2020plus sind von einigen Trägern öffentlicher Belange (Nds. Forstamt, Nds. Heimatbund, Naturschutzverbände etc.) Vorschläge unterbreitet worden zur großräumigen ökologischen Vernetzung in Form von Grünbrücken über stark befahrenen Straßen / Bahnstrecken / Mittellandkanal.

Entsprechende Vernetzungen von Waldlebensräumen für die Erhaltung der Biodiversität wären z. B. Querungen der neuen B 188 / Bahnstrecke im Waldbereich des Drömlings südöstlich von Vorsfelde sowie der A 39 mit einer Grünbrücke südlich von Ehmten zwischen dem Hohnstedter Holz und Hohenbüchen (dem Hattorfer Holz). Auch eine Vernetzung durch geeignete Querungshilfen über den Mittellandkanal nordwestlich von Sülfeld als Verbindung zum Barnbruch könnten zu einer wesentlichen Verbesserung der Vernetzung beitragen, um einer Verinselung und Isolation von Populationen und damit verbundenen negativen Effekten wie einer genetischen Verarmung entgegenzuwirken.

Der Flächennutzungsplan legt aber keine Bereiche für Grünbrücken fest. Dies wird einer eigenständigen Planung überlassen, bei der unterschiedliche Belange - privater wie öffentlicher und finanzieller Natur - abzuwägen sind.

D Die agrarische, forstwirtschaftliche und naherholungsbezogene Freiraumnutzung ist im Einklang mit der vielfältigen Landschaftsstruktur Ressourcen schonend zu sichern und weiterzuentwickeln.

Eine Gesamtbetrachtung des Stadtgebiets zeigt die Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft – nicht mehr hinsichtlich der Zahl der Arbeitsplätze und der Wertschöpfung (vgl. Abb. 3.1/2), jedoch hinsichtlich der Flächennutzung und des Landschaftsbildes.

1 Landwirtschaft

Mit Ausnahme der Schunterniederung weisen die Böden im Stadtgebiet für ihre jeweilige Lage (Geest / Bergvorland) nur eine mittlere bis sehr geringe natürliche Ertragsqualität auf. Ihre Bodenwerte sind deutlich niedriger als z.B. in der Braunschweiger Börde. Ökonomisch ist die Landwirtschaft in Wolfsburg daher von relativ geringer Bedeutung. Der Landwirtschaftliche Fachbeitrag für das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stuft mit der Funktion „städtische Landwirtschaft“ dennoch nahezu alle genutzten Flächen als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft ein (s. u.). Hierdurch wird die stadtnahe Produktion zur Frischversorgung und Freiraum- und Erholungsfunktion betont. Im Norden der Stadt befinden sich Flächen mit den besonderen Funktionen „Abwassererregung“ und „Kulturlandschaftspflege“.

Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) sind nach § 2 (2) Nr. 10 Raumordnungsgesetz (ROG) „... die räumlichen Voraussetzungen (...) zu schaffen oder zu sichern, dass die Landwirtschaft als bäuerlich strukturierter, leistungsfähiger Wirtschaftszweig sich dem Wettbewerb entsprechend entwickeln kann und gemeinsam mit einer leistungsfähigen, nachhaltigen Forstwirtschaft dazu beiträgt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten. Flächengebundene Landwirtschaft ist zu schützen; landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sind in ausreichendem Umfang zu erhalten.“

Städtebauliche Entwicklungen haben diesen Grundsatz der Raumordnung in die Abwägung einzustellen. Von den 20.400 ha Wolfsburgs nimmt zurzeit mit ca. 8.500 ha und 41,7 % die Landwirtschaft den größten Flächenanteil wahr.

Im Flächennutzungsplan sind landwirtschaftliche Flächen von ca. 470 ha als Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbaufläche, Grünflächen und Aufforstungsflächen überplant.

Mit diesen neuen Entwicklungsflächen wird sich der Anteil der „Flächen für die Landwirtschaft“ mit dann ca. 8.000 ha auf 39,2 % im Stadtgebiet reduzieren. Neben den Anregungen und Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachvertreterorganisationen – Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Niedersächsisches Landvolk – fließen in die Abwägung zum Flächennutzungsplan insbesondere der landwirtschaftliche Fachbeitrag und das Freiraumkonzept zum Regionalen Raumordnungsprogramm und seitens der Stadt Wolfsburg das Stadtstrukturkonzept mit Fortschreibung sowie die vielfältigen Funktionen eines Oberzentrums ein.

Folgende allgemeine Problemstellungen im Bereich der Landwirtschaft sind bei nachfolgenden Planungsebenen zu beachten:

Wasser

Ein Problem für die Landwirtschaft ist die Einleitung von Regenwasser der Dach- und Hofflächen in Gräben. Hierdurch kann es zu einer Überschreitung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Gräben kommen, was zu Schäden bei den Unterliegern und zu erhöhten Unterhaltungsaufwendungen am Gewässernetz führt. Daher sind in Baugebieten Vorgaben zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung und zur Wasserversickerung auf dem eigenen Grundstück oder im Baugebiet anzustreben - dies auch aus Gründen des Hochwasserschutzes.

Zuwegung

Bei Neubaugebieten ist eine durchlässige Verbindung für landwirtschaftliche Fahrzeuge sicherzustellen, um die Bewirtschaftung der Felder zu gewährleisten und Unfälle zu vermeiden. Landwirtschaftliche Wege sind – soweit sie der weiteren Erschließung landwirtschaftlicher Flächen dienen – zu erhalten. Auf die Abmessungen und Gewichte der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte ist in der verbindlichen Bauleitplanung einzugehen.

Eingrünung zur freien Landschaft

Nicht nur zur Eingrünung des Baugebietes, sondern auch zum Schutz vor Staub und Immissionen, die regelmäßig bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen, sind dichte Abpflanzungen zur freien Feldmark oder entsprechend große Abstände der zukünftigen Wohnbebauung zur landwirtschaftlichen Fläche vorzusehen.

Eingriffsbilanzierung

Sollte der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Baugebietes nicht ausgeglichen werden können, ist der weitergehende Verlust des Betriebsmittels „Boden“ so gering wie möglich zu halten.

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

Städtebauliche Entwicklungsflächen im Verhältnis zur Landwirtschaft

Aus raumordnerischer Sicht ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Entsprechend der Definition des „Zentrale-Orte-Konzeptes“ im RROP ist der zentrale Ortbereich im Oberzentrum Wolfsburg durch das Hauptsiedlungsband nördlich und südlich des Mittellandkanals mit Ausnahme der Ortsteile Brackstedt, Velstove, Neuhaus, Barnstorf, Almke und Neindorf bestimmt.

Die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen im östlichen Stadtraum zwischen dem Höhenrücken „Schneede“, der Nordsteimker Straße (L 322) und der L 290 westlich Hehlingens folgt dieser raumordnerischen Zielvorgabe und Definition. Dieser Bereich wurde sowohl unter Berücksichtigung der Zentrumsnähe als auch mit Blick auf vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen als geeigneter Siedlungsraum identifiziert (vgl. „Fachbeitrag Stadterweiterungsflächen für Wohnungsbau“ – Anlage zur Begründung). Hier soll hauptsächlich der im Kapitel 3.3 begründete Bedarf neuer Wohneinheiten gedeckt werden, der innerhalb der Kernstadt über Maßnahmen der Innenentwicklung / Innenverdichtung im Sinne § 1a (2) BauGB nicht realisiert werden kann.

Die im RROP dargestellten landwirtschaftlichen Flächen haben entsprechend der Aussage des landwirtschaftlichen Fachbeitrages die Qualität eines „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“ aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Es ist grundsätzliches Ziel der Stadt Wolfsburg, bei städtebaulichen Entwicklungen überwiegend Böden mit geringen Ertragspotentialen in Anspruch zu nehmen, um den Eingriff in die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten. Im Vergleich der Bodenertragspotentiale im Stadtgebiet Wolfsburg liegen im östlichen Stadtraum geringere Bodengüten gegenüber dem westlichen Stadtraum vor.

Dem bevölkerungspolitischen und stadtstrukturellen Entwicklungsziel der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Stadtraum zwischen Steimker Berg – Hehlingen wird somit gegenüber dem Belang der Landwirtschaft der Vorrang eingeräumt.

Die Wohnbauflächenausweisung westlich Reislingens wird als eine der wenigen kernstadtnahen Siedlungspotentiale gesehen, die durch Diesel- und Sandkrugstraße optimal erschlossen ist. Diese Lage- und Erschließungsqualität prädestiniert die wohnbauliche Nutzung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Siedlungserweiterung mit entsprechendem Bevölkerungszuwachs würde die Infra- und Einzelhandelsstruktur von Reislingen sinnvoll stärken. Das RROP hat dieses Areal zudem nicht als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die Wohnbauflächenausweisung bei Heiligendorf-Ost wiederholt die Planung des „Sofortprogramms Neue

Wohnbauflächen“ aus dem Jahre 2001 (85. Änderung des Flächennutzungsplans). Diese Flächen am östlichen Ortsrand Heiligendorfs waren nach Abschluss des Verfahrens wegen eines bestehenden Konflikts mit der Ortsumfahrung Hattorf / Heiligendorf nicht genehmigt worden. Der Entwurf des Flächennutzungsplans hat nun eine aus ökologischer und ökonomischer Sicht optimierte Trassenführung der Ortsumfahrung aufgenommen – und somit den Konflikt aus dem Jahre 2001 gelöst. Es besteht mit der örtlichen Landwirtschaft vom Grundsatz her Einigkeit bzgl. dieser Siedlungskonzeption.

Für die gewerblichen Bauflächenentwicklungen „Osterweiterung Gewerbegebiet Vogelsang“ und „Neindorf Südost“ sieht der Fachbeitrag nur geringfügig Bereiche mit den Bodenertragsgüten, welche die Qualität eines „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“ rechtfertigten. Die Abwägungen betreffen **schwerpunktmäßig im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes Vogelsang Fragen der großräumigen ökologischen Vernetzung in Verbindung mit dem raumordnerischen Ziel des „Vorranggebietes für Freiraumfunktionen“** und im Bereich der gewerblichen Baufläche „Neindorf Südost“ Fragen des Abbaus von Rohstofflagerstätten (hier Kies- und Sandabbau). **Beide Konflikte** konnten mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig so weit abgestimmt werden, dass die gewerbebaulichen Entwicklungen an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst sind.

2 Naherholungsbezogene Freiraumnutzung

Wie der Abbildung rechts entnommen werden kann, sind umfangreiche Anteile der freien Landschaft auch von Bedeutung für die Erholung besonders der Wolfsburger Bevölkerung. Entsprechend den unter Kap. 3.5.3 und 3.8.3 A genannten Zielen soll die Naherholung in Abstimmung mit ökologischen und ökonomischen Erfordernissen besonders durch Wegevernetzung verbessert werden. Auch im Zusammenhang mit der Biotopvernetzung entlang von Auen (s. Kap. 3.8/3 A) sollen an geeigneten Stellen Lücken im Wegenetz geschlossen werden, z.B. entlang der im Flächennutzungsplan dargestellten „Grün- und Erholungsverbindungen“.

Karte : Vorsorgegebiete für Landwirtschaft

Vorsorgegebiete für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials (Planzeichen 4.1)

 Natürliches Ertragspotenzial "mittel" - "äußerst hoch"

Nachrichtliche Darstellung

 Wald

 Siedlung

 Gewässer

Vorsorgegebiete für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (Planzeichen 4.2)

 Kulturlandschaftspflege (4.2-1)

 Bodenschutz auf Immissionsflächen (4.2-2)

 Abwassererregung (4.2-3)

 Städtische Landwirtschaft (4.2-4)

 Produktion auf Beregnungsflächen für regionale Verarbeitung (4.2-5)

 Direktvermarktung (4.2-6)

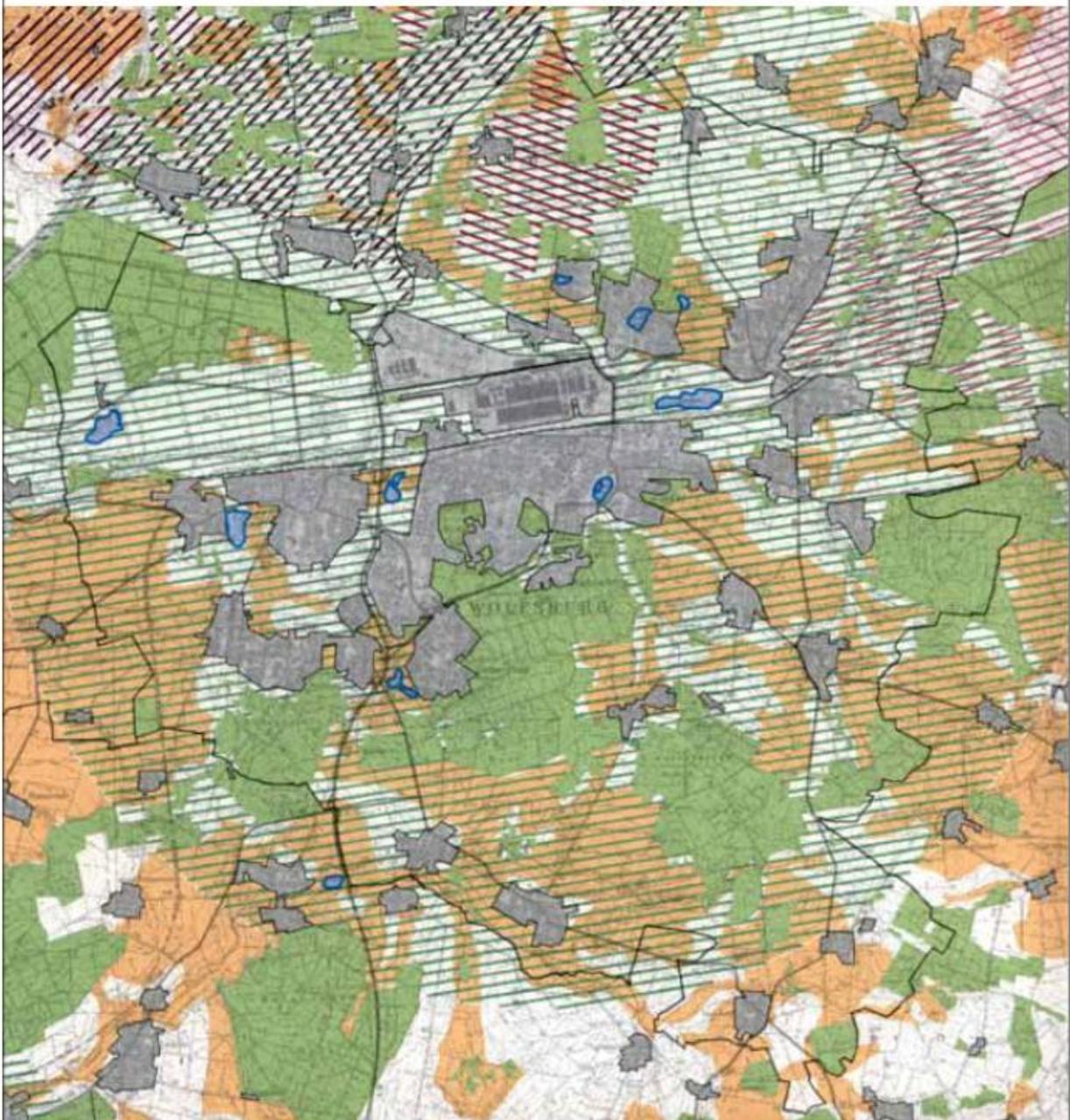


Abb. 3.8/4

Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft (Ausschnitt aus dem landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2000)

3 Forstwirtschaft

Wegen ihrer besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft wird an dieser Stelle auf die Wälder eingegangen.

Der forstliche Rahmenplan stellt in seiner Planungs- und Maßnahmenkarte auf Wolfsburger Gemarkung vier bevorzugte Räume zur Waldflächenvermehrung dar. Entsprechend dem räumlichen Leitbild Basis Landschaft (s. Abb. 3.8/1) werden die bevorzugten Räume südlich Barnstorf im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald dargestellt. Zur Stärkung des regionalen Waldgürtels und damit auch der Biotopvernetzung wird der südlich angrenzende Bereich östlich der Barnstorfer Straße in den Flächenrahmen für einzelne Maßnahmen (Ökokonto) aufgenommen. So kann auch diese Fläche zur Waldentwicklung oder ähnlichem genutzt werden. Darüber hinaus ist eine weitere, westlicher gelegene Fläche für Wald dargestellt, die als Ausgleichsmaßnahme für den Flughafenusbau Braunschweig-Waggum aufgefördert werden soll.

Die Fläche nördlich Wendschott steht durch den Bau einer Reitsportanlage nicht mehr zur Aufforstung zur Verfügung.

Die Fläche westlich Sülfeld wird im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Containerhafen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes benötigt (vgl. Kap. 3.2.3) und entsprechend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Waldentwicklung südlich von Hehlingen wird nicht in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen, da der Waldgürtel hier stark genug ausgeprägt ist und der Landschaftscharakter einer Rohdungsinsel gestört wird.

Weitere Aussagen des forstlichen Rahmenplans zur Walderhaltung betreffen:

- **siedlungsnahen Waldränder**, die von weiterer Bebauung freizuhalten sind,
- in Zusammenhang mit Wald liegende, **waldfrei zuhaltende Flächen**. Sie sollen im Rahmen der Stadtentwicklung eingehalten werden.

