



EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2015/2016

STADT WOLFSBURG

Kurzfassung





Einzelhandels- und Zentren- konzept für die Stadt Wolfsburg 2015 / 2016

- Endbericht -

(Kurzfassung)

BBE Standort- und
Kommunalberatung
Münster

Von-Esmarch-Straße 168 ■ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ■ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche

Münster, im August 2016



Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

Foto Titelblatt: WMG Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH





Inhaltsverzeichnis

1 Einordnung des Konzeptes	1
2 Methodische Vorgehensweise	3
3 Zentren- und Sortimentskonzept	6
3.1 Standortstruktur & Zentrenhierarchie	7
3.2 Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte	8
3.3 Wolfsburger Sortimentsliste.....	24
3.4 Grundsätze & Ansiedlungsregeln.....	28
3.4.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels	28
3.4.2 Ansiedlungsgrundsätze für den zentrenrelevanten Einzelhandel	31
3.4.3 Ansiedlungsgrundsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	34
3.4.4 Ansiedlungsgrundsätze für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	38
3.4.5 Zusammenfassung: Ansiedlungsgrundsätze im Überblick	41
4 Schlusswort	43
5 Abbildungsverzeichnis	45



1 Einordnung des Konzeptes

Im Herbst 2010 ist der Einzelhandelsentwicklungsplan (EEP) der Stadt Wolfsburg durch den Rat der Stadt als Grundlage für eine einzelhandelsbezogene Ansiedlungs- und Strukturpolitik beschlossen worden. Grundlage des Einzelhandelsentwicklungsplans sind hierbei die empirischen Erhebungen aus dem Jahr 2009 gewesen. In der Stadt Wolfsburg haben sich zwischenzeitlich jedoch erhebliche Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen, aber auch bei der Wohnbauland- und Bevölkerungsentwicklung, ergeben. Daneben haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere der Steuerung des großflächigen Einzelhandels verändert, so dass die Stadt Wolfsburg dies zum Anlass genommen hat, ein aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufzustellen.

Anlass

Für die Funktionalität sowie Attraktivität gewachsener Zentren mit ihrem vielfältigen Angebot an Versorgungsstrukturen, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen kommt dem Einzelhandel eine zentrale Bedeutung zu. Die Zentren sind oftmals nicht nur Versorgungsschwerpunkt einer Stadt bzw. innerhalb eines Stadtteils, sondern auch Kommunikations- und Identifikationspunkt für viele Bürger sowie „Aushängeschild“ für die Stadt. Es besteht daher ein öffentliches sowie privates Interesse am Erhalt sowie der Förderung der Funktionsfähigkeit und der Nutzungsvielfalt der Zentren mit ihren örtlichen Besonderheiten.

Öffentliches Interesse
zur Steuerung

Städtebauliche Zielvorstellungen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen sind in ein ausgewogenes und zugleich verträgliches Verhältnis zu stellen. Der räumlichen Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels sowie der Sicherung und Entwicklung zukunftsfähiger Angebotsstrukturen kommt hierbei eine wesentliche Rolle zu. Die (planungsrechtliche) Steuerung des Einzelhandels ist Gegenstand der kommunalen Planungshoheit. Die öffentliche Hand kann durch das Bau- und Planungsrecht sowie die kommunale Genehmigungspraxis aktiv Einfluss auf die räumlich-funktionale Entwicklung des örtlichen Einzelhandels nehmen und bestimmte Entwicklungen auf städtebaulich gewünschte Standorte lenken.

Konzept für stadt-
entwicklungspolitische
Entscheidungen

Die Stadt Wolfsburg hat angesichts dieser Zielsetzungen eine auf die ortsspezifische Situation abgestimmte und aktualisierte Gesamtkonzeption mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlich-funktional ausgewogenen Steuerung der örtlichen Einzelhandelsentwicklung erarbeitet, um zum Erhalt und zur Entwicklung städtebaulich schützenswerter Nutzungs- und Standortstrukturen beizutragen. Dieses Konzept stellt ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Instrument zur Festlegung der künftigen Stadt- und Einzelhandelsentwicklung dar. Es ist Grundlage für eine sachgerechte Planung und Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von

Grundlage für
sachgerechte Abwägung

(großflächigen) Einzelhandelsvorhaben. Das Konzept entwickelt Rechtskraft durch einen Ratsbeschluss.