Der Flächennutzungsplan stellt jedoch nur die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§5 Abs. 2 BauGB). Dies betrifft besonders:

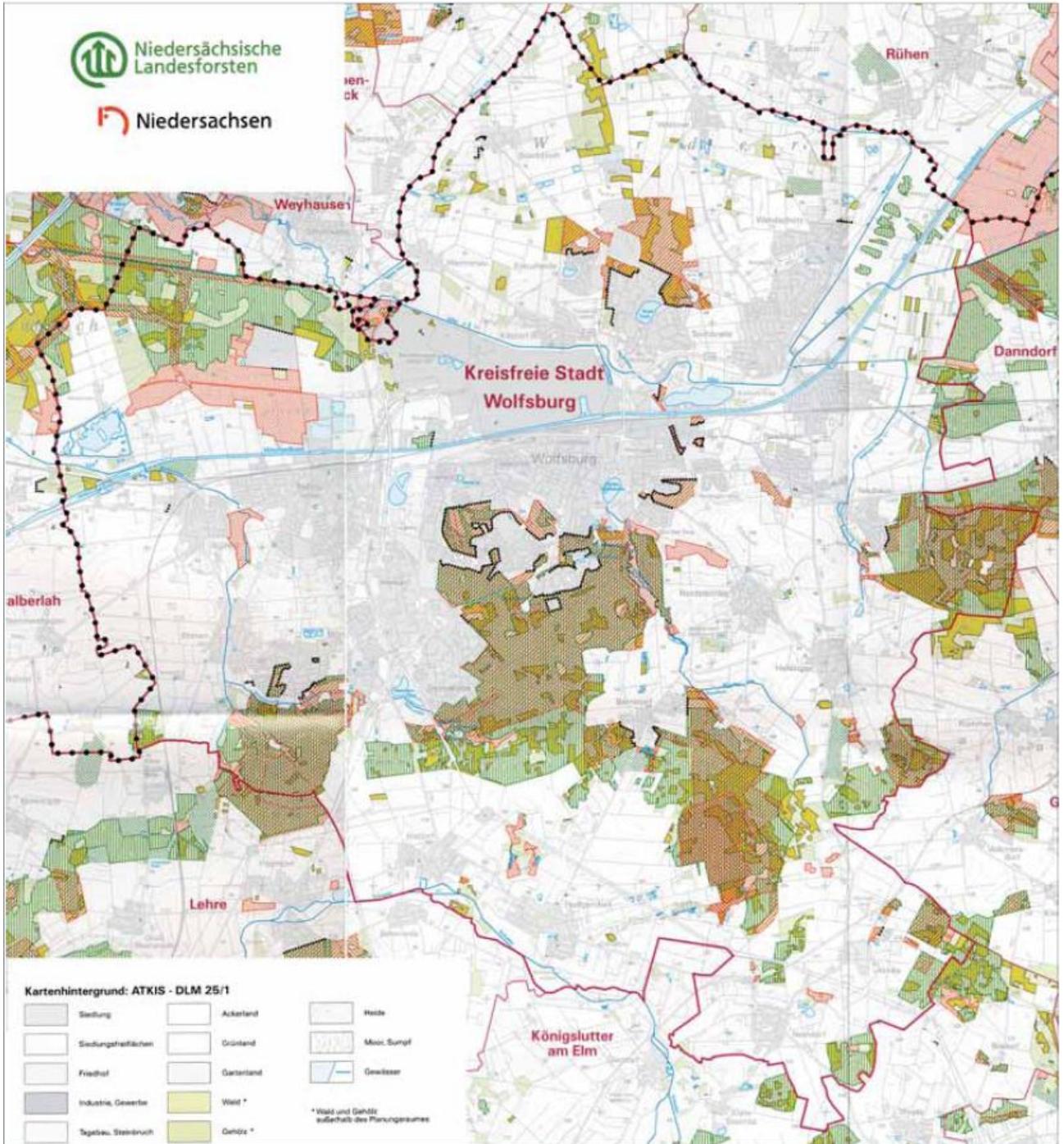
- entsprechend der Darstellungssystematik (s. Kap.2.2.1) ist der Flächennutzungsplan nicht flächenscharf, Flächen kleiner als 1,5 ha gehen in der umliegenden Nutzungsart auf,
- Aufgrund des Maßstabs und der vielen Randsignaturen an Waldrändern wird hier auf eine Pufferdarstellung (z.B. Grünflächen) zwischen Wald- und Bauflächen verzichtet.

Daher enthält die Planzeichenerklärung folgende Aussage zu Bauflächen: Bei baulichen Entwicklungen in Waldnähe ist im Sinne des Niedersächsischen Gefahrenabwehrgesetzes und der Niedersächsischen Bauordnung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Sicherheitsabstand als baufrei Zone auszuweisen, der mindestens den Fallbereich eines ausgewachsenen Baumes zuzüglich einer Sicherheitszone umfasst.



Abb. 3.8/5

Auszug aus der Planungs- und Maßnahmenkarte des Forstlichen Rahmenplans, graphische Bearbeitung für Begründung : Städtebau Prof. Ackers



C Der Landschaftsraum und das Landschaftsbild sind zu schützen und zu stärken.

Der Wolfsburger Landschaftsraum ist dreigeteilt mit:

- Allerniederung (in etwa zwischen Allertal und Mittelallertal),
- Vorsfelder Werder (zur Heide zählender nördlicher Bereich),
- unterschiedlichen Bördeböden in etwa südlich des Kanals.

Die Allerniederung ist bereits umfassend geschützt.

Durch umfangreiche bauliche Entwicklungen vorrangig im Siedlungsbestand und die weitgehende Konzentration zusätzlicher Siedlungsflächen im Raum Nordsteimke soll die verbleibende offene Landschaft in Wolfsburg und Umgebung geschützt werden.

Zur Stärkung von Landschaftsbild und Landschaftsräumen soll besonders die Vernetzung der Landschaftsräume (Kap. 3.5/3 A) beitragen.

Bei baulichen Entwicklungen zur offenen Landschaft hin soll mithilfe von Randeingrünungen und ggf. Gestaltungsvorschriften auf eine visuelle Integration der neuen Stadtbereiche in die Landschaft hingewirkt werden. Außerdem ist die Vermeidung von Lärmschutzwällen zu Straßen durch Bauabstand oder andere geeignete Maßnahmen zu prüfen.

D Lärm-, Staub- und CO-Belastungen sind zu verringern

Neue Wohngebiete verursachen in der Regel zusätzlichen Energiebedarf und Autoverkehr – somit zusätzliche CO₂Emissionen.

Die grundsätzliche Zielsetzung des FNP liegt darin, den Wegzug von Familien in weiter entfernte Wohnbauflächen der angrenzenden Landkreise zu verringern bzw. Zuzug aus den Landkreisen nach Wolfsburg zu ermöglichen.

Diese Zielsetzung wirkt, was die CO₂-Bilanz betrifft, in der Region entlastend. Für das Stadtgebiet selbst mündet die Zielsetzung jedoch in eine negative CO₂-Bilanz. Durch bestimmte Maßnahmen können diese lokalen Nachteile zum Teil vermieden oder gar vollständig kompensiert werden. Der PKW-Einsatz im Berufsverkehr ließe sich reduzieren, soweit zentrennahe Wohngebiete angeboten werden können. Unter diesem Gesichtspunkt und auch aufgrund der derzeitigen Nachfrage sind in der Umsetzung des Flächennutzungsplans Wohnbauflächen in der Innenstadt zu favorisieren.

Weiter von der Innenstadt entfernte Wohnbauflächen sollten in der Nähe schon vorhandener Infrastruktur angesiedelt werden, wie dies für die hier im Flächennutzungsplan zwischen Nordsteimke und Hehlingen ausgewiesenen Flächen der Fall ist.

Zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, vor allem für den Berufsverkehr, sollte ein attraktives ÖPNV-Angebot zur Anbindung an die Innenstadt bzw. des Volkswagenwerkes vorliegen oder umsetzbar sein.

Neuer Wohnungsbau verursacht CO₂-Emissionen für den zusätzlich zu deckenden Energiebedarf. Dies gilt unabhängig von der Lage der Wohnbauflächen. Unter besonderen Bedingungen kann auch eine positive

CO₂-Bilanz zu verzeichnen sein, vor allem dann, wenn neue Wohnungen an die Stelle des alten Wohnungsbestandes treten. Der Wärmebedarf kann sich um den Faktor von drei bis vier von alt zu neu verringern, so dass selbst bei Verdoppelung der Wohnflächen durchaus ein Gewinn für die CO₂-Bilanz unter diesen Bedingungen möglich ist. Wird der alte, aufgegebene Bestand saniert, kann die Neuausweisung von Wohngebieten sich insgesamt positiv auf die CO₂-Bilanz auswirken.

Die Anforderungen für den Wärmeschutz werden sich in den nächsten zehn Jahren erheblich verschärfen. Dies kann der Novelle der EU-Gebäuderichtlinie entnommen werden.

Ab dem Jahr 2020 werden nur noch Wohngebäude nahe der NULL-Emissionsgrenze zulässig sein. Der Restenergiebedarf ist aus regenerativen Quellen zu decken. Die Regierungen der EU-Länder sind aufgefordert, ab 2015 bereits Übergangswerte zu erlassen. In Konsequenz bedeuten diese EU-Vorgaben, die noch in Bundesrecht umzusetzen sind, dass Wohngebiete ab 2020 keine CO₂-Emissionen aufgrund des Energiebedarfs mehr verursachen werden.

Als Beitrag zum Klimaschutz können für die neuen Wohnbauflächen bereits die neuen Bedingungen zum Teil berücksichtigt werden. In Vorbereitung auf die neuen Grenzwerte sollten bis zum Jahr 2020 die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen unter der Maßgabe erhöhter Wärmeschutzauflagen, die in Überlassungsverträgen zu vereinbaren sind, vergeben werden.

In den neuen Wohngebieten sollten darüber hinaus Energieangebote (Wärme und Strom) aus erneuerbaren Energien vorgehalten werden. Dafür bietet der Markt heute einige Optionen, die mit den örtlichen Energieversorgern abzustimmen sind.

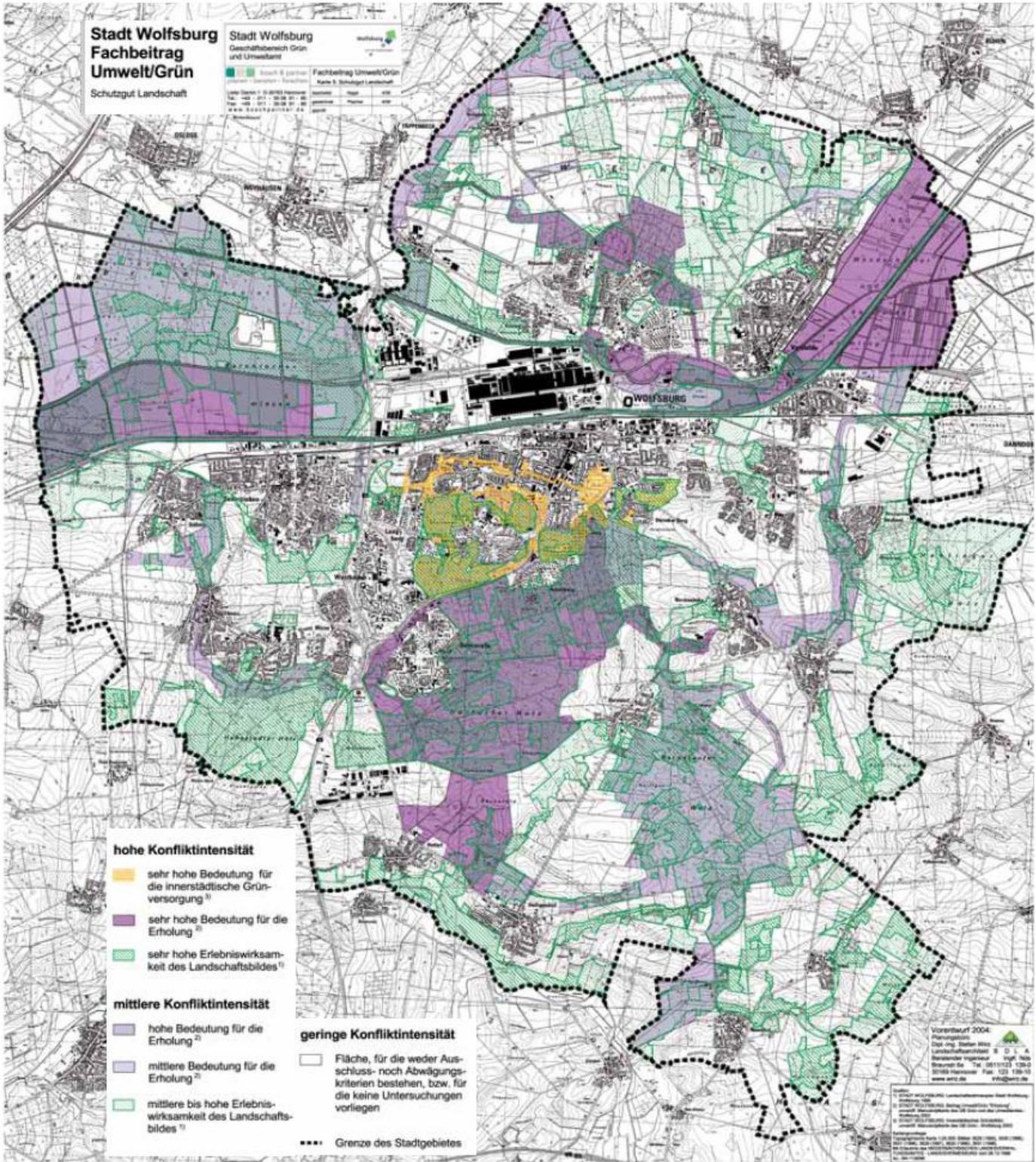


Abb. 3.8/6 Schutzgut Landschaft (Karte 5 im Fachbeitrag „Umwelt / Grün“)

3.8.4 Auszug Flächennutzungsplan: Ökologie, Landschaft, Natur

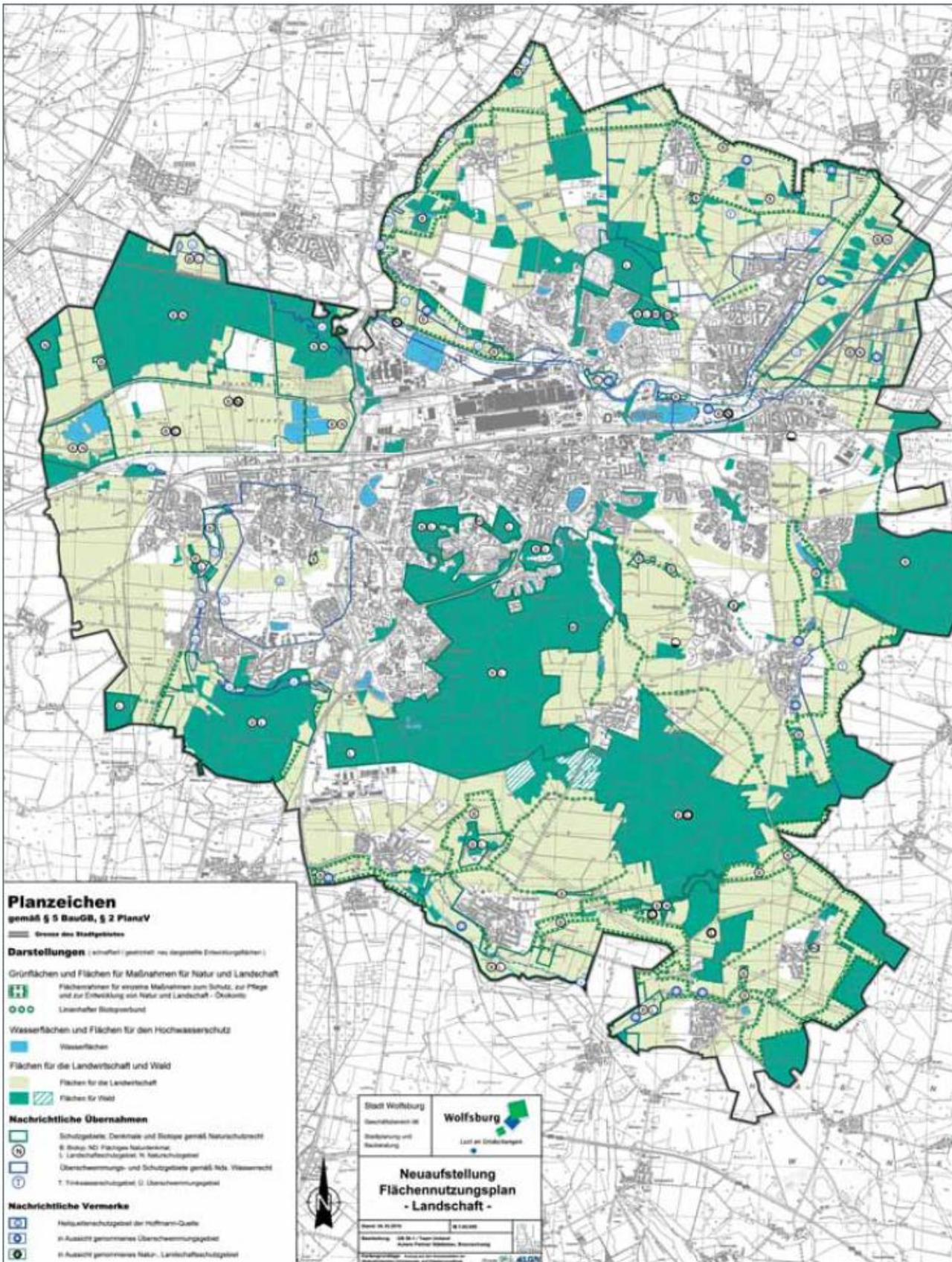


Abb. 3.8/7 Auszug Flächennutzungsplan: Ökologie, Landschaft, Natur

4 Wesentliche Auswirkungen

Mit dem Flächennutzungsplan wird die bauliche Entwicklung Wolfsburgs bis zum Jahre 2020 vorbereitet. Wenn sich die Stadt gemäß Flächennutzungsplan und seinen Zielen entwickelt, sind folgende wesentliche Auswirkungen zu erwarten:

A Moderne Großstadt mit eigenem Profil

Wolfsburg entwickelt sich aufgrund der besonderen Entstehungsgeschichte und Stadtstruktur zu einer attraktiven modernen Großstadt mit einem unverwechselbaren Profil und starker Mitte.

Wolfsburg entfaltet sein eigenes Stadtbild und präsentiert sich an Stadteingängen und in wichtigen Stadträumen durch anspruchsvolle moderne Architektur.

Wolfsburg bietet den Menschen Entfaltungsraum für vielfältige Lebensformen im Einklang mit Stadt, Landschaft und Verkehr.

In allen Stadtteilen, besonders in zentraler Lage finden Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten ein erweitertes Spektrum an Wohnformen.

Das Angebot an modernen Arbeitsplätzen ist besonders im Dienstleistungssektor vielfältiger geworden. Die Stabilität Wolfsburgs ist durch die breitere wirtschaftliche Basis gewachsen.

Die lokale Wirtschaft Wolfsburgs profitiert vom weiteren Ausbau der Erlebniswelten und der wachsenden Attraktivität für den Tourismus.

Die verschiedenen Entwicklungsmaßnahmen verbessern die Lebensqualitäten insgesamt und stabilisieren Zahl und Zusammensetzung der Bevölkerung.

Die Innenstadt wird immer mehr als großstädtischer, kultureller und wirtschaftlicher Schwerpunkt wahrgenommen und entfaltet regionale und überregionale Anziehungskraft.

Das Oberzentrum mit seinen starken Pendlerströmen ist durch die Integration in das Netz der RegioStadt-Bahn besser erreichbar und verkehrlich entlastet.

Die für das Wachstum Wolfsburgs notwendige bauliche Entwicklung vermeidet ökologisch sinnvoll eine umfangreichere und kostenträchtigere Siedlungsentwicklung im Umland.

Wolfsburg erweist sich durch die Breite der Entwicklungsmaßnahmen als wirtschaftlicher Wachstumspol.

Die Entwicklung der Volkswagen AG und ihrer Lieferanten wird durch das differenzierte Angebot gewerblicher Standorte gefördert.

B „Stadt im Grünen“ als Grundlage besonderer Lebensqualität

Der Stadtbau basiert auf dem Konzept der gegliederten und aufgelockerten Stadt: Grünräume strukturieren den Stadtkörper in einzelne Zellen.

Aufgrund der verstärkten Orientierung des Wohnens zum Grün hat sich hieraus ein tragendes System mit sozialer, ästhetischer und ökologischer Qualität weiterentwickelt. Dies ist zugleich als Teil des öffentlichen Raums ausgebildet.

Das „Wohnen in der Stadtlandschaft“ entfaltet durch die zunehmende Vernetzung über Grünräume und deren Anbindung an die Stadtmitte und in die Landschaft besondere Qualität.

Die Entwicklung im Siedlungsbestand vermeidet unnötige Stadterweiterungen und erhält so die Nähe zur Landschaft.

Jede Art der Stadterweiterung respektiert dieses Wachstumsprinzip in Zellen.

Ökologisch wertvolle Biotope bleiben erhalten. Viele Biotope erfahren durch ihre stärkere Vernetzung eine Aufwertung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

C Qualifizierung der städtischen und ländlichen Ortsteile

Die Ansiedlung vieler Dienstleistungsarbeitsplätze in der Inneren Stadt steigert die Attraktivität zentraler Wohnlagen und ermöglicht kurze Wege zur Arbeit.

Der Wohnungsbestand in der Inneren Stadt ist großteils an aktuelle Wohnansprüche angepasst. Die Ortskerne werden weiterentwickelt.

Die innerstädtische Bevölkerung ist wieder jünger und kinderreicher.

Die Berücksichtigung des Zentrenkonzepts und die Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur mildern den Rückzug privater Versorger und öffentlicher Einrichtungen aus den Stadt- und Ortsteilen und führen auch zu neuen Angeboten. Dies trägt deutlich zur Lebensqualität und Wohnzufriedenheit in Wolfsburg bei.

Mit der weitgehenden Konzentration der notwendigen Stadterweiterung kann im östlichen Stadtbereich ein gehobenes Angebot gehalten bzw. ausgebaut werden.

Die ländlichen Qualitäten in den nördlichen und südlichen Ortsteilen werden erhalten.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Ziele zur gesamtstädtischen Entwicklung

5.1.1 Leipzig – Charta

LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen europäischen Stadt:

angenommen anlässlich des informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24. / 25. Mai 2007.

Präambel

Die „LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen europäischen Stadt“ ist ein Dokument der Mitgliedstaaten das unter umfassender und transparenter Beteiligung der europäischen Interessenvertreter erarbeitet wurde. In Kenntnis der Herausforderungen und Chancen sowie der verschiedenen historischen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Hintergründe der europäischen Städte haben sich die für Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister der Mitgliedstaaten auf gemeinsame Grundsätze und Strategien für die Stadtentwicklungspolitik geeinigt. Die Ministerinnen und Minister verpflichten sich dazu,

- eine politische Initiative in ihren Mitgliedstaaten zu starten, wie die Grundsätze und Strategien der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt in nationale, regionale und lokale Entwicklungspolitiken integriert werden können.
- das Instrument der integrierten Stadtentwicklung voranzubringen, die Governance-Strukturen für deren Umsetzung zu unterstützen und die hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene zu schaffen.
- eine ausgeglichene räumliche Entwicklung auf der Basis eines europäischen polyzentrischen Städte-systems zu befördern.

Die Ministerinnen und Minister danken der deutschen Präsidentschaft für die Vorlage des Berichts „Integrierte Stadtentwicklung als Erfolgsbedingung einer nachhaltigen Stadt“ sowie der Studien „Städtebauliche Aufwertungsstrategien in benachteiligten Stadtquartieren“, „Stärkung der lokalen Ökonomie und der lokalen Arbeitsmarktpolitik in benachteiligten Stadtquartieren“, „Aktive Bildungs- und Ausbildungspolitik für Kinder und Jugendliche in benachteiligten Stadtquartieren“ sowie „Nachhaltiger Stadtverkehr und benachteiligte Stadtquartiere“ mit ihren Beispielen guter Praxis aus ganz Europa. Diese Studien werden den Städten jeder Größe helfen, die in der Leipzig Charta zugrunde gelegten Grundsätze und Strategien in der Praxis anzuwenden.

Die Ministerinnen und Minister erklären:

Wir, die für die Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister der Mitgliedstaaten der Europäischen Union, betrachten die gewachsenen europäischen Städte jeder Größe als ein wertvolles und unersetzbares Wirtschafts-, Sozial- und Kulturgut.

Mit dem Ziel unsere Städte zu schützen, zu stärken und weiter zu entwickeln, unterstützen wir aufbauend auf dem Arbeitsprogramm von Lilie, dem Urban Acquis von

Rotterdam und dem Bristol Accord, nachdrücklich die Nachhaltigkeitsstrategie der Europäischen Union. Dabei sind alle Dimensionen einer nachhaltigen Entwicklung gleichzeitig und gleichgewichtig zu berücksichtigen. Hierzu zählen wirtschaftliche Prosperität, sozialer Ausgleich und gesunde Umwelt.

Gleichzeitig sind die kulturellen und gesundheitlichen Erfordernisse zu beachten. Den institutionellen Kapazitäten in den Mitgliedstaaten ist dabei Rechnung zu tragen.

Unsere Städte verfügen über einzigartige kulturelle und bauliche Qualitäten, große soziale Integrationskräfte und außergewöhnliche ökonomische Entwicklungschancen. Sie sind Wissenszentren und Quellen für Wachstum und Innovation. Zugleich sind in unseren Städten aber auch demografische Probleme, soziale Ungleichheit, Ausgrenzung bestimmter Bevölkerungsgruppen, ein Bedarf an preisgünstigen und geeigneten Wohnungen und Umweltprobleme erkennbar. Auf Dauer können die Städte ihre Funktion als Träger gesellschaftlichen Fortschritts und wirtschaftlichen Wachstums im Sinne der Lissabon-Strategie nur wahrnehmen, wenn es gelingt, die soziale Balance innerhalb und zwischen den Städten aufrecht zu erhalten, ihre kulturelle Vielfalt zu ermöglichen und eine hohe gestalterische, bauliche und Umweltqualität zu schaffen.

Wir brauchen mehr ganzheitliche Strategien und abgestimmtes Handeln aller am Prozess der Stadtentwicklung beteiligten Personen und Institutionen – auch über die Grenzen der einzelnen Städte und Gemeinden hinaus. Ob auf örtlicher, regionaler nationaler und europäischer Ebene, alle Regierungsebenen tragen eine eigene Verantwortung für die Zukunft unserer Städte. Um diese Verantwortung auf den verschiedenen Regierungsebenen effektiv zu gestalten, müssen wir die sektoralen Politikfelder besser koordinieren und ein neues Verantwortungsbewusstsein für eine integrierte Stadtentwicklungspolitik schaffen. Wir müssen gewährleisten, dass alle die an der Umsetzung der Ziele für eine nachhaltige Stadt arbeiten, die dafür erforderlichen und berufsübergreifenden Kompetenzen und Kenntnisse erwerben.

Wir begrüßen ausdrücklich die Aussagen und Empfehlungen der Territorialen Agenda der Europäischen Union sowie die Arbeiten der europäischen Institutionen die eine integrierte Sicht der Stadtentwicklung befördern. Wir würdigen die Bedeutung der „Aalborg Commitments“ als wichtigen Beitrag zum strategischen und koordinierten Handeln auf lokaler Ebene sowie die Schlussfolgerungen des Europäischen Forums für Architekturpolitik „Baukultur für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ vom 27. April 2007. Wir nehmen die Europäische Charta „Netzwerk VITAL CITIES“ zur Kenntnis.

Wir empfehlen:

I. die Ansätze einer integrierten Stadtentwicklungspolitik stärker zu nutzen.

Unter integrierter Stadtentwicklungspolitik verstehen wir eine gleichzeitige und gerechte Berücksichtigung der für die Entwicklung von Städten relevanten Belange und Interessen.

Integrierte Stadtentwicklungspolitik ist ein Prozess. In diesem Prozess findet die Koordinierung zentraler städtischer Politikfelder in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht statt. Die Einbeziehung der wirtschaftlichen Akteure, Interessengruppen und der Öffentlichkeit sind hierbei unabdingbar. Integrierte Stadtentwicklungspolitik ist eine zentrale Voraussetzung für die Umsetzung der europäischen Nachhaltigkeitsstrategie. Ihre Umsetzung ist eine Aufgabe von europäischer Dimension, in der jedoch die örtlichen Besonderheiten berücksichtigt und das Subsidiaritätsprinzip gewahrt werden muss.

Der mit integrierter Stadtentwicklungspolitik erreichte Interessenausgleich bildet eine tragfähige Konsensbasis zwischen Staat, Regionen, Städten, Bürgern und wirtschaftlichen Akteuren. Durch die Bündelung von Wissen und finanziellen Ressourcen wird die Wirksamkeit der knappen öffentlichen Mittel vergrößert. Öffentliche und private Investitionen werden besser aufeinander und untereinander abgestimmt.

Integrierte Stadtentwicklungspolitik bindet verwaltungs-externe Akteure ein und beteiligt die Bürger aktiv an der Gestaltung ihres unmittelbaren Lebensumfeldes. Zugleich kann damit eine größere Planungs- und Investitionssicherheit erreicht werden.

Wir empfehlen den europäischen Städten, die Entwicklung von integrierten Stadtentwicklungsprogrammen auf gesamtstädtischer Ebene zu prüfen. Diese auf Umsetzung orientierten Planungsinstrumente sollten:

- auf Grundlage einer Bestandsanalyse die Stärken und Schwächen der Stadt und der Stadtteile beschreiben,
- konsistente Entwicklungsziele für das Stadtgebiet formulieren und eine Vision für die Stadt entwickeln,
- die unterschiedlichen teilräumlichen, sektoralen und technischen Pläne und politischen Maßnahmen aufeinander abstimmen und sicherstellen, dass die geplanten Investitionen eine ausgeglichene Entwicklung des städtischen Raums fördern,
- den Finanzmitteleinsatz öffentlicher und privater Akteure räumlich bündeln und koordinieren,
- auf lokaler und stadtreregionaler Ebene koordiniert werden und die Bürger und andere Beteiligte einbeziehen, die maßgeblich zur Gestaltung der zukünftigen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Qualität der Gebiete beitragen können.

Die lokale und stadtreregionale Abstimmung muss gestärkt werden. Ziel ist eine gleichberechtigte Partnerschaft zwischen Stadt und Land und zwischen Klein-, Mittel- und Großstädten innerhalb von Stadt- und Metropolregionen. Die allein auf eine Stadt bezogene

Betrachtung stadtentwicklungspolitischer Probleme und Entscheidungen muss überwunden werden. Unsere Städte sollten Kristallisationspunkte der stadtreregionalen Entwicklung sein und Verantwortung für den territorialen Zusammenhalt übernehmen.

Dafür ist es hilfreich, wenn sich unsere Städte zukünftig stärker auf europäischer Ebene vernetzen.

Integrierte Stadtentwicklungspolitik bietet ein in vielen europäischen Städten bereits bewährtes Instrumentarium zur Entwicklung moderner, kooperativer und wirkungsvoller Governance-Strukturen. Dieses Instrumentarium ist zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit europäischer Städte unverzichtbar. Integrierte Stadtentwicklungspolitik kann Siedlungs-, Wirtschafts- und Infrastrukturentwicklung vorausschauend koordinieren indem sie, unter anderem, die bestehenden Auswirkungen von Alterung der Bevölkerung und Wanderungstendenzen sowie die energiepolitischen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Im Rahmen der integrierten Stadtentwicklungspolitik sehen wir zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit europäischer Städte folgende Handlungsstrategien als besonders wichtig an:

Herstellung und Sicherung qualitätvoller öffentlicher Räume

Die Qualitäten von öffentlichen Räumen, urbanen Kulturlandschaften und von Architektur und Städtebau spielen für die konkreten Lebensbedingungen der Stadtbewohner eine zentrale Rolle. Als weiche Standortfaktoren sind sie darüber hinaus bedeutend für Unternehmen der Wissensökonomie, für qualifizierte und kreative Arbeitskräfte und für den Tourismus.

Deshalb muss das Zusammenwirken von Architektur Infrastruktur- und Stadtplanung mit dem Ziel intensiviert werden, attraktive, nutzerorientierte öffentliche Räume mit hohem baukulturellem Niveau zu schaffen. Baukultur ist in einem umfassenden Sinne zu verstehen, als Gesamtheit aller die Qualität des Planens und Bauens beeinflussenden kulturellen, ökonomischen, technischen, sozialen und ökologischen Aspekte. Die Ansprüche von Baukultur dürfen jedoch nicht nur auf öffentliche Räume beschränkt bleiben.

Baukultur ist eine Notwendigkeit für die Stadt als Ganzes und deren Umgebung. Die Städte und der Staat müssen hier ihren Einfluss geltend machen. Dies gilt insbesondere für die Bewahrung des baukulturellen Erbes. Historische Gebäude, öffentliche Räume und deren städtische und architektonische Werte müssen erhalten bleiben.

Die Schaffung und Sicherung von funktionsfähigen und gestalterisch anspruchsvollen städtischen Räumen und Infrastrukturen ist daher eine Gemeinschaftsaufgabe der nationalen, regionalen und kommunalen Behörden, aber auch der Bürger und Unternehmen.

Modernisierung der Infrastrukturnetze und Steigerung der Energieeffizienz

Einen wesentlichen Beitrag für die Lebens- sowie für die Standort- und Umweltqualität leisten nachhaltige, gut zugängliche und preisgünstige Stadtverkehrssysteme mit abgestimmten Verbindungen zu den stadtregionalen Verkehrssystemen.

Hierbei ist dem Verkehrsmanagement und der Verknüpfung der Verkehrsträger einschließlich des Rad- und Fußgängerverkehrs besondere Beachtung zu schenken.

Stadtverkehr muss in Einklang mit den Nutzungsansprüchen von Wohnen, Arbeiten, Umwelt und öffentlichen Räumen stehen.

Technische Infrastrukturen, insbesondere die Wasserversorgung, die Abwasserreinigung und andere Versorgungsnetze müssen rechtzeitig ertüchtigt und an die veränderten Bedürfnisse angepasst werden, damit sie auch künftig ihren Beitrag zu einer hohen städtischen Lebensqualität leisten.