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept kommt als informelle städtebauliche Planung nicht die Funktion von bindenden Vorentscheidungen zu. Ein derartiges Konzept erzeugt zwar eine interne Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung, nicht jedoch unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Weder wird bestehendes Baurecht aufgehoben noch neu geschaffen. Ein Konzept schafft vielmehr die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze wie Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung z. B. durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.

Schaffung einer städtebaulichen Begründung

Die Steuerung des örtlichen Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Planungshoheit unterliegt dabei rechtlichen Grundlagen und Zielvorgaben des Bundes bzw. des jeweiligen Landes. So werden im Rahmen

Rechtliche Grundlagen

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) sowie
- der aktuellen Rechtsprechung (diversere Urteile des Bundes- und Oberverwaltungsgerichtes)

klare und eindeutige Anforderungen formuliert.

Daneben schafft ein Konzept die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit für die gewerbliche Wirtschaft. Durch eindeutige Regelungen und Festlegungen können die Akteure ihre Planungen und Investitionsentscheidungen vorantreiben, ohne gleichzeitig mit einem „unfairen Wettbewerb“ städtebaulich nicht geeigneter, aber oftmals wirtschaftlich interessanter Standorte rechnen zu müssen. Die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen dabei den Wettbewerb im Einzelhandel nicht verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf städtebaulich geeignete Standortbereiche lenken, so dass sowohl bestehende Betriebe als auch Ansiedlungsvorhaben hiervon profitieren. Darüber hinaus kann das Aufzeigen wirtschaftlicher Potenziale einen Beitrag zu einer aktiven Standort- und Wirtschaftspolitik darstellen.

Planungs- und Investitionssicherheit & aktive Standortpolitik

2 Methodische Vorgehensweise

Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wolfsburg ist eine fundierte und differenzierte Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten. Diese bildet die Basis für die hieraus abgeleiteten konzeptionellen Empfehlungen.

Wesentliche
Leistungsbausteine

Abb. 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes



Quelle: eigene Darstellung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept basiert daher auf einer umfangreichen und differenzierten städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation im Stadtgebiet von Wolfsburg. Hierfür sind die nachfolgenden Analyse-schritte vorgenommen worden, die eine funktionale (nach Sortimenten) sowie räumliche (nach Standortlagen) Differenzierung erlauben:

Notwendig
Analyseschritte

- Überprüfung, Abgleich und Auswertung einzelhandelsrelevanter Daten auf Basis der flächendeckenden Vollerhebung des Wolfsburger Einzelhandelsbesatzes (Datenstand: August 2015)
- Qualitative Bewertung des Angebotes des strukturprägenden örtlichen Einzelhandels
- Städtebauliche Bewertung einzelner Lagen oder Standorte
- Analyse der örtlichen Nachfragesituation

Mit den vorgenannten methodischen Analysebausteinen erfüllt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept die rechtlichen Anforderungen zur Verabschiedung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Hinsichtlich der Ergebnisse der Situationsanalyse sei an dieser Stelle auf die ausführlichen Analysen und Bewertungen im Gesamtbericht zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2015 / 2016 verwiesen.¹

Gesamtbericht

Vor dem Hintergrund der verwaltungsinternen Bindungswirkung wurde für die Erarbeitung des Konzeptes ein breit angelegter und intensiv geführter Kommunikations- und Abstimmungsprozess unter Beteiligung des Rates der Stadt Wolfsburg, der Verwaltung, örtlicher Akteure sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ziel ist es, die konzeptionellen Empfehlungen auf Grundlage einer breiten Akzeptanz per Ratsbeschluss verabschieden zu können. Hierbei wurden folgende Schritte gewählt:

Kommunikations- /
Abstimmungsprozess

- Abstimmungsgespräche mit der WMG Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH (WMG)
- Abstimmungs- und Informationsgespräche mit der Verwaltung:
 - Vertreter des Geschäftsbereichs Stadtplanung und Bauberatung (GB 06)
 - Vertreterin des Referats Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik (Referat 21)
 - Vertreterin der WMG
- Einrichtung eines projektbegleitenden Arbeitskreises bestehend aus Vertretern nachfolgender Akteure und Institutionen²:
 - Aufsichtsratsvorsitzende der WMG
 - Geschäftsbereichsleiter des Geschäftsbereichs Stadtplanung und Bauberatung (GB 06)
 - Referatsleiter des Referats Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik (Referat 21)
 - Vertreterinnen und Vertreter der WMG
 - Vertreter der Industrie- und Handelskammer (IHK) Lüneburg-Wolfsburg, Geschäftsstelle Wolfsburg
 - Vertreterin des Zweckverbands Großraum Braunschweig, Abteilung Regionalplanung
 - Vertreterinnen und Vertreter der örtlichen Kaufmannschaft

Abstimmungsgespräche

Arbeitskreise

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg 2015 / 2016 - Bericht, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, August 2016

² Besonderer Dank für zahlreiche Hinweise und Vorschläge gebührt den Mitgliedern des projektbegleitenden Arbeitskreises.

- Gesonderte Abstimmungs- und Informationsgespräche mit den politischen Vertretern aus dem projektbegleitenden Arbeitskreis
- Abstimmungs- und Informationsgespräche mit den politischen Vertretern aus den jeweiligen Ortsratsbereichen („Sprechstunden“)
- Vorstellung des Konzeptes im Wirtschaftsausschuss der WMG sowie im Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtmarketing und Strategische Planung (Strategieausschuss) der Stadt
- Erneute Information der politischen Vertreter der Ortsratsbereiche der Stadt Wolfsburg (im April / Juni 2016)
- Beratung und Beschlussfassung des Konzeptes im Wirtschafts- und Strategieausschuss (im Juni 2016)
- Beratung und Beschlussfassung des Konzeptes in der Sitzung des Verwaltungsausschusses (am 21. Juni 2016)
- Beratung und Beschlussfassung des Konzeptes im Rat der Stadt Wolfsburg (am 22. Juni 2016)

Gesonderte
Abstimmungs- und
Informations-
veranstaltungen

Beratung und
Beschlussfassung

Die auf diese Weise eingegangenen Anregungen sind im Planungsprozess berücksichtigt und entsprechend abgewogen worden.

3 Zentren- und Sortimentskonzept

Neben dem Vorrang der Innenentwicklung, der Vermeidung eines unnötigen Verbrauches vorhandener Ressourcen und der besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen ist die Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Wolfsburg übergeordnetes Ziel. Dabei gilt es, die Angebotsstrukturen insbesondere in der Innenstadt, den Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sowie den weiteren schützenswerten Lagen zu sichern und zu entwickeln, eine möglichst flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten bzw. auszubauen sowie funktionale Ergänzungsstandorte vorzuhalten. Die Leitlinien und Ziele für die Stadt Wolfsburg lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Ziele der Stadt
Wolfsburg

LEITLINIEN & ZIELE

- Positionierung der Stadt Wolfsburg im regionalen Wettbewerb
- Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Wolfsburg
- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt
- Sicherung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren in Fallersleben und Vorsfelde
- Schutz und Stärkung weiterer zentraler Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren)
- Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung
- Sicherung funktionaler Ergänzungsstandorte und zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente
- Schaffung rechts- und planungssicherer Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch außerhalb schützenswerter Lagen
- Sicherung von Gewerbe- und Industriegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe sowie für die Industrie

Die Zielvorstellungen zur örtlichen Einzelhandelsentwicklung lassen sich je nach den örtlichen Ausgangsbedingungen nicht immer vollständig miteinander vereinbaren. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist etwaig entstehenden Zielkonflikten durch eine sachgerechte Abwägung der einzelnen Zielvorstellungen unter Berücksichtigung des räumlich-funktionalen Zentrensystems bzw. der Zentrenhierarchie zu begegnen.

Sachgerechte
Abwägung ortsspezifischer Zielkonflikte

Für die je nach Sortimentsstruktur³ unterschiedlichen Zielsetzungen wird ein aufeinander abgestimmtes Steuerungsinstrumentarium auf Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung mit nachfolgenden Bausteinen angewendet:

- Standortstruktur & Zentrenhierarchie
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (räumlich)
- Ortsspezifische Sortimentsliste (funktional)
- Ansiedlungsgrundsätze und -regeln