Wesentliche Voraussetzungen für eine nachhaltige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind Energieeffizienz, sparsamer Umgang mit natürlichen Ressourcen und wirtschaftliche Effizienz im Betrieb. Die Energieeffizienz im Gebäudebereich muss verbessert werden. Dies gilt für neue und alte Gebäude gleichermaßen. Die Renovierung des Gebäudebestandes trägt maßgeblich zur Energieeffizienz und zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner bei. Den Plattenbauten sowie alten und Gebäude mit schlechter Bausubstanz muss hierbei besondere Beachtung zu Teil werden. Optimierte und leistungsstarke Infrastrukturnetze und energieeffiziente Gebäude senken die Standortkosten für Unternehmen und Bewohner.

Eine wichtige Grundlage für die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen ist eine kompakte Siedlungsstruktur.

Diese kann durch eine Stadt- und Regionalplanung, die eine Zersiedelung des städtischen Umlandes verhindert, erreicht werden. Hier muss engagiert dafür gesorgt werden, dass das Flächenangebot gesteuert und Spekulationen eingedämmt werden. Als besonders nachhaltig hat sich dabei das Konzept der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung in den Stadtquartieren erwiesen.

Die Städte müssen unter Einsatz modernster Informations- und Kommunikationstechnologien in den Bereichen Bildung, Arbeitsmarkt, soziale Dienste, Gesundheit, Sicherheit und eGovernment einen Beitrag dazu leisten, die Lebensqualität der Menschen und die Standortattraktivität der Unternehmen zu sichern und auszubauen. Gleichzeitig müssen die modernen Informations- und Kommunikationstechnologien auch als Instrument einer verbesserten städtischen Verwaltung genutzt werden.

Unsere Städte müssen sich auch den Anforderungen anpassen, die sich aus dem drohenden Klimawandel ergeben. Eine gestalterisch und planerisch hochwertige Stadtentwicklung kann Wachstum mit geringem Kohlendioxidausstoß ermöglichen, die Umweltqualität

verbessern und Kohlendioxidemissionen verringern. Dies können die Städte durch innovative Vorbeugungs- und Anpassungsmaßnahmen erreichen, indem sie die Entwicklung neuer Industrien und Unternehmen mit niedrigem Kohlendioxidausstoß fördern.

Aktive Innovations- und Bildungspolitik

Wissen entsteht zum großen Teil in Städten und wird auch dort vermittelt. Ob das Wissenspotenzial einer Stadt optimal genutzt wird, hängt von der Qualität der vorschulischen und schulischen Bildung, von der Durchlässigkeit des Schul- und beruflichen Ausbildungssystems und der sozialen und kulturellen Netzwerke von den Angeboten für lebenslanges Lernen, von der Exzellenz der Universitäten und außeruniversitären Forschungsinstitute und vom Transfer-Netzwerk zwischen Wirtschaft und Wissenschaft ab.

Integrierte Stadtentwicklungspolitik kann zur Verbesserung dieser Faktoren beitragen z. B. indem sie die beteiligten Akteure zusammenführt, Netzwerke unterstützt und Standortstrukturen optimiert. Integrierte Stadtentwicklung fördert den sozialen und interkulturellen Dialog. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, ein kooperatives Stadtentwicklungsmanagement und eine gute Steuerung der Städte dienen sowohl dazu, die Potenziale europäischer Städte zielgerichtet für Wettbewerbsfähigkeit und Wachstum zu nutzen als auch dazu, Disparitäten zwischen und innerhalb der Stadtgebiete auszugleichen. Sie bieten die Chance für gesellschaftliche und demokratische Teilhabe.

II. besondere Aufmerksamkeit den benachteiligten Stadtquartieren im gesamtstädtischen Kontext zu widmen.

Die Städte stehen gerade in Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel und der Globalisierung vor sehr großen Herausforderungen. Zu den spezifischen Problemen zählen dabei insbesondere hohe Arbeitslosigkeit und soziale Abgrenzung. Städte weisen große Unterschiede innerhalb ihrer Gebietsgrenzen auf, insbesondere hinsichtlich der wirtschaftlichen und sozialen Chancen aber auch im Hinblick auf Umweltqualitäten. Hinzu kommt, dass die sozialen Differenzierungen und wirtschaftlichen Entwicklungsunterschiede häufig zunehmen und damit zur Destabilisierung in den Städten beitragen. Eine Politik der sozialen Integration, die zur Verringerung von Ungleichheiten beiträgt und der sozialen Ausgrenzung entgegen wirkt, ist die beste Garantie für den Erhalt der Sicherheit in unseren Städten.

Um den sozialen Zusammenhalt und die Integration in den Städten und Stadtregionen zu erreichen, kann eine gut konzipierte soziale Wohnraumpolitik ein wirkungsvolles Instrument sein. Gesunder, bedarfsgerechter und preisgünstiger Wohnraum kann die Attraktivität und Anziehungskraft sowohl für junge als auch für ältere Menschen erhöhen und somit zur Stabilität im Stadtteil beitragen.

Im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklungspolitik ist es notwendig, die Anzeichen einer sich verschlechternden Stadtquartiersituation zu erkennen,

ernst zu nehmen und frühzeitig Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dies erspart Kosten. Eine einmal eingetretene Abwärtsspirale wieder umzukehren, verlangt im Vergleich zum rechtzeitigen Eingreifen ein Vielfaches der Kosten.

Wir müssen den Bewohnern in betroffenen Stadtquartieren Perspektiven und Hilfestellungen sowie Präventionsmaßnahmen anbieten. Um die optimale Lösung für jedes einzelne benachteiligte Stadtquartier zu finden, ist eine aktive Beteiligung der Bewohner und eine Intensivierung des Dialogs zwischen Vertretern aus der Politik, Bewohnern und wirtschaftlichen Akteuren erforderlich.

Vor diesem Hintergrund sehen wir, eingebettet in eine gesamtstädtische integrierte Stadtentwicklungspolitik, für benachteiligte Stadtquartiere folgende Handlungsstrategien als zentral an:

Städtebauliche Aufwertungsstrategien verstetigen

Zwischen wirtschaftlicher Aktivität und Investitionen einerseits und qualitativ hochwertigen städtebaulichen Strukturen, einer intakten gebauten Umwelt und einer modernen und leistungsstarken Infrastruktur andererseits besteht ein unmittelbarer Zusammenhang. Aus diesem Grund ist es notwendig, den Gebäudebestand in benachteiligten Stadtquartieren gestalterisch, baulich und im Hinblick auf eine größere Energieeffizienz zu verbessern. Ein großes Potenzial für eine Steigerung der Energieeffizienz innerhalb der EU und somit für den Klimaschutz liegt in höheren Anforderungen an neue und bereits bestehende Wohngebäude, insbesondere in Plattenbausiedlungen sowie alten Gebäuden mit schlechter Bausubstanz.

Um städtebauliche Aufwertungsinvestitionen nachhaltig zu machen, müssen diese in ein langfristiges Entwicklungskonzept eingebettet werden, das unter anderem auch die öffentlichen und privaten Folgeinvestitionen umfasst.

Stärkung der lokalen Wirtschaft und der lokalen Arbeitsmarktpolitik

In benachteiligten Stadtquartieren müssen ökonomische Stabilisierungsmaßnahmen auch bei den wirtschaftlichen Kräften im Stadtteil selber ansetzen. Geeignete Instrumente sind in diesem Zusammenhang eine gebietsbezogene Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik. Ziel ist die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und die Erleichterung von Existenzgründungen. Vor allem die Zugangschancen zum lokalen Arbeitsmarkt müssen durch nachfrageorientierte Qualifikationsangebote verbessert werden.

Auch die Beschäftigungs- und Ausbildungsmöglichkeiten in der ethnisch geprägten Wirtschaft müssen stärker genutzt werden. Europäische Union, Mitgliedstaaten und Städte sind gefordert, verbesserte Bedingungen und Instrumente zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und damit der lokalen Arbeitsmärkte zu schaffen, insbesondere durch die Förderung sozialwirtschaftlicher Einrichtungen und bürgernahe Dienstleistungen.

Aktive Bildungs- und Ausbildungspolitik für Kinder und Jugendliche

Zentraler Ansatzpunkt zur Verbesserung der Situation in benachteiligten Stadtquartieren ist eine Verbesserung der lokalen Bildungs- bzw. Ausbildungssituation in Verbindung mit einer aktivierenden Kinder- und Jugendpolitik.

In benachteiligten Stadtquartieren müssen verstärkt solche Bildungsangebote geschaffen und verbessert werden, die an die Bedürfnisse und Defizite der dort lebenden Kinder und Jugendlichen anknüpfen. Mit einer sozial raumorientierten Kinder- und Jugendpolitik müssen wir dazu beitragen, Teilhabe und Verwirklichungschancen der in diesen Gebieten lebenden Kinder und Jugendlichen zu verbessern und Chancengleichheit dauerhaft zu sichern.

Leistungsstarken und preisgünstigen Stadtverkehr fördern

Viele benachteiligte Stadtquartiere sind durch schlechte Verkehrsanbindungen und Umwelteinflüsse zusätzlich belastet. Dies schränkt die Qualität dieser Gebiete als Wohn- und Lebensstandort ein. Die Entwicklung eines leistungsstarken und preisgünstigen öffentlichen Personennahverkehrssystems stützt das Recht der Bürger in diesen Stadtquartieren auf Mobilität und Erreichbarkeit.

Um das zu erreichen, muss die Verkehrsplanung und -führung in diesen Gebieten verstärkt darauf gerichtet werden, negative Umweltauswirkungen des Verkehrs zu reduzieren.

Der Verkehr ist so zu gestalten, dass die Stadtquartiere besser in das Stadt- und Regionalgefüge integriert werden. Hierzu gehören auch Verkehrsnetze für den Fuß- und Radverkehr.

In dem Maße, in dem es gelingt, die benachteiligten Stadtquartiere wirtschaftlich zu stabilisieren, sozial zu integrieren sowie gestalterisch und verkehrlich aufzuwerten, steigen die Chancen, dass unsere Städte langfristig Orte des gesellschaftlichen Fortschritts, des Wachstums und der Innovation bleiben.

Wir betonen:

Eine Stadtentwicklungspolitik sollte auf nationaler Ebene verankert sein. Auch von dieser Ebene sollten Impulse für innovative Lösungen ausgehen.

Unsere Städte brauchen Handlungsspielraum für eine verantwortungsvolle Wahrnehmung kommunaler Aufgaben und eine solide und langfristig stabile finanzielle Basis. Daher ist es auch wichtig, dass die Mitgliedsstaaten die Möglichkeit haben, die europäischen Strukturprogramme für substanzielle integrierte Stadtentwicklungsprogramme zu nutzen. Der Einsatz dieser Mittel sollte sich möglichst eng an den bestehenden Schwierigkeiten und Potenzialen orientieren und die spezifischen Chancen und Probleme in den Mitgliedsstaaten berücksichtigen. Soweit noch nicht vorhanden, sollten die lokalen Verwaltungen notwendige Qualifikationen zur Umsetzung einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung entwickeln.

Die neuen EU Initiativen JESSICA und JEREMIE bieten viel versprechende Möglichkeiten, um die Wirksamkeit der herkömmlichen nationalen und europäischen Finanzierungsquellen zur Förderung der Stadtentwicklung und kleiner und mittlerer Unternehmen zu verstärken. Diese Initiativen sollten geeignete Instrumente des Finanz-Engineering nutzen, um privates Kapital für die Umsetzung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten einzubeziehen.

Auf nationaler Ebene muss allen Ministerien deutlicher bewusst werden, dass den Städten eine wichtige Rolle zukommt, wenn es darum geht, nationale, regionale und kommunale Zielsetzungen zu verwirklichen, und dass ihre fachpolitischen Maßnahmen Auswirkungen für die Städte haben. Die Bemühungen der verschiedenen Fachministerien, die im Bereich Stadtentwicklung tätig sind oder auf die Stadtentwicklung Einfluss nehmen, müssen besser aufeinander abgestimmt und verknüpft werden.

Wir unterstreichen die Bedeutung eines systematischen und strukturierten Austauschs von Erfahrungen und Know how im Bereich der nachhaltigen Stadtentwicklung. Wir bitten die Europäische Kommission, das Ergebnis des Austausches bewährter Praktiken auf einer Konferenz basierend auf den Grundsätzen der Leipzig Charta unter dem Dach der Initiative „Regionen für den wirtschaftlichen Wandel“ vorzustellen.

Daneben ist eine europäische Plattform wichtig, um den Erfahrungsaustausch hinsichtlich guter Beispiele, Statistiken Benchmark-Studien, Evaluierungen, Expertengutachten und sonstiger städtischer Forschungen stärker zu bündeln und somit die an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure auf allen Ebenen und in allen Bereichen zu unterstützen. Wir werden den Austausch von Know how und Erfahrung zwischen politischen Entscheidungsträgern, Praktikern und Wissenschaftlern auf lokaler, regionaler, nationaler und europäischer Ebene auch in Zukunft unterstützen und intensivieren, um die städtische Dimension der europäischen Nachhaltigkeitsstrategie, der Lissabon-Strategie und der europäischen Beschäftigungsstrategie zu stärken.

Europa braucht starke und lebenswerte Städte und Regionen.

5.1.2 Papenburger Erklärung zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik

Die Konferenz der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder teilt das Ziel, dass die Stadtentwicklungspolitik auf europäischer und auf nationalstaatlicher Ebene mit Aktivitäten und Förderprogrammen eine deutliche Aufwertung erfährt. Vor diesem Hintergrund beschließt die Bauministerkonferenz die folgenden Eckpunkte:

1. Die städtische Dimension ist mit der Aufnahme der Förderung innovativer und integrierter Ansätze zur Stadtentwicklung in die Europäischen Strukturfondsprogramme der Förderperiode ab 2007 fester Bestandteil der EU-Kohäsionspolitik geworden. Die Länder nehmen die Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt als grundlegendes Dokument zur integrierten Stadtentwicklung zustimmend zur Kenntnis und werden gemeinsam mit dem Bund die in der Charta genannten Strategien umsetzen. Das unter Mitarbeit der Bauministerkonferenz erarbeitete Memorandum „Auf dem Weg zu einer nationalen Stadtentwicklungspolitik“ und die gemeinsame Auftaktveranstaltung am 02. Juli 2007 in Berlin sind geeignete Initiativen zur Verstärkung der öffentlichen Aufmerksamkeit für dieses Politikfeld. Die Länder formulieren gemeinsam mit dem Bund die Nationale Stadtentwicklungspolitik.

2. Gemäß dem Memorandum zur Stadtentwicklungspolitik will der Bund mit stadtbezogenen Fragestellungen dazu beitragen, analoge Aktivitäten auf Landes- und Kommunalebene zu stärken. Die Länderbauminister sehen in den Aktivitäten des Bundes einen wichtigen Beitrag zu dem nationalen Diskussionsprozess, der aber gleichberechtigt auf allen Ebenen und auch von allen Ebenen geführt werden muss. Die Einführung einer nationalen Stadtentwicklungspolitik muss verstanden werden als Gemeinschaftsaktion von Bund, Ländern und Kommunen unter Einbindung der verantwortlichen Akteure der Verbände, der Wirtschaft, der Wissenschaft sowie bürgerschaftlichen Engagements. Im Rahmen der notwendigen umfassenden Beteiligung der genannten Gruppen ist es unerlässlich, die spezifische Stellung der Länder im gesamtstaatlichen Gefüge und die daraus resultierenden besonderen Aufgaben und Möglichkeiten zu erkennen und zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere im Verhältnis zwischen den politischen Ebenen Bund, Ländern und Kommunen. Den Ländern kommt in der föderalen Struktur eine Schnittstellenfunktion zwischen dem Bund als Impulsgeber nationaler Stadtentwicklungspolitik und den Kommunen als Aufgabenträger der Stadtentwicklung und Orte konkreter Erfahrungen mit Fragestellungen und Problemen bei der Gestaltung der Zukunft der Städte und Stadtregionen zu. Auf Länderebene werden für die Entwicklung der Städte maßgebliche strategische und finanzielle Entscheidungen getroffen. Sie werden sich daher aktiv mit eigenen Beiträgen in den Prozess der Entwicklung und Umsetzung einer nationalen Stadtentwicklungspolitik einbringen und sich auch gegenüber dem Bund mit eigenen Ansätzen positionieren.

3.

Die Probleme und Herausforderungen in der Stadtentwicklung sind vor dem Hintergrund sowohl gesellschaftlicher Veränderungen als auch demografischer Entwicklungen vielfältig und bedürfen einer differenzierten Betrachtungs- und Herangehensweise. Entwicklungen und Perspektiven stellen sich in größeren Städten anders dar als in mittleren und kleinen Städten einschließlich des sie umgebenden ländlichen Raums. Zwischen den Institutionen der Länder und den Kommunen bestehen unmittelbare Verbindungen und Aufgaben bezogene praktische Kooperationen, deren Ausdruck die notwendige und praktizierte enge Abstimmung zwischen diesen beiden Gebietskörperschaften ist. Im Rahmen der föderalen Ordnung sind die Länder sowohl Adressat kommunalpolitischer Erwartungen als auch ihr Transformator gegenüber der Bundesebene.

4.