Steuerungselemente
des Konzeptes

Abb. 2: Steuerungselemente des Konzeptes



Quelle: eigene Darstellung

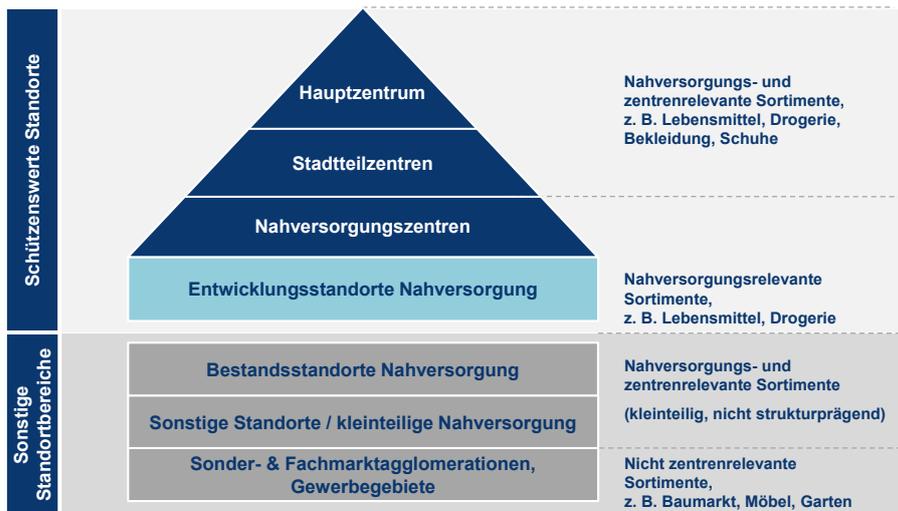
3.1 Standortstruktur & Zentrenhierarchie

Auf Grundlage der Situationsanalyse sowie der Leitlinien und Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wolfsburg wird ein Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ angewendet. In diesem sind die räumlichen Versorgungsschwerpunkte in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert und den Einzelhandelsstandorten räumlich-funktionale Versorgungsfunktionen zugewiesen worden.

Räumlich-funktionale
Arbeitsteilung

³ Zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, nicht zentrenrelevant

Abb. 3: Zentrenhierarchie der Stadt Wolfsburg



Quelle: eigene Darstellung

3.2 Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Einzelhandelsstandorte

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Zentrengefüges dar. Das Hauptzentrum, die Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung sind städtebaurechtlich und landesplanerisch schützenswert im Sinne des BauGB, der BauNVO, der Landesplanung sowie im Sinne des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

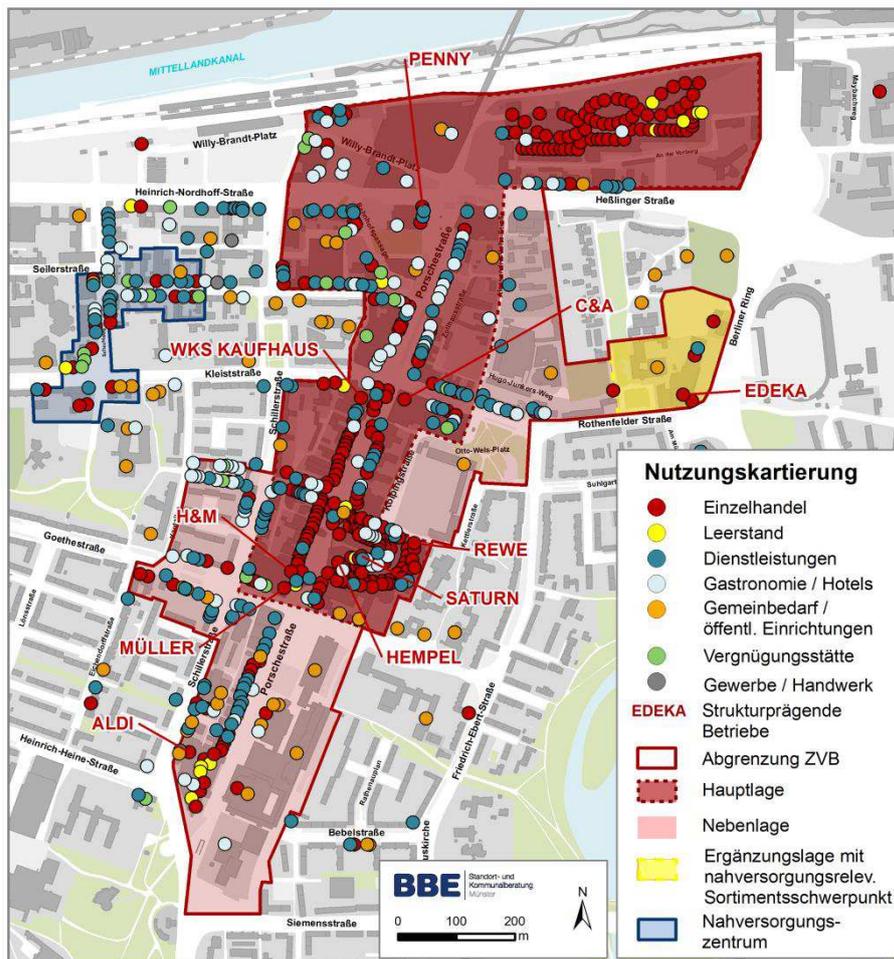
Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung ist unter Einbeziehung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen und erfolgt auf Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wolfsburg sowie der Standortstruktur und Zentrenhierarchie.

Festlegung durch die Stadt Wolfsburg

Das Hauptzentrum wird dabei wie nachfolgend dargestellt abgegrenzt.

1. Ebene:
Hauptzentrum

Abb. 4: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Für das Hauptzentrum werden folgende Zielvorstellungen definiert:

Zielvorstellungen

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Hauptzentrums gemäß den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes,
- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort,
- Konzentration und Bündelung insbesondere von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diesen Bereich.

Auf Grundlage der genannten Kriterien sowie der unterschiedlichen Lagequalitäten lässt sich der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum“ der Stadt Wolfsburg parzellenscharf abgrenzen und funktional differenzieren. Die Abgrenzung konzentriert sich auf den gewachsenen Kernbereich. Sie erstreckt sich im Wesentlichen ab dem Kreuzungsbereich Braunschweiger Straße, Ecke Siemensstr. / Berliner Ring im Süden, dem sog. Südkopf mit dem dort befindlichen SÜDKOPF-CENTER, beidseitig entlang der Porschestraße bis zum Kreuzungsbereich Heßlinger Straße / Heinrich-Nordhoff-Straße, dem sog. Nordkopf, sowie darüber hinaus bis zum Designer Outlet Wolfsburg (DOW). Räumliche Ausweitungen bestehen in westlicher Richtung insbesondere entlang der Heinrich-Nordhoff-Straße bis zum Hauptbahnhof der Stadt sowie entlang der Goethestraße bis zur Einmündung Eichendorffstraße und in östlicher Richtung entlang der Rothenfelder Straße bis zum Kreuzungsbereich Berliner Ring.

Parzellenscharfe
Abgrenzung des
Hauptzentrums

Schützenswerter Bereich im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches ist der gesamte rot umrandete Raum, wobei der vorrangige Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklung auf den dunkelrot eingefärbten Kernbereich zu legen ist. Betriebe aller Branchen und Größenordnungen sind innerhalb dieses Kernbereichs zulässig, d. h. neben der Konzentration strukturprägender Magnetbetriebe ist eine gezielte Neuan siedlung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe insbesondere zentrenrelevanter Art anzustreben. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung dieses für die Stadt Wolfsburg als Einkaufstadt so wichtigen Standortbereichs.

Kernbereich

Ergänzt wird der Bereich um eine Nebenlage mit Entwicklungspriorität nachgeordnet zur Hauptlage (hellrot), welche überwiegend für kleinteilige Ergänzungen und Erweiterungen bestehender Betriebsstätten sowie handelsaffiner, innenstadttypischer Nutzungen (Dienstleistung, Verwaltung, Freizeit etc.) in Betracht kommt.

Nebenlage mit
Entwicklungspriorität
nachgeordnet zur
Hauptlage

Trotz gewisser räumlicher Friktionen in den Nutzungsstrukturen sowie der zunehmenden Entfernung wird der Bereich entlang der Rothenfelder Straße bis zum Kreuzungsbereich Berliner Ring als Ergänzungslage mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Neben seiner nahversorgungsrelevanten Versorgungsfunktion für die zahlreichen unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere übernimmt dieser in Ergänzung zu den weiteren innerstädtischen Angebotsstrukturen (u. a. REWE, ALDI, PENNY) eine wesentliche Funktion der Nahversorgung u. a. für die in der Innenstadt beschäftigten Personen. Gemäß den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen diesem Standortbereich daher eine Stärkung und Weiterentwicklung als bedeutender Einzelhandelsstandort der Nahversorgung eingeräumt werden.

Ergänzungslage mit
nahversorgungs-
relevantem Sortiments-
schwerpunkt

Gemäß seiner Versorgungsfunktion ist hier ausschließlich Einzelhandel mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt zulässig,

während zentrenrelevanter Einzelhandel gleich welcher Größenordnung zur Vermeidung von unmittelbarem Wettbewerb mit der Hauptlage ausgeschlossen ist. Ausgenommen hiervon sind etwaige Entwicklungen im Rahmen bauplanungsrechtlicher Festsetzungen bzw. des Bestandsschutzes.