Die Länder brauchen lebenswerte, wirtschaftlich starke und dynamische sowie kulturell interessante Städte und Regionen. Auf die wirtschaftlichen und demografischen Veränderungen, die zum Teil mit einem gravierenden Bevölkerungsrückgang in einigen Landesteilen und dem Zuwachs in anderen Landesteilen einhergehen, reagieren Länder und Kommunen, zum Teil unter Beteiligung des Bundes, mit einem Bündel von Förderangeboten. Diese Programme wie die Städtebauförderung in ihren verschiedenen Programmteilen, die Wohnungsbauförderung, die Programme zur Wiederbelebung von Innenstädten und Stadtteilen und vieles mehr stellen einen bedeutenden Bereich von Landespolitik dar und bedürfen der verlässlichen Fortschreibung und Weiterentwicklung.

Die Mitwirkung und die Eigeninitiative von Bürgerinnen und Bürgern, der Wirtschaft sowie der Vereine und Verbände ist unerlässlich und trägt positiv zur Stadtentwicklung bei.

5.

Die deutschen Städte sind historisch gewachsene kulturelle Zentren. Von herausragender Bedeutung sind der Erhalt und die Weiterentwicklung der gemischt genutzten Innenstädte mit Kultur- und Freizeitangeboten, hochwertigen und besonderen Warenangeboten und Dienstleistungen, qualitativem Stadtbild und attraktivem öffentlichen Raum.

Dem Funktionsverlust der Innenstädte entgegenzuwirken, ist die wohl dringlichste Aufgabe der Stadtentwicklung. Integrierte Stadtentwicklung verfolgt hierbei das Ziel, die Bedeutung der Städte als Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung weit stärker als bisher in das öffentliche Bewusstsein zu rücken.

6.

Stadtentwicklung muss die quantitativen und qualitativen Anforderungen der demografischen Entwicklung aufgreifen, für alten- und familiengerechte Wohnquartiere mit guter Nahversorgung und sozialer Infrastruktur sorgen und bedarfsgerechten Rück- oder Weiterbau der Stadt betreiben bei Vorrang der Innenentwicklung und Wiedernutzung von Brachen.

7.

Aktuell hat ein nachhaltiger Klimaschutz als Teil der Strategie einer Stadtentwicklungspolitik herausragende Bedeutung erhalten. Vorrangig sind nachhaltige städtische Strukturen durch Innenentwicklung, Flächenkonversion, energieeffiziente Gebäude, Nutzung bestehender Infrastrukturressourcen, Verkehrsvermeidung und umweltschonende Stadtverkehrssysteme zu realisieren. Gesundheitsbeeinträchtigenden Effekten des Klimawandels ist entgegenzuwirken.

8.

Städte sind schon immer Orte des kulturellen Austausches und der Integration. Hier sind neue und zusätzliche Anstrengungen zu unternehmen, um den sozialen Zusammenhalt zu bewahren und die Integration durch Bildungs- und Ausbildungspolitik und Maßnahmen im Wohnquartier zu fördern.

9.

Städte sind Teile ihrer Region: Stadtentwicklung ist immer auch regionale Entwicklung und umgekehrt. Zwischen Stadt und ländlichem Raum besteht eine Verantwortungsgemeinschaft. Auch in Zukunft ist eine Balance zwischen Stadt und ländlichem Raum zu erhalten und eine ausgewogene Entwicklung aller Teilräume zu ermöglichen. Die regionale Zusammenarbeit ist deutlich weiterzuentwickeln: Siedlungs-, Wirtschafts- und Einzelhandelsentwicklung, Verkehrsinfrastruktur, gemeinsame oder arbeitsteilige Infrastrukturangebote sind Beispiele für interkommunale Zusammenarbeit.

10.

Stadtentwicklungspolitik ist eine interdisziplinäre, ressortübergreifende und integrative Aufgabe, die sich auch in der Ausrichtung und Anwendungsmöglichkeit der Förderprogramme niederschlagen muss. Bei der Diskussion um die Zukunft der Städte und Regionen ist es daher unerlässlich, nicht nur ein breites Spektrum von Repräsentanten aus den unterschiedlichsten Bereichen einzubinden. Es kommt auch darauf an, bei der Entwicklung von Strategien für eine zukunftssträchtige städtische Entwicklung Verknüpfungsmöglichkeiten zwischen allen relevanten Fachthemen zu erkennen und ressortübergreifend umzusetzen. Vorrangig sind dabei zu nennen die Bereiche Wirtschaft, Bildung, Wohnungsbau, Verkehr, Umwelt, Tourismus und Integration. Aufgabe der Länder ist, die besonderen Verhältnisse „vor Ort“ in den Prozess der Entwicklung einer gesamtstaatlichen Stadtentwicklungspolitik einzubringen. Stadtentwicklung erfordert verlässliche Förderangebote von Bund und Ländern. Sie sind mindestens mittelfristig anzulegen. [...]

11.

Erfahrungsaustausch und Innovation sind entscheidend für die Stadtentwicklung und deshalb Aufgaben einer Nationalen Stadtentwicklungspolitik, die von Bund und Ländern wahrgenommen werden müssen. [...]

12.

Die Länder werden ihrer besonderen Rolle im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik neben der Organisation, Steuerung und Förderung auch durch die Ausrichtung eigener Veranstaltungen gerecht. [...]

5.2 Wirtschaft

5.2.1 Bodennahe Rohstoffe

Wolfsburg verfügt über begrenzte Vorkommen an Ölschiefer, Sand, Kiessand und Ton, die in der Abbildung unten kartiert sind. Flächennutzungsplan-Darstellungen stehen einem Abbau der Lagerstätten nicht entgegen.

Umgekehrt ist eine Darstellung der Lagerstätten im Flächennutzungsplan nicht erforderlich, da Genehmigungen gemäß §35 BauGB erteilt werden können.

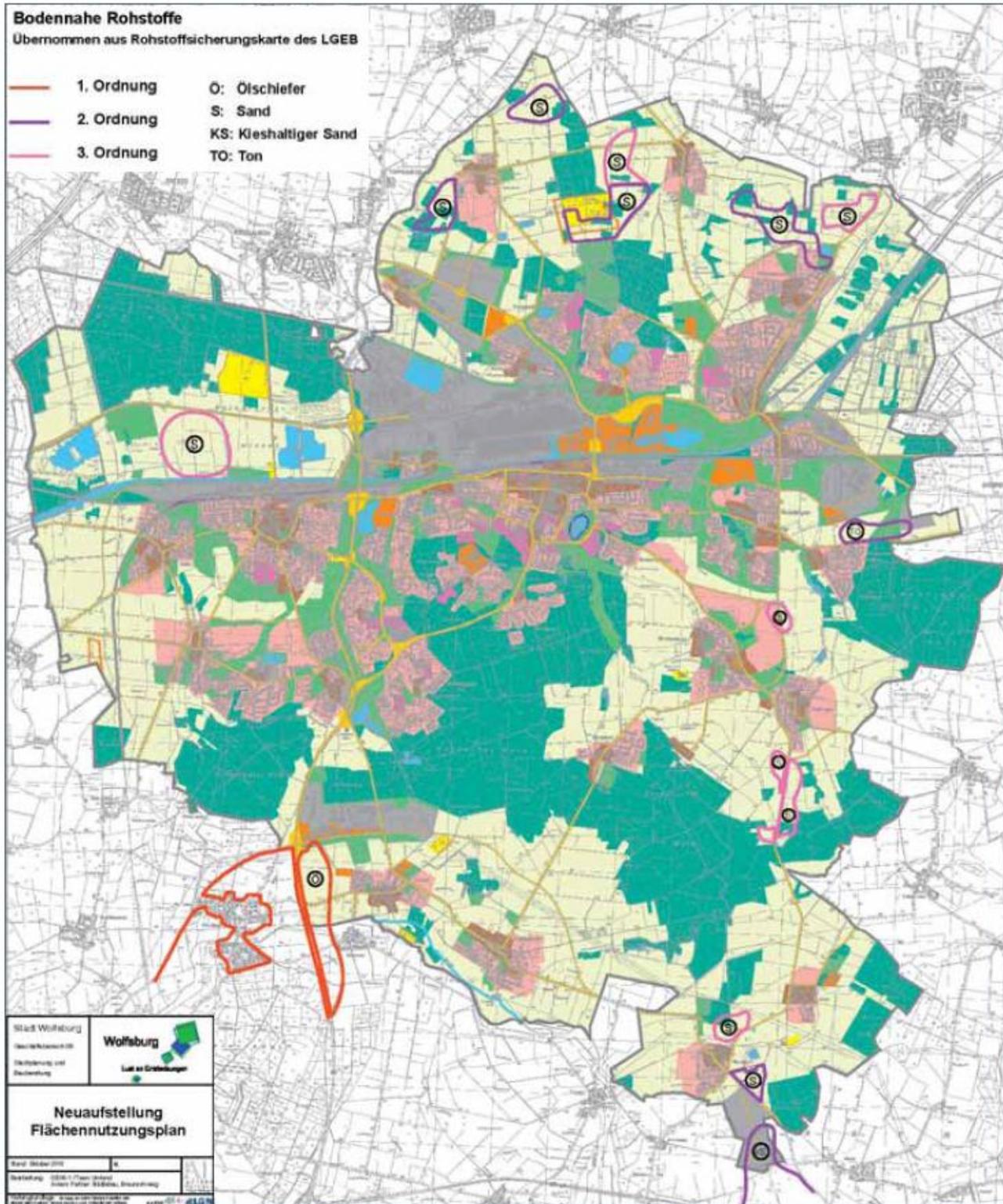
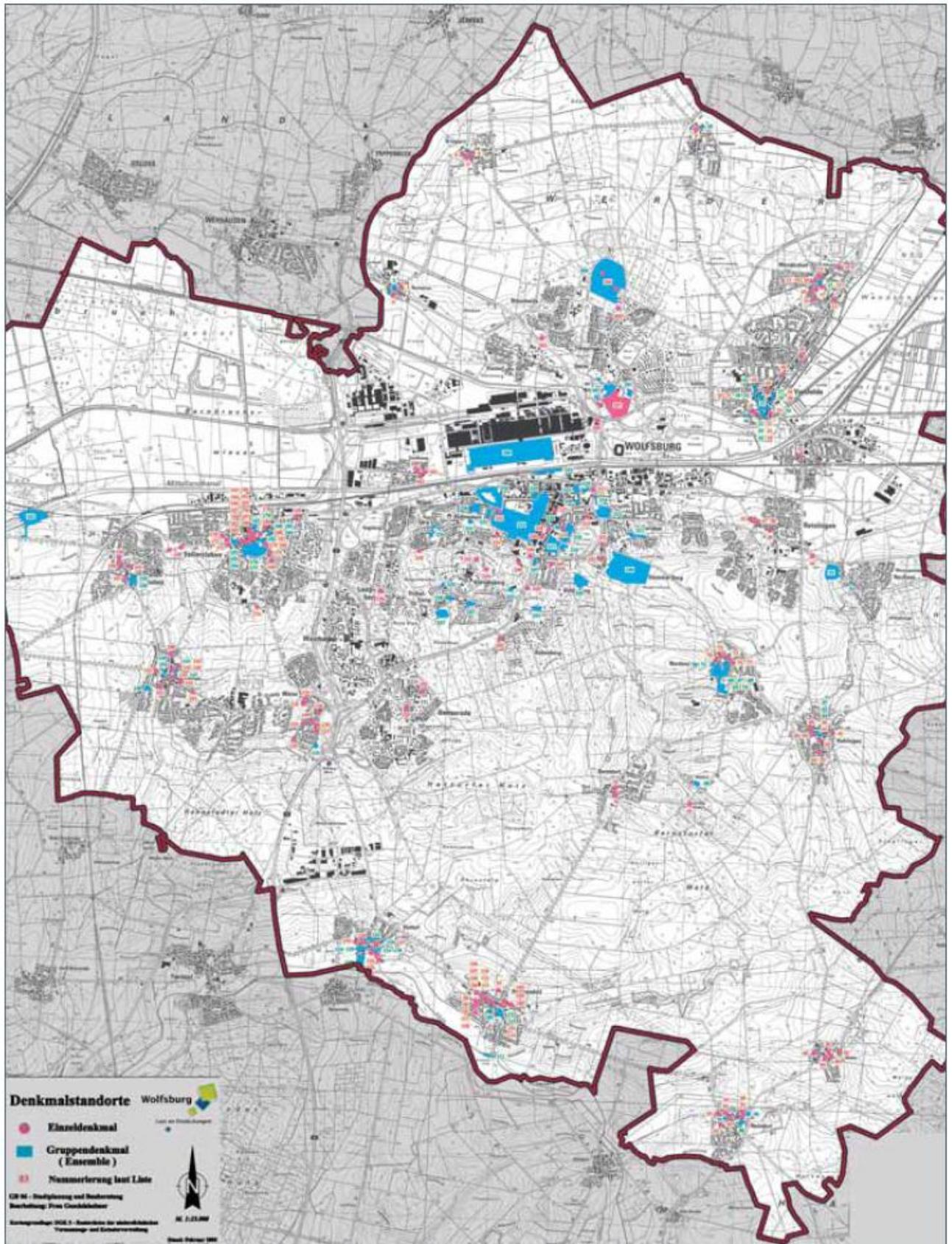


Abb. 5.2/1 Rohstofflagerstätten, Grundlage: Flächennutzungsplan

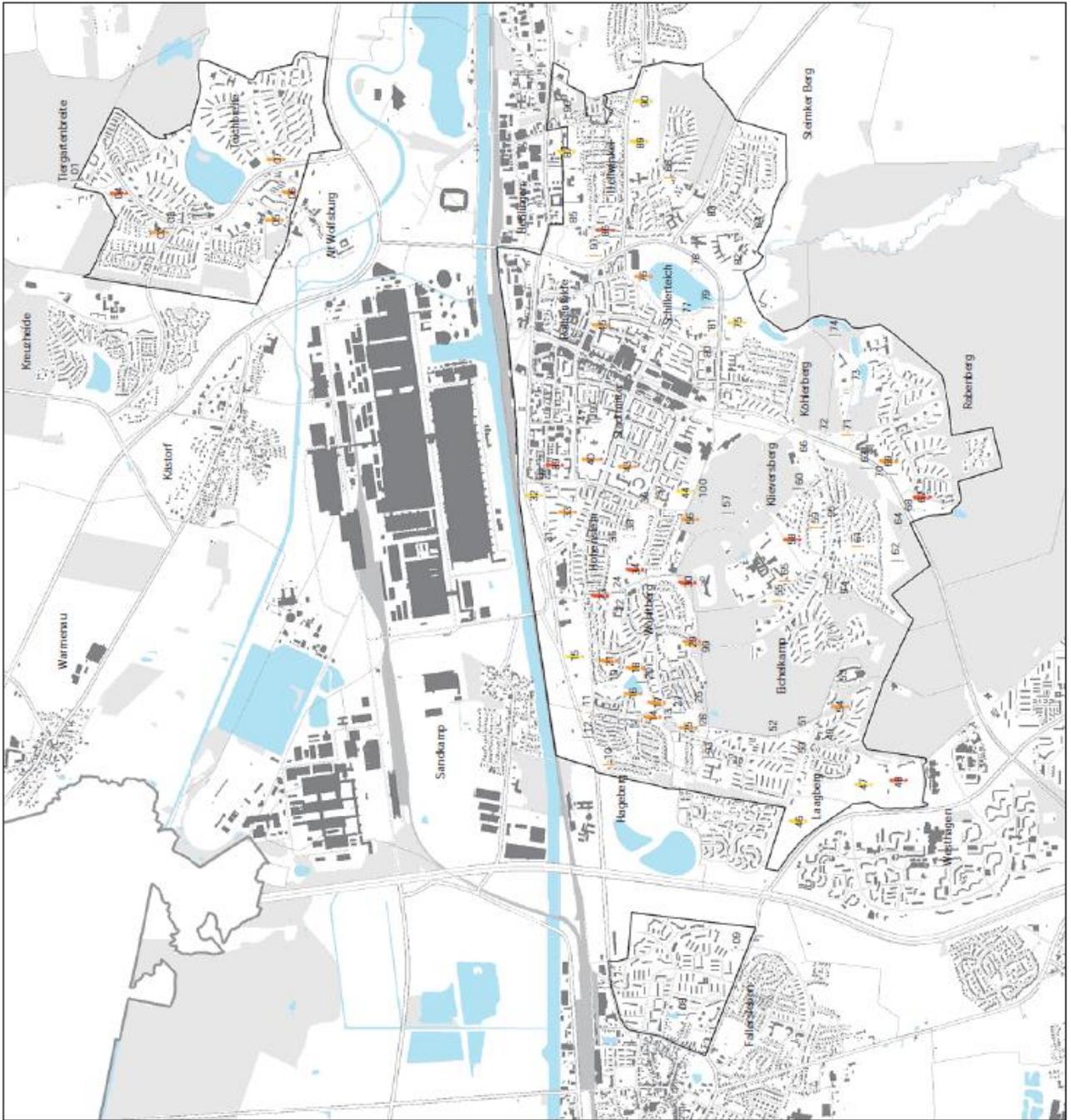
5.3 Wohnen und Leben
5.3-1 Denkmalstandorte