Aus der Abgrenzung und Differenzierung ergeben sich nachfolgende Konsequenzen:

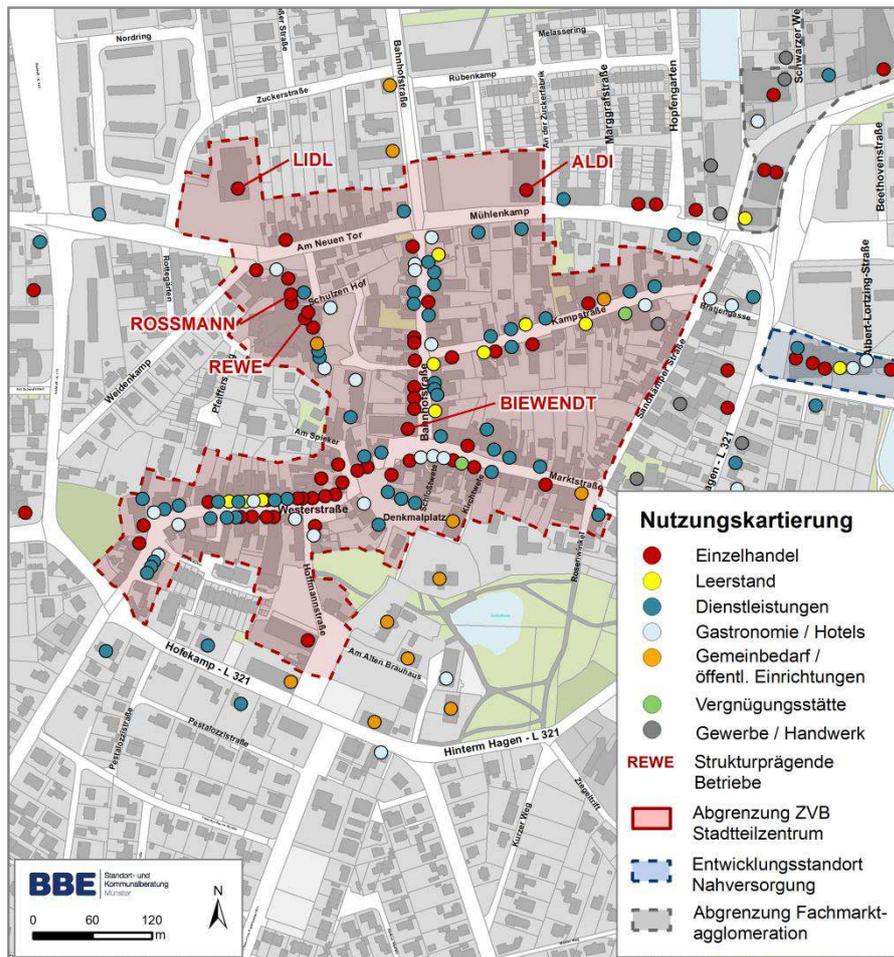
Konsequenzen aus der
Abgrenzung

- Bestehendes Baurecht wird durch das Konzept nicht berührt.
- Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs schafft die städtebauliche Grundlage für eine gezielte und nach Lagequalitäten differenzierte Entwicklung des Einzelhandels und zur planerischen Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels. Über die mögliche Zulässigkeit einzelner Planungen ist im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen zu entscheiden.
- Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich stellt den Bereich der Stadt Wolfsburg mit der höchsten Schutzwürdigkeit dar und ist wie auch die weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen möglicher Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchungen als wesentlicher städtebaulicher Belang bei der Bewertung von (großflächigen) Vorhaben im Bereich der Stadt Wolfsburg selbst oder auch bei (großflächigen) Vorhaben oder Planungen benachbarter Städte und Gemeinden zu beachten (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB).