5.3.2 Potentialflächen zur Innentwicklung

Fortschreibung des Stadtstrukturkonzeptes für die Innere Stadt - Neues Wohnen											
Potenzialflächen											
Stadteil	Name	bisherige Nutzung	Bodenrichtwert in €/je m ²	Flächengröße in m ²	Flächenfaktor für Rechnung	rechnerische Flächengröße in ha (Nettobauland)	mögliche Bebauungstypen ED-Ein- und Doppelhäuser; RH-Reihenhäuser; GS-Geschosswohnungsbau/Stadtvillen; G-Geschosswohnungsbau, geschlossene Bauweise (N-Anlieger)	Index Wohn einheiten je ha	geschätzte Anzahl Wohninheiten bei Umsetzung aller Flächen (100%)	mögliche Einwohnerzahl (bei 2,5 Personen je WE)	
2	Tiergartenbreite	Hubertusstraße	Grünanlage/Park	125	4.694	0,8	0,4	G/RH (50/50)	68	26	64
4	Tiergartenbreite	Schulenburgallee	Hochhausbebauung	135	9.449	0,9	0,9	Gartenhofhäuser	42,5	36	90
	Tiergartenbreite				14.143					62	154
5	Alt Wolfzburg	Am Gutshof	Laubwald	135	5.052	0,8	0,4	RH	36	15	36
6	Alt Wolfzburg	Neue Reihe	Grünland/Baumbestand	135	10.199	0,8	0,8	G/RH (50/50)	68	55	139
	Alt Wolfzburg				15.251					70	175
7	Teichbreite	Alterstraße	Grünanlage/Park	140	3.951	0,9	0,4	G	100	36	89
	Teichbreite				3.951						89
14	Hagsberg	Grünanlage Grauhorststr./Breslauer Str.	Grünanlage/Park	130	5.174	0,7	0,4	GS	60	22	54
	Hagsberg				5.174					22	54
15	Wohlberg	Kleingärten Wohlberg	Kleingärten	140	78.820	0,7	5,5	G(80%GE)/RH (30/70)	31,2	172	430
16	Wohlberg	Salzteich West	Grünanlage/Park	140	11.246	0,6	0,7	GS/RH(70/30)	52,8	36	89
17	Wohlberg	Salzteich West, süd. Posener Str.	Grünanlage/Park	140	1.691	0,9	0,2	GS	60	9	23
18	Wohlberg	Salzteich Ost	Grünanlage/Park	140	11.308	0,6	0,7	GS	60	41	103
21	Wohlberg	Grünanlage Stuttiner Ring	Grünanlage/Park	140	7.809	0,6	0,5	GS	60	28	70
23	Wohlberg	Wohlberg Anlage	Grünanlage/Park	140	8.116	0,7	0,6	GS	60	34	85
25	Wohlberg	Breslauer Str. - Dickbalke	Grünland	125	3.108	0,9	0,3	G	100	28	70
29	Wohlberg	St. Josephs-Anlage	Grünland	125	5.493	0,7	0,4	ED	20	8	19
30	Wohlberg	Martin-Luther-Straße	Laubwald	155	16.908	0,7	1,2	ED	20	24	59
	Wohlberg				144.590					372	949
32	Hohenstein	Hohenstein - südlich Heinrich Nordhoff Str.	Stellplätze	150	19.155	0,8	1,5	G(80%GE)/GS (70/30)	32	49	123
33	Hohenstein	Grünanlage Weiskamp	Grünanlage/Park	150	25.697	0,5	1,3	GS	60	77	193
34	Hohenstein	Grünanlage Hohenstein Süd	Grünanlage/Park	155	6.215	0,9	0,6	GS	60	34	84
	Hohenstein				57.067					160	399
39	Stadtmitte	Lessinganlage	Grünanlage/Park/Gemeinbedarf	190	9.498	0,8	0,8	G/GS (50/50)	80	61	152
40	Stadtmitte	Kleingärten Goethestraße	Kleingärten	190	25.879	0,8	2,1	RH	36	75	186
43	Stadtmitte	Goethe-Anlage	Gemeinbedarf	190	11.255	0,7	0,8	GS	60	47	118
44	Stadtmitte	Jahrestadion	Sportanlage	190	39.855	0,8	3,2	GS	60	191	478
45	Stadtmitte	Otto-Wies-Platz	Grünanlage/Park	350	9.505	0,6	0,6	G(40%GE)	60	34	85
	Stadtmitte				95.292					408	1.020
46	Laasberg	Kleingärten Laasberg	Kleingärten	120	108.546	0,7	7,6	G/RH/ED (10/30/60)	32,8	249	623
47	Laasberg	Freibad West - Sportanlagen	Sportanlage	120	125.772	0,7	8,8	G/RH/ED (10/30/60)	32,8	289	722
48	Laasberg	Freibad West	Sportanlage	120	78.180	0,7	5,5	Entwurf	21,9	120	300
54	Laasberg	Breslauer Str./Teilbereich SW	Laubwald	125	8.713	0,8	0,7	GS	60	42	105
	Laasberg				321.211					700	1.749
56	Kloversberg	Kloversberg Kalkbreite	Grünland	155	8.672	0,8	0,7	RH	36	25	62
58	Kloversberg	Sauerbruchstr.	Grün Außenbereich	160	24.893	0,6	1,5	Entwurf kl. Stadtvillen	27	40	101
	Kloversberg				33.565					65	163
67	Rabenberg	Uhlenhorst	Grünland	150	7.319	0,8	0,6	Entwurf Doppelhäuser	20	12	29
69	Rabenberg	Vor dem Rabenberg	Laubwald	150	23.779	0,8	1,9	G/GS (50/50)	80	152	380
	Rabenberg				37.098					764	470
75	Köhlerberg	Pörschestadion	Sportanlage	150	54.847	0,7	3,8	G/ED(30/70)	44	169	422
	Köhlerberg				54.847					769	422
76	Schillersteich	Teichgarten	Grünanlage/Park	180	51.612	0,6	3,1	GS	60	186	465
	Schillersteich				57.672					786	465
85	Haltwinkel	Altes VfL Stadion	Sportanlage	150	80.409	0,7	5,6	G(20%GE)/RH (50/50)	58	326	816
86	Haltwinkel	Kiebitzweg	Grünanlage	120	2.201	0,8	0,2	GS	60	11	26
87	Haltwinkel	Alte Baumschule	Grünanlage	150	16.334	0,8	1,3	RH	36	47	118
89	Haltwinkel	Kleingärten Haltwinkel	Kleingärten	150	55.105	0,7	3,9	G/RH/ED (10/30/60)	32,8	127	316
90	Haltwinkel	Kleingärten Haltwinkel	Kleingärten	150	60.023	0,7	4,2	G/RH/ED (10/30/60)	32,8	138	345
	Haltwinkel				214.072					648	1.621
Summe aller Flächen					1.036.572				3.068	7.671	
oberer Korridorwert (80% aller Flächen)					829.258				2.455	6.137	
unterer Korridorwert (10% aller Flächen)					103.557				307	767	
Mittelwert aus oberem und unterem Korridorwert					466.458				1.381	3.452	

Abb. 5.3/2 Tabelle – Fortschreibung des Stadtstrukturkonzeptes für die innere Stadt – Neues Wohnen



Potenzialflächen
 Potenzialfläche mit laufender Nr.
 Entwicklung mit hoher Priorität
 Entwicklung unter Berücksichtigung
 einschlägiger Faktoren möglich
 Flächen mit zu Wohnen konkurrierenden
 Nutzungen bedingt oder im Zusammenhang zu
 beträchtliche Flächenpotenziale
 Bebauung als
 Problemfeld eingeschätzt
 als Potenzialfläche für Wohnen nicht
 geeignet / Übergang zu anderer
 konkurrierender Faktoren

Innen- und Außenraum
 Gewässer
 Alleen
 Wald
 Hauptstraße
 Stadtgrenze
 Bahnlinie
 Stadtgrenze

**Fortschreibung des SSK für die innere Stadt
 Neues Wohnen**

Potenzialflächen

Auftraggeber:
 Stadt Wolfenbüttel
 Strategische Planung / Stadterneuerung
 Auftraggeber:
BPW HANNOVER

Stand: 04/2008
 M 1:12.500 (im Original A1)



Abb. 5.3/3

Potentialflächen – Fortschreibung des Stadtstrukturkonzeptes für die innere Stadt – Neues Wohnen

5.3.3 Schulstandorte

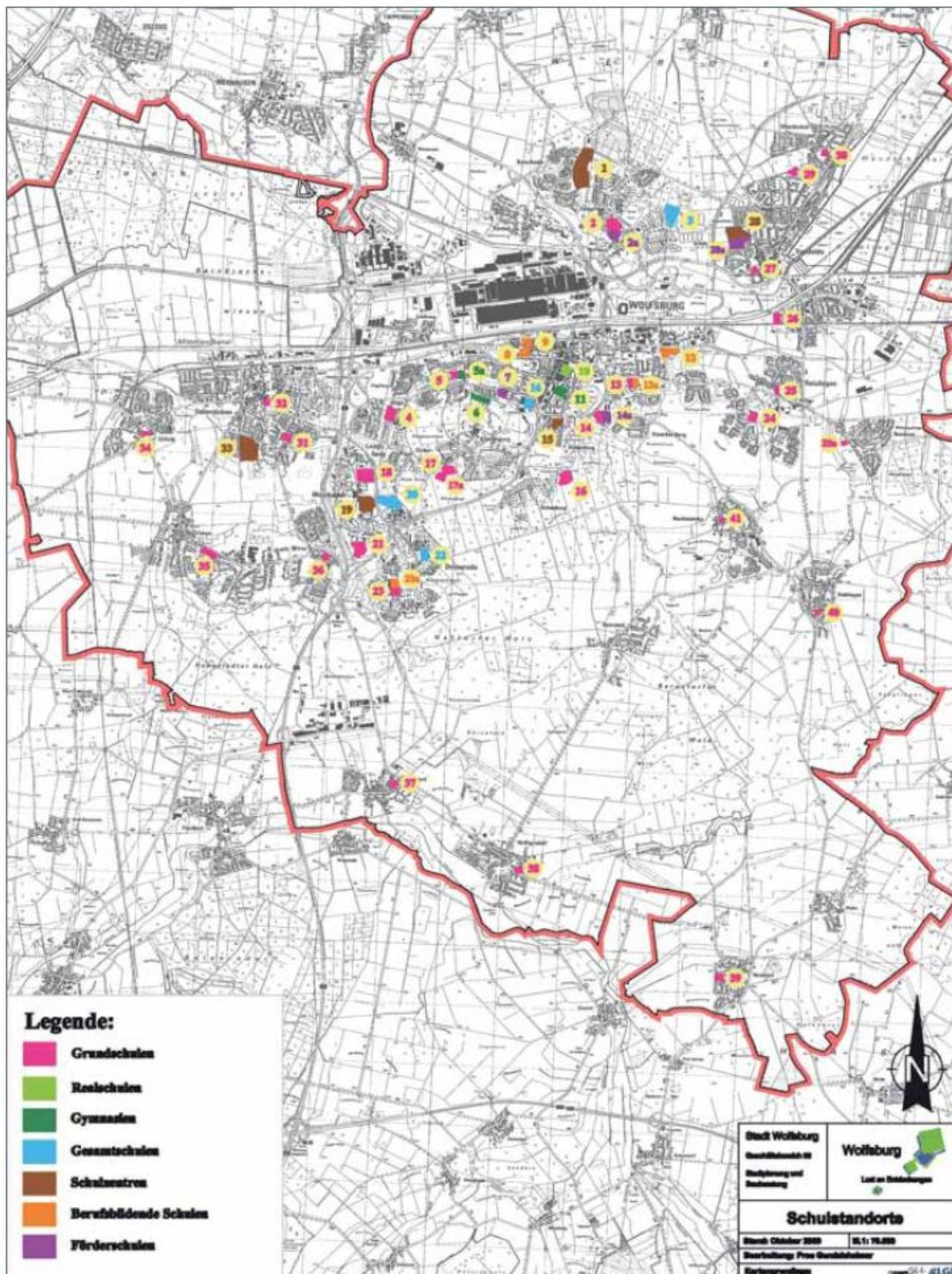


Abb. 5.3/4 Lage der Schulstandorte

Nr.	Stadt-/ Ortsteil	Schule	Schulformen	Adresse
1	Nordstadt	Leonardo-da-Vinci-IGS Schulzentrum Kreuzheide (Außenstelle der Fusion Kreuzheide/Vorsfelde)	Integr. Gesamtschule H-Schule Kreuz./Vorsf. R-Schule Kreuz./Vorsf. Gymnas. Kreuz./Vorsf.	Franz Marc Str. 2 Franz Marc Str. 2
2	Alt-Wolfsburg	Grundschule Alt-Wolfsburg	Grundschule (GS 7)	Am Lerchengarten 30
2a	Alt-Wolfsburg	Peter Pan Schule	Schule f.geistig Behind.	Am Lerchengarten 28
3	Teichbreite	Deutsch-Italienische Gesamtschule	Primarstufe	Örtzestr. 1a
4	Laagberg	Laagberschule	Grundschule (GS 6)	Masurenweg 9
5	Wohlthberg	Wohlthberg-Schule	Grundschule (GS 1)	Danziger Str. 17
5a	Wohlthberg	Wolfsburg-Kolleg	Kolleg (WK)	Danziger Str. 17
6	Wohlthberg	Theodor-Heuss-Gymn.	Gymnasium (G 2)	Martin-Luther-Str. 23
7	Innenstadt	Pestalozzischule	Sonderschule (SfL 1)	Heinrich-Heine-Str. 2
8	Innenstadt	Berufsbildend. Schulen II	Berufsschule (BBS 2)	Kleiststr. 44
9	Innenstadt	Berufsbildend. Schulen I	Berufsschule (BBS 1)	Schachtweg 2
10	Innenstadt	Ferdinand-Porsche-Schule	Realschule (R 1)	Kettelerstr. 2
11	Innenstadt	Ratsgymnasium	Gymnasium (G 1)	Pestalozziallee 2
12	Innenstadt	Depend.Berufsb.Schulen II	Außenstelle BBS 2	Dieselstr. 46
13	Innenstadt	Hellwinkelschule	Grundschule (GS 9)	Schreiberstr. 1
13a	Innenstadt	Depend.Berufsb.Schulen I	Außenstelle BBS 1	Schreiberstr. 1
14	Innenstadt	Friedrich.v.Schiller-Schule Förderschule für körperliche Entwicklung	Grundschule Primarbereich	Walter-Flex-Weg 8 Walter-Flex-Weg 8
15	Innenstadt	Katholische Eichendorffschule	Hauptschule (HS 4) Realschule (RS Eich) Gymnasium	Frauenteachstr. 4a
15a	Rabenberg	Eichendorffschule	Kath. Grundsch.(GS 4)	Im Holze 40
16	Innenstadt	Neue Schule Wolfsb. e.V.	Grundschule und Gesamtschule mit internat. Ausrichtung	Heinrich-Heine-Str. 36
17	Innenstadt	Evangelische Waldschule Eichelkamp Waldschule-Hauptschule	Grundschule (GS 10) auslaufend. Beschulung	Düsterhooping 11a Düsterhooping 11a
17a	Innenstadt	Evangelische Waldschule Eichelkamp Waldschule-Hauptschule	Grundschule (GS 10) auslaufend. Beschulung	Düsterhooping 11a Düsterhooping 11a
18	Westhagen	Regenbogenschule	Grundschule (GS 22)	Dessauerstr. 1
19	Westhagen	Schulzentrum Westhagen mit Hauptschule	Hauptsch. Westhagen Henri-Dunant-Realsch. Alb.-Schweitzer-Gymn.	Halberstädter Str. 30
20	Westhagen	H.-Nordhoff-Gesamtschule	integr.Gesamtschule mit gymn.Oberstufe	Suhler Str. 1
21	Westhagen	H.-Chr.-Andersen.Schule	Grundschule (GS 21)	Stralsunder Ring 45
22	Detmerode	Freie Waldorfschule e.V.	Gesamtschule (1.-13.Kl.)	Robert-Schuman-Str. 7
23	Detmerode	Erich-Kästner-Schule	Grundschule (GS 19)	Bonhoefferstr. 33
23a	Detmerode	A.-Marie Tausch Schule	Berufsbildende Schule	Bonhoefferstr. 33
24	Reislingen-Süd-West	Käferschule	Grundschule (GS 25)	Lavinia-Fontana-Str. 1
25	Reislingen	Außenstelle Käferschule	Grundschule Reisl.	Kantor-Wurm-Str. 2
25a	Neuhaus	Außenstelle Käferschule	Grundschule Neuhaus	Parkweg 1a
26	Vorsfelde	Moorkämpeschule	Grundschule	Schlesierstr. 24
27	Vorsfelde	Altstadtschule Vorsfelde	Grundschule	Wolfsburger Str. 4
28	Vorsfelde	Schulzentrum Vorsfelde	H-Schule Kreuz./Vorsf. R-Schule Kreuz./Vorsf. Gymnas. Kreuz./Vorsf.	Im Eichholz 7
28a	Vorsfelde	Außenstelle Förderschule für körperliche Entwicklung	Förderschule Sek. I	Im Eichholz 7
29	Vorsfelde	Heidgartenschule	Grundschule	Zum Heidgarten 42
30	Wendschott	Grundschule Wendschott	Grundschule	Am Teiche 3A
31	Fallersleben	Grundschule Fallersleben	Grundschule	Am Alten Gut 10
32	Fallersleben	Depend.Grundsch.Fallersl.	Grundschule	Schloßplatz 1
33	Fallersleben	Schulzentrum Fallersleben	Hauptsch.Fallersleben H.-v.-Fallersl. Realsch. Gymnasium Fallersl.	Karl-Heise-Str. 32
34	Sülfeld	Grundschule Sülfeld	Grundschule	Dorfstr. 8
35	Ehmen	Grundschule Ehmen	Grundschule	Mörser Str. 50
36	Mörse	Grundschule Mörse	Grundschule	An der Lehmkuhle 11
37	Hattorf	Grundschule Hattorf	Grundschule	Schultwetge 1
38	Heiligendorf	Grundschule Heiligendorf	Grundschule	Grüner Jäger 17
39	Neindorf	Grundschule Hasenwinkel	Grundschule	Schulstr. 16
40	Hehlingen	Außenst. Hellwinkelsch.	Grundschule	Am Kindergarten 1
41	Nordsteimke	Depend. Hellwinkelschule	1. und 2. Klasse	An der Kirche 1

Abb. 5.3/5

Schulstandorte, Stand November 2007

5.3.4 Kirchenstandorte

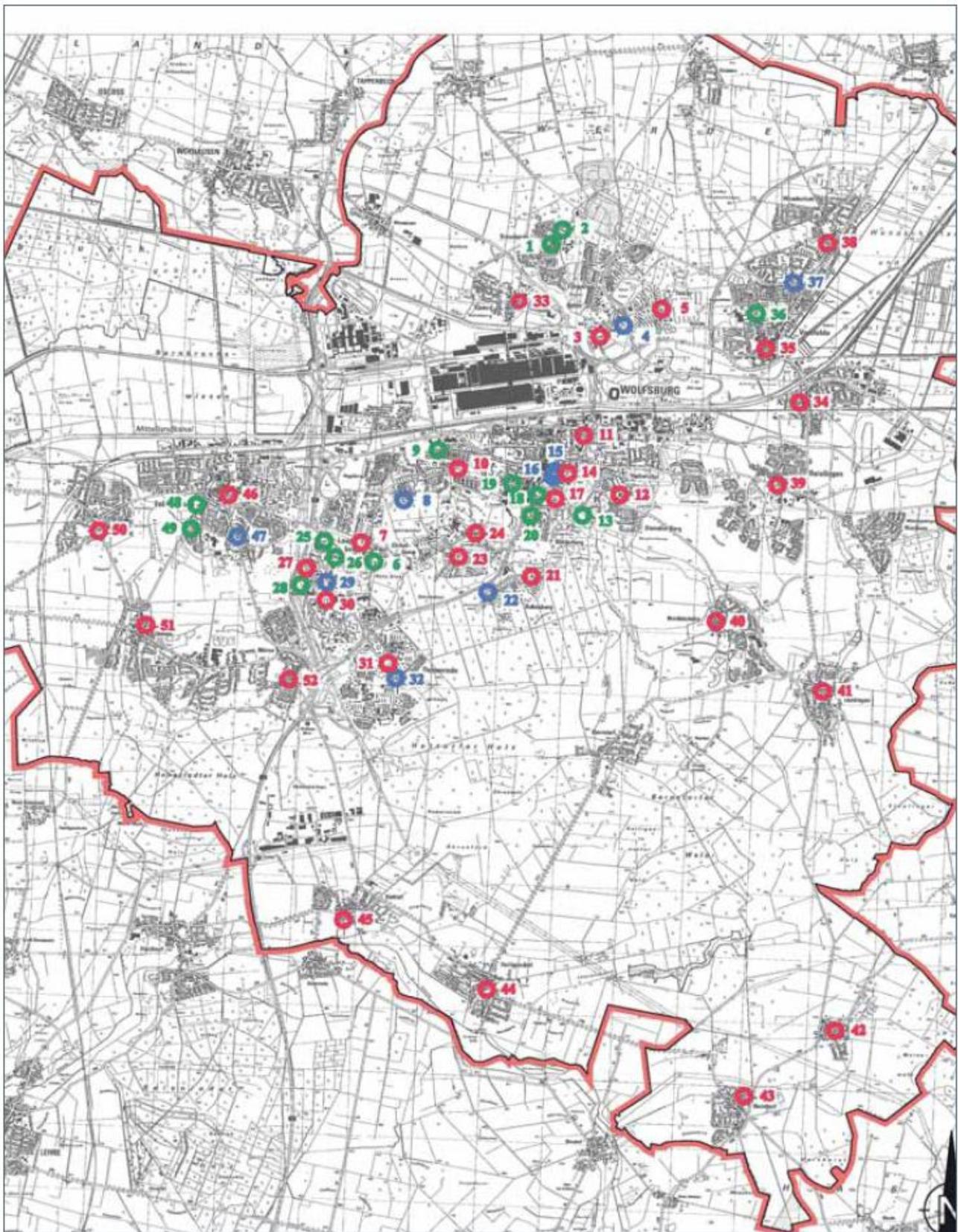


Abb. 5.3/6 Kirchenstandorte

Kirchliche Einrichtungen in Wolfsburg

Rot = Denkmalschutz

Oktober 2009

Nr.	Stadt-/ Ortsteil	Name der Kirche	Konfession	Adresse
1	Kreuzheide	Adventgemeinde Kreuzh.	ev.freik. Gemeinde	Böcklinstraße 28
2	Kreuzheide	Ev.Freikirche Kreuzheide	ev.freik. Gemeinde	Franz Marc Str. 5
3	Alt Wolfsburg	St.Marien Kirche	evangelisch	Schloßstraße 13
4	Alt Wolfsburg	St. Bernward Kirche	katholisch	Schulenburgallee 3
5	Teichbreite	St. Thomas Gemeinde	evangelisch	Drömlingstr. 3
6	Laagberg	Adventgemeinde Laagb.	ev.freik. Gemeinde	Sachsenring 16a
7	Laagberg	Pauluskirche	evangelisch	Mecklenburger Str. 33
8	Laagberg	St. Joseph Kirche	katholisch	Oppelner Str. 19
9	Wohltberg	Erlöserkirche (Baptisten)	ev.freik. Gemeinde	Königsberger Str. 9
10	Hohenstein	Kreuzkirche	evangelisch	Laagbergstr. 50
11	Hesslingen	St. Annen Kirche	evangelisch	An der St. Annenkirche
12	Steimker Berg	Diakonie	evangelisch	Erich Bammel Weg 2
13	Steimker Berg	Islamisches Kulturzentr.	Islam	Berliner Ring 39
14	Schillerteich	Stadtmission	evangelisch	Mühlenpfad 2
15	Schillerteich	Italien.kathol. Mission	katholisch	Kettelerstr. 9
16	Schillerteich	Christophoruskirche	katholisch	Kettelerstraße 21
17	Schillerteich	Christuskirche	evangelisch	An der Christuskirche 4
18	Schillerteich	Baptisten	ev.freik. Gemeinde	Bebelstraße 1
19	Stadtmitte	Friedenskirche	ev.method.Kirche	Heinrich Heine Str. 45a
20	Köhlerberg	Neuapostolische Kirche	neuapostolisch	Königswiese 2
21	Rabenberg	Johannes Kirchengem.	evangelisch	Am Ziegelteich 1
22	Rabenberg	St.Heinrich Kirchengem.	katholisch	Am Stammelteich 2
23	Klieversberg	Heilig-Geist Kirche	evangelisch	Röntgenstraße 81
24	Klieversberg	Ev.reformierte Kirche	evang. reformiert	Sauerbruchstraße 10
25	Westhagen	Menonitengemeinde	freikirchl.Gemeinde	Neubrandenburger Str.12
26	Westhagen	Baptisten Büergemeinde	ev.freik. Gemeinde	Schweriner Straße 27
27	Westhagen	St. Michaelis Gemeinde	ev.luth. Kirche	Dresdener Ring 105
28	Westhagen	Immanuelkirche	ev.freik. Gemeinde	Dresdener Ring 99
29	Westhagen	St. Elisabeth Kirche	katholisch	Dessauer Straße 12
30	Westhagen	Bonhoeffer Kirchengem.	evangelisch	Jenaer Straße 39
31	Detmerode	Stephanuskirche	evangelisch	Detmeroder Markt 6
32	Detmerode	St. Raphael Kirche	katholisch	J.F. Kennedy Allee 7
33	Kästorf	St. Johannes Kirche	evangelisch	Alte Dorfstraße
34	Vorsfelde Süd	Johannesgemeinde	evangelisch	Schlesierstraße 3
35	Vorsfelde Mitte	St. Petri Kirche	evangelisch	An der Probstei 2
36	Vorsfelde Mitte	Neuapostolische Kirche	neuapostolisch	Obere Tor 26
37	Vorsfelde Nord	St. Michael Kirche	katholisch	Am Engelhop 1
38	Wendschott	Heiliggeistkirche	evangelisch	Vor dem Dorfe 4
39	Reislingen	St. Markus Kirche	evangelisch	Kantor Wurm Straße 1
40	Nordsteimke	St. Nicolai Kirche	evangelisch	An der Kirche 2
41	Hehlingen	St. Pankratius Kirche	evangelisch	Katthagen 2
42	Almke	Ev. Kapellengemeinde	ev.luth. Kirche	Kapellenstraße 21
43	Neindorf	Kirchengem. Neindorf	evangelisch	Kirchstraße 18
44	Heiligendorf	St. Adrian Kirche	evangelisch	Klöppelstraße 15
45	Hattorf	St. Nicolai Kirche	ev.luth. Kirche	Lindenberg 4
46	Fallersleben	Michaelis Kirchengem.	evangelisch	Schloßplatz
47	Fallersleben	St. Marien Kirche	katholisch	Herzogin Clara Str. 16
48	Fallersleben	Neuapostolische Kirche	neuapostolisch	Ehmer Straße 27
49	Fallersleben	Ev.Gemeinschaft Fallersl.	ev.freik. Gemeinde	Karl Heise Straße 46
50	Sülfeld	St. Markus Kirche	evangelisch	Dorfstraße 4
51	Ehmen	St. Ludgeri Kirche	evangelisch	Am Küsterberg 7
52	Mörse	St. Petri Kirche	evangelisch	Im Dorfe 7

Abb. 5.3/7

Kirchliche Einrichtungen in Wolfsburg

5.3.5 Grün und Erholung

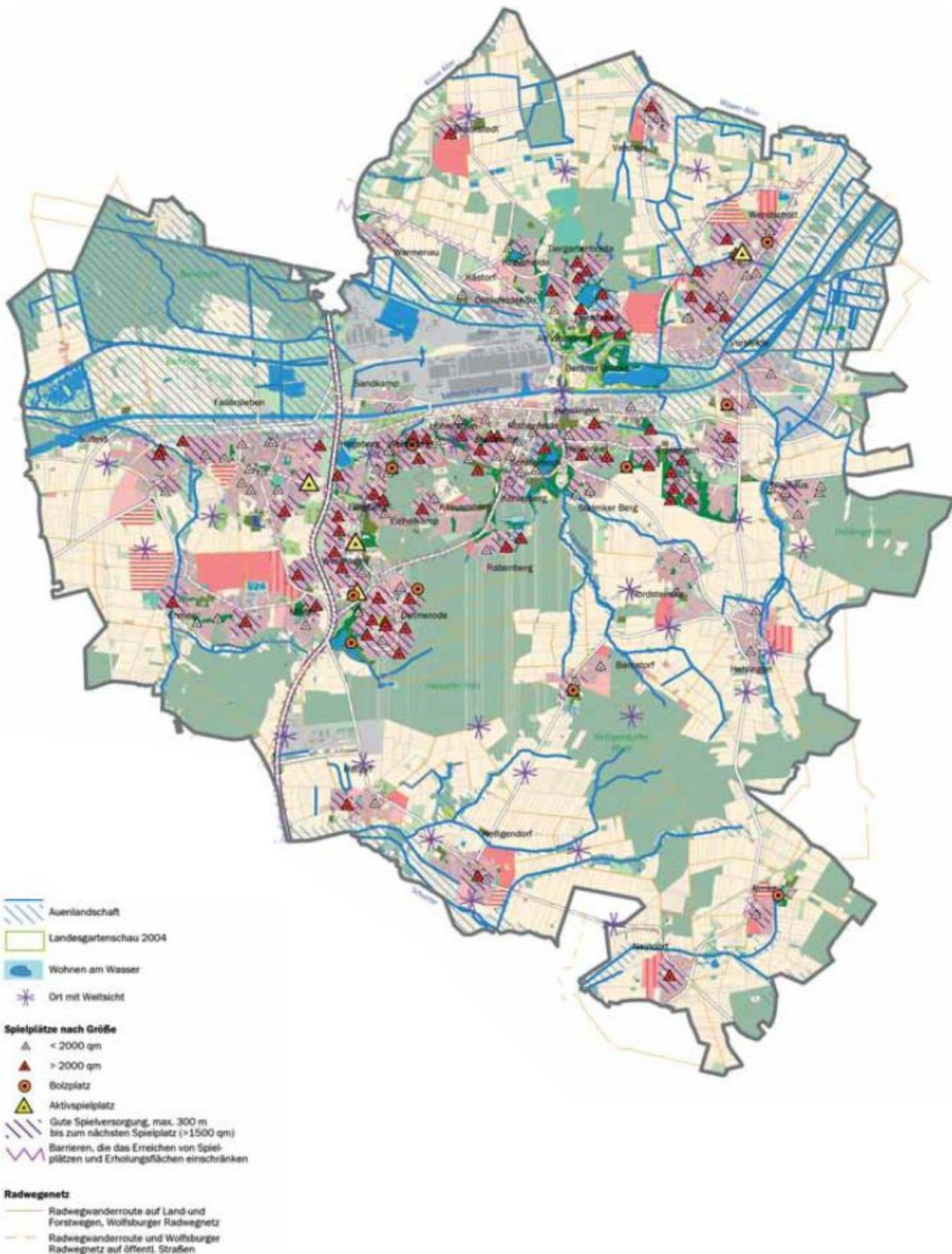


Abb. 5.3/8 Themen und Orte (SSK 2003)

5.4 Ökologie, Landschaft, Verkehr

5.4.1 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

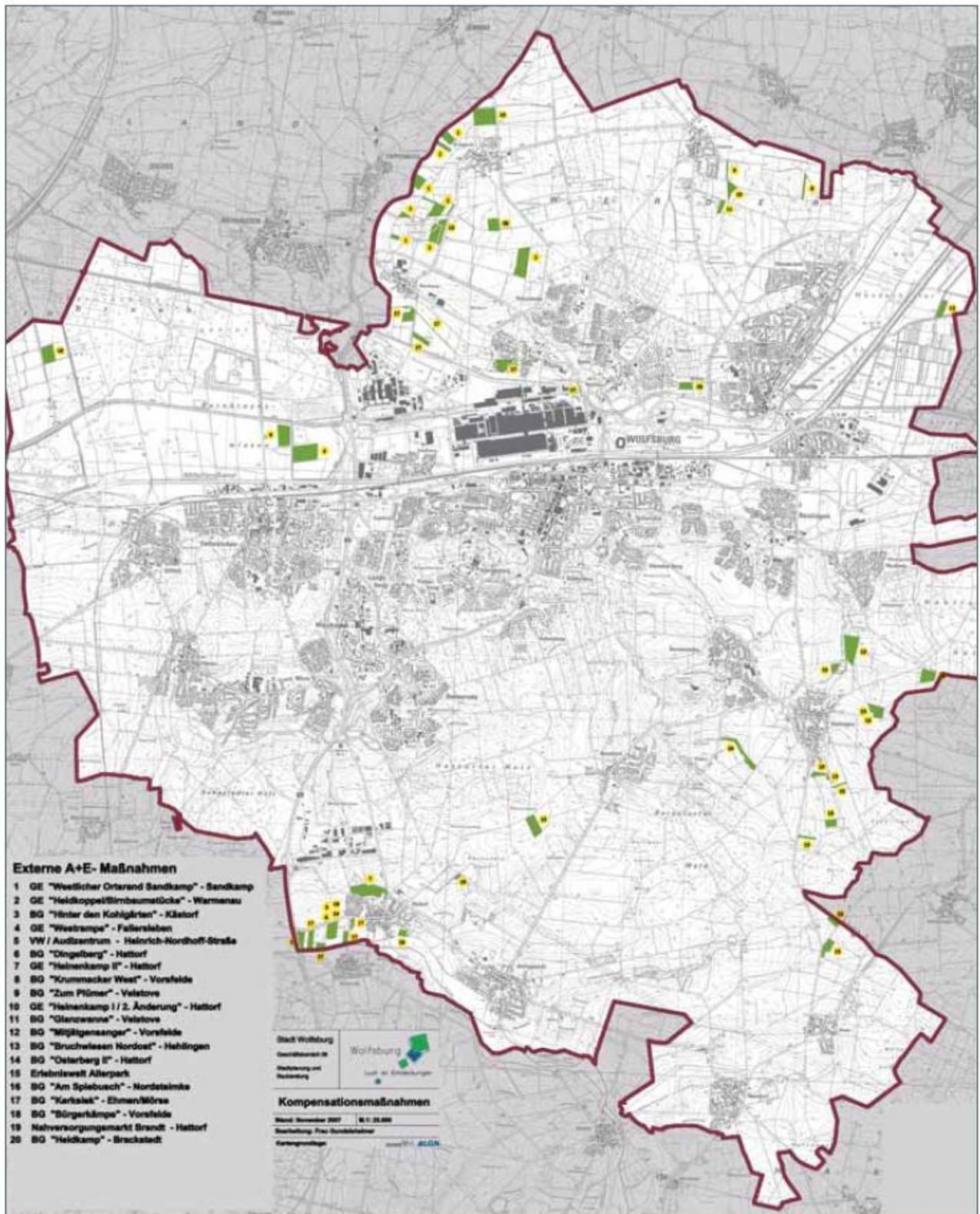


Abb. 5.4/1 Externe Ersatzmaßnahmen

5.5 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

5.5.1 Altlasten

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB müssen erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Standorte, die innerhalb von für die Bebauung vorgesehenen Flächen liegen, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Im Altlastenkataster erfasste Altablagerungen, für die eine Bebauung laut Flächennutzungsplan vorgesehen ist, sind zurzeit noch nicht konkret untersucht worden. Die vorhandenen Daten lassen daher eindeutige Aussagen zur Erheblichkeit der Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen nicht zu.

Bei allen im folgenden genannten Anlagen ist das Gefährdungspotential nach den vorliegenden Daten unklar, sie werden im Flächennutzungsplan vorsorglich dargestellt. Es handelt sich insgesamt um die Anlagen mit den Bezeichnungen E07, E31, E32 in Ehmeh; B11 und B27 in Sülfeld und C15 bei Nordsteimke. Diese bekannten Altablagerungen werden als Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen für die bauliche Nutzung mit einem entsprechenden Plansymbol dargestellt. Vor Aufstellung des Bebauungsplans wird das Gefährdungspotential dieser Anlagen untersucht.



Abb. 5.5/1 Standorte mit Altablagerungen

5.6 Quellenhinweise

5.6.1 Analysen und Fachplanungen

- Bundesagentur für Arbeit, Statistik 2009: „Arbeitsmarkt in Zahlen“ – Report für Kreise und kreisfreie Städte
- Gwb Wolfsburg 2003 (Hrsg): Einzelhandelsentwicklungsplan Wolfsburg 2002/2003. Bearbeitung: Junker Kruse. Stadtplanung – Stadtforschung Dortmund
- gwb Wolfsburg 2008: Gewerbe- und Industriegebiete in Wolfsburg, veröffentlicht im Internet
- Landwirtschaftskammer Braunschweig 2001: Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Teil II Leitbilder und Potenziale, Braunschweig
- LROP 2008: Niedersächsische Landesregierung: Novelle des Landes-Raumordnungsprogramms, Hannover
- LSKN Online 2009: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie, www1.nls.niedersachsen.de/Statistik/Hannover
- ML 2001: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Waldfunktionskarte Niedersachsen, Hannover
- NIW 2003: Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. : Regionalbericht 2006 Wirtschaftsraum Braunschweig/Salzgitter/Wolfsburg, Hannover
- NIW 2008 Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. : Regionalbericht 2006 Wirtschaftsraum Braunschweig/Salzgitter/Wolfsburg, Hannover
- REGIO GIS * PLANUNG GmbH 2001: Studie zur Neukonzeption der Kleingärten in der Stadt Wolfsburg, Hannover
- RROP 2008 Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Braunschweig
- SSK 2003: Stadt Wolfsburg: Stadtstrukturkonzept Wolfsburg. Bearbeitung : BPW Hamburg
- SSK 2006: Stadt Wolfsburg: Fortschreibung zum Stadtstrukturkonzept Wolfsburg für die Innere Stadt. Bearbeitung: BPW Hamburg
- SSK 2006a: Stadt Wolfsburg: Ermittlung des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfes bis 2020. Bearbeitung: BPW Hamburg
- Stadt Wolfsburg 1984: Landschaftsplan
• Bearbeitung: Heimer, Montag & Herbsreit, Hildesheim
- Stadt Wolfsburg 1999: Landschaftsrahmenplan, Bearbeitung: Ing.Büro Wersche, Wolfsburg
- Stadt Wolfsburg 2002: Flächennutzungskartierung der Stadt Wolfsburg Bearbeitung: Büro REGIO GIS + PLANUNG, Duisburg

- Stadt Wolfsburg 2003: Bevölkerungsvorausrechnung 2020 Stadt Wolfsburg
- Stadt Wolfsburg 2004: Fachbeitrag Verkehr Bearbeitung: Schnüll Haller und Partner, Hannover
- Stadt Wolfsburg 2007: Geodaten Umweltamt, Wolfsburg 2003/2007
- Stadt Wolfsburg 2007a: Gültiger Flächennutzungsplan 1977 einschließlich Änderungen
- Stadt Wolfsburg 2008: Fachbeitrag Umwelt/Grün Bearbeitung: Bosch & Partner, Hannover
- Stadt Wolfsburg 2009a: Masterplan Grün Bearbeitung: lohrer.hochrein, Magdeburg
- Stadt Wolfsburg 2009b: Masterplan Grün Bearbeitung: lohrer.hochrein, Magdeburg
- Stadt Wolfsburg 2010, Referat 21: Einwohner /-innen der Stadt Wolfsburg am Ort der Hauptwohnung
- Wolfsburg AG 2000: Konzept ErlebnisWelt - Wolfsburg AG 2004: Statusbericht, Stand: Dezember 2003
- Wolfsburg AG 2009: Statusbericht, Stand: Dezember 2008

5.6.2 Weitere Quellen

A Gesetze und Verordnungen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 31. Juli 2009
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- NNatG: Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der Bekanntmachung vom 11. April 1994, zuletzt geändert am 27.01.2003
- NSpPG: Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze in der Bekanntmachung vom 6.02.1973, zuletzt geändert am 27.09.1989
- NWG: Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) in der Fassung vom 25. Juli 2007
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1991
- ROG: Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997, zuletzt geändert am 9. Dezember 2006

B Kartengrundlagen

- DTK 25: Digitale Topographische Karte 1:25.000, Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen LGN, Hannover
- TK 50: Topographische Karten 1:50.000, Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen LGN, Hannover

5.6.3 Abbildungsverzeichnis

1 Grundlagen

- 0/1 Aufstellungsverfahren Flächennutzungsplan
- 1.1/1 Auszug Zeichnerische Darstellung (aus LROP Niedersachsen 2008)
- 1.1/2 Ausschnitt Zeichnerische Darstellung (aus RROP 2008)
- 1.2/1 Beschäftigtenentwicklung nach Wirtschaftssektoren (aus NIW 2003, LSKN Online 2009)
- 1.2/2 Statusbericht der Wolfsburg AG 2009: geschaffene Arbeitsplätze
- 1.2/3 Schwerpunktbereiche ErlebnisWelten (aus Wolfsburg AG 2000)
- 1.2/4 Veränderung der Pendlerströme zwischen 1998 und 2008 (Daten aus LSKN Online 2009, Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen)
- 1.2/5 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Wolfsburg (Daten aus NIW 2003, 2009; Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg)
- 1.2/6 Beschäftigtenentwicklung 1998 bis 2007 (aus NIW 2008)
- 1.2/7 Entwicklung der Arbeitslosenquote in Wolfsburg 2000-2008 (Daten aus NIW 2003, NLS Online 2008)
- 1.2/8 Veränderung der Bevölkerung Wolfsburgs 1996 – 2009 (Daten aus Stadt Wolfsburg 2010)
- 1.2/9 Bevölkerungsentwicklung Innere Stadt von 2005 bis 2020 falls keine stabilisierenden Maßnahmen greifen (aus SSK 2006, S.5)
- 1.2/10 Aktuelle Trendprognosen zur Gesamtstadt im Vergleich (Quellen: Stadt Wolfsburg, FB 21 / LSKN / NIW / Bertelsmann Stiftung / ZGB)
- 1.2/11 Bevölkerungsvorausrechnung 2020 – Gesamtstadt (aus Stadt Wolfsburg 2009, S.15)
- 1.2/12 Bevölkerungsvorausrechnung 2020 nach Stadtbereichen sortiert (Daten aus Stadt Wolfsburg 2009)
- 1.2/13 Sieben Stadtbereiche Wolfsburgs
- 1.2/14 Altersaufbau der Wohnbevölkerung 2008 und 2020 (Prognose mittlerer Verlauf; aus Stadt Wolfsburg Bevölkerungsvorausrechnung 2009 bis 2020, S. 24)
- 1.3/1 Stadtstrukturkonzept Wolfsburg (SSK Plan 5)

2 Flächennutzungsplan

- 2.1/1 Planzeichnung Flächennutzungsplan
- 2.1/2 Planzeichenerklärung Flächennutzungsplan
- 2.5/1 Flächenübersicht gesamt
- 2.5/2 Größe der neuen Entwicklungsflächen
- 2.5/3 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan

3 Ziele und Zwecke

3.1 Ziele zur gesamtstädtischen Entwicklung

- 3.1/1 Zielstruktur zum Flächennutzungsplan
- 3.1/2 Zielrahmen zur Bevölkerungsentwicklung (Einwohner in 1.000)
- 3.1/3 Basisleitbild Landschaft

140

- 3.1/4 Gesamtleitbild

3.2 Wirtschaft

- 3.2/1 Leitbild Wirtschaft
- 3.2/2 Gewerbeflächen-Reserven und neue Standorte (Stand: November 2009, alle Angaben in ha)
- 3.2/3 Lage der Reserveflächen
- 3.2/4 Entwicklungsflächen Gewerbegebiet Westrampe und möglicher Hafen, Auszug Flächennutzungsplan
- 3.2/5 Entwicklungsflächen am Gewerbeband, Auszug Flächennutzungsplan
- 3.2/6 Entwicklungsfläche östlich Vogelsang, Auszug Flächennutzungsplan
- 3.2/7 Entwicklungsfläche Neindorf-Südost, Auszug Flächennutzungsplan
- 3.2/8 Schwerpunktbereiche ErlebnisWelt (Wolfsburg AG 2008)
- 3.2/9 ErlebnisWelt Spaß und Phantasie - Auszug FNP
- 3.2/10 Auszug Flächennutzungsplan mit Sonderbaufläche Fachhochschule (orange)
- 3.2/10a Einzelhandelskenndaten nach Sortimenten Wolfsburgs (CIMA 2010, Abb. 5)
- 3.2/12 Auszug Flächennutzungsplan Wirtschaft

3.3 Wohnen

- 3.3/1 Leitbild Siedlungsstruktur
- 3.3/2 Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (aus SSK 2006b)
- 3.3/3 Stadtstrukturkonzept, Themen und Orte – Wohnen, Einwohnerdichte 2002 (SSK 2003, Plan 1.3)
- 3.3/4 Kalkulierte Wohnungsdichte nach Lage der Gebiete
- 3.3/5 Ergebnisse der Potentialermittlung: Quantitative Potentiale (SSK 2006, Abb. 29)
- 3.3/6 Verteilung der Wohnungsbaupotentiale Innere Stadt (SSK 2006, Abb. 30)
- 3.3/7 Handlungskonzept Neues Wohnen (SSK 2006, Plan 6)
- 3.3/8 Neuausweisungen Flächennutzungsplan Innere Stadt – Auszug Wohnen
- 3.3/9 Wohnungsbauziele im Bestand nach Stadtbereichen
- 3.3/10 Wohnungsbauzielzahlen Innenentwicklung
- 3.3/11 Beispiele für Eigenentwicklung im Bestand (Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan)
- 3.3/12 Grenzen der Siedlungsentwicklung
- 3.3/13 Potentielle Stadterweiterungsflächen / max. Wohnungen
- 3.3/14 Wohnungsbaupotentiale Stadterweiterungen
- 3.3/15 Übersicht Wohnungsbauzahlen Flächennutzungsplan
- 3.3/17 Entwicklungsfläche Reislingen, Am Wiesengarten
- 3.3/16 Entwicklungsflächen in Heiligendorf
- 3.3/18 Entwicklungsschwerpunkt um Nordsteimke
- 3.3/19 Gültiger Flächennutzungsplan – Ausschnitt Wendschott
- 3.3/20 Verteilung Wohnungsbau gemäß Flächennutzungsplan (Zuordnung Stadtbereiche s. Abb. 1.2/13)
- 3.3/21 Flächennutzungsplan-Auszug Wohnen

- 3.4 Öffentliche und private Einrichtungen / Gemeinbedarf**
- 3.4/1 Leitbild Oberzentrum
- 3.4/2 Gesamtübersicht der Einzelhandelslagen gemäß Einzelhandelsentwicklungsplan, Fortschreibung 2009/10 (CIMA 2010, S.15)
- 3.4/3 C+-Zentrum Nordsteimke – Ausschnitt FNP-Entwurf
- 3.4/4 Zentrensystem nach Stadtstrukturkonzept (SSK , 2003, Plan 5; Grafische Überlagerungen: Städtebau Prof. Ackers)
- 3.4/5 Schulstandorte (Stand: 10/2009)
- 3.4/6 Stadtstrukturkonzept, Handlungskonzept Krippe, Kindergarten, Hort (SSK 2003, Plan 7.4)
- 3.4/7 Stadtstrukturkonzept, Handlungskonzept Jugend (SSK 2002, Plan 7.6)
- 3.4/8 Stadtstrukturkonzept, Handlungskonzept Senioren (SSK 2003, Plan 7.7)
- 3.4/9 Stadtstrukturkonzept, Handlungskonzept Sport (SSK 2003, Plan 7.8)
- 3.4/10 sonstige im Flächennutzungsplan berücksichtigte Gemeinbedarfseinrichtungen, Ausschnitt West
- 3.4/11 sonstige im Flächennutzungsplan berücksichtigte Gemeinbedarfseinrichtungen, Wolfsburg-Mitte, -Nord und –Ost
- 3.4/12 Flächennutzungsplan-Auszug Öffentliche Einrichtungen und Anlagen
- 3.5 Grün und Erholung**
- 3.5/1 Leitbild Freiräume im Hauptsiedlungsbereich
- 3.5/2 Zusammenfassender Zielplan aus Masterplan (Stadt Wolfsburg 2009a)
- 3.5/3 Flächennutzungsplan – Auszug Grün und Erholung, Ausschnitt Stadtmitte-Reislingen-Nordsteimke
- 3.5/4 Kleingarten – Reservefläche Vorsfelde
- 3.5/5 Neuausweisungen Kleingärten in Fallersleben / Ehmen und Reservefläche und Neuausweisung in Mörse
- 3.5/6 Eventuelle Reduzierung von Kleingartenanlagen durch Stadtumbau – Ausschnitt aus dem Flächenplan
- 3.5/7 Flächennutzungsplan-Auszug Grün und Erholung
- 3.6 Ver- und Entsorgung**
- 3.6/1 Bestehende Fernwärme- und Gasversorgung In Wolfsburg
- 3.6/2 In Aussicht genommene Überschwemmungsgebiete - im Flächennutzungsplan nachrichtlich vermerkt (blau gestrichelte Randlinie)
- 3.6/3 Flächennutzungsplan-Auszug Ver- und Entsorgung

- 3.7 Verkehr**
- 3.7/1 Leitbild Verkehrsinfrastruktur
- 3.7/2 Allgemeine Verkehrsprognose für das Jahr 2015 (Stadt Wolfsburg 2004, Tab. 8)
- 3.7/3 Klassifiziertes Straßennetz der Stadt Wolfsburg (Stadt Wolfsburg, Stand: Feb. 2006)
- 3.7/4 Mögliche Ortsumfahrungstrasse Vorsfelde-Süd, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- 3.7/5 Mögliche Ortsumfahrungstrasse Hehlingen Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- 3.7/6 Untersuchte Vorzugsvarianten der Ortsumfahrung Hattorf-Heiligendorf
- 3.7/7-8 Mögliche Ortsumfahrungstrasse Hattorf - Heiligendorf - Neindorf, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- 3.7/9 Anschluss des Gewerbegebietes Neindorf Südost an die Autobahn A 2
- 3.7/10 Flächennutzungsplan-Auszug Verkehr

- 3.8 Ökologie, Landschaft, Verkehr**
- 3.8/1 Basisleitbild Landschaft
- 3.8/2 Schutzgut Pflanzen und Tiere – Schutzgebiete und Objekte (Karte 1 im Fachbeitrag Umwelt/Grün)
- 3.8/3 Zielkonzept (Karte 7 im Fachbeitrag Umwelt/Grün)
- 3.8/4 Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft (Ausschnitt aus Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2000)
- 3.8/5 Ausschnitt aus der Planungs- und Maßnahmenkarte des Forstlichen Rahmenplanes, graphische Bearbeitung für Erläuterungsbericht: Städtebau Prof. Ackers
- 3.8/6 Schutzgut Landschaft (Karte 5 im Fachbeitrag Umwelt/Grün)
- 3.8/7 Flächennutzungsplan-Auszug Ökologie, Landschaft, Natur, Abb. in 5 Zusätzliche Angaben

- 5 Zusätzliche Angaben**
- 5.2/1 Rohstofflagerstätten
Grundlage: Flächennutzungsplan
- 5.3/1 Denkmalstandorte
- 5.3/2 Tabelle – Fortschreibung des Stadtstrukturkonzeptes für die Innere Stadt – Neues Wohnen
- 5.3/3 Potentialflächen – Fortschreibung des Stadtstrukturkonzeptes für die Innere Stadt – Neues Wohnen
- 5.3/4 Lage der Schulstandorte
- 5.3/5 Schulstandorte, Stand: November 2007; GB 06-1
- 5.3/6 Kirchenstandorte
- 5.3/7 Kirchliche Einrichtungen in Wolfsburg
- 5.3/8 Themen und Orte – Grünräume, (SSK 2003)
- 5.4/1 Externe Ersatzmaßnahmen
- 5.5/1 Standorte mit Altablagerungen