Als weitere zentrale Versorgungsbereiche wurden in der Stadt Wolfsburg zwei Stadtteilzentren wie nachfolgend dargestellt räumlich definiert:

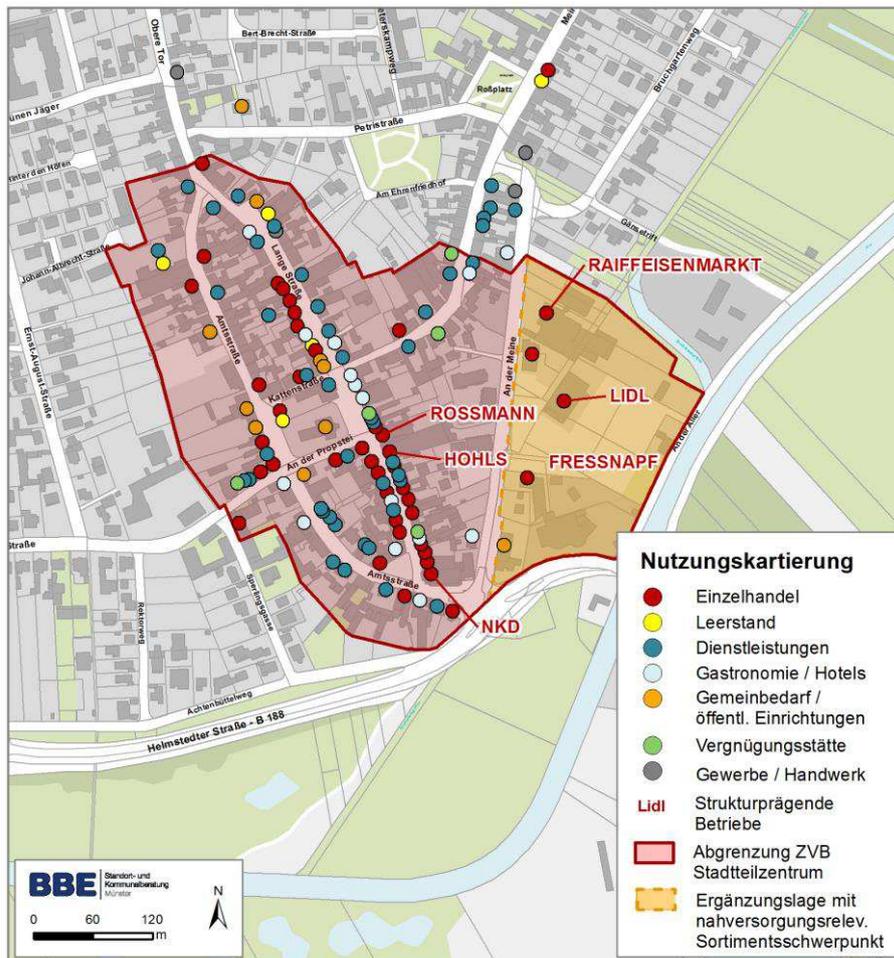
2. Ebene:
Stadtteilzentren

Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Fallersleben



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Vorsfelde



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Für diese als Stadtteilzentren eingeordneten Standorte werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Zielvorstellungen
Stadtteilzentren

- Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Stadtteilzentren gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion
- Konzentration und Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diesen Bereich

Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklung in den beiden Stadtteilzentren ist auch hier der rot markierte Bereich, d. h. Betriebe aller Branchen und standortangepasster Größenordnungen gemäß dem jeweils zugeordneten Versorgungsbereich sind zulässig. Die hier ansässigen Betriebe dienen der Versorgung der Bevölkerung in den jeweils unmittelbar angrenzenden Ortsratsbereichen sowie in den angrenzenden

Gemeinden der Landkreise Gifhorn und Helmstedt. Begrenzender Faktor für den Zielumsatz möglicher Neuerrichtungen und Erweiterungen ist das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung in diesem Bereich.

Prüfkriterien für die Ansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben sind:

- Keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche „höherer Hierarchie“ (= Hauptzentrum)
- Die Flächendimensionierung sowie der Sortimentsschwerpunkt zukünftiger Vorhaben sind an die jeweilige Versorgungsfunktion anzupassen

Im Stadtteilzentrum Vorsfelde wird der (rot) abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich im Osten ergänzt durch eine Ergänzungslage mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt (gelb). Gemäß der Versorgungsfunktion ist hier ausschließlich Einzelhandel mit einem nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt zulässig, während zentrenrelevanter Einzelhandel gleich welcher Größenordnung zur Vermeidung von unmittelbarem Wettbewerb mit der gewachsenen Ortskernlage von Vorsfelde ausgeschlossen ist. Die Neuansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist ebenfalls ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind etwaige Entwicklungen im Rahmen bauplanungsrechtlicher Festsetzungen bzw. des Bestandsschutzes.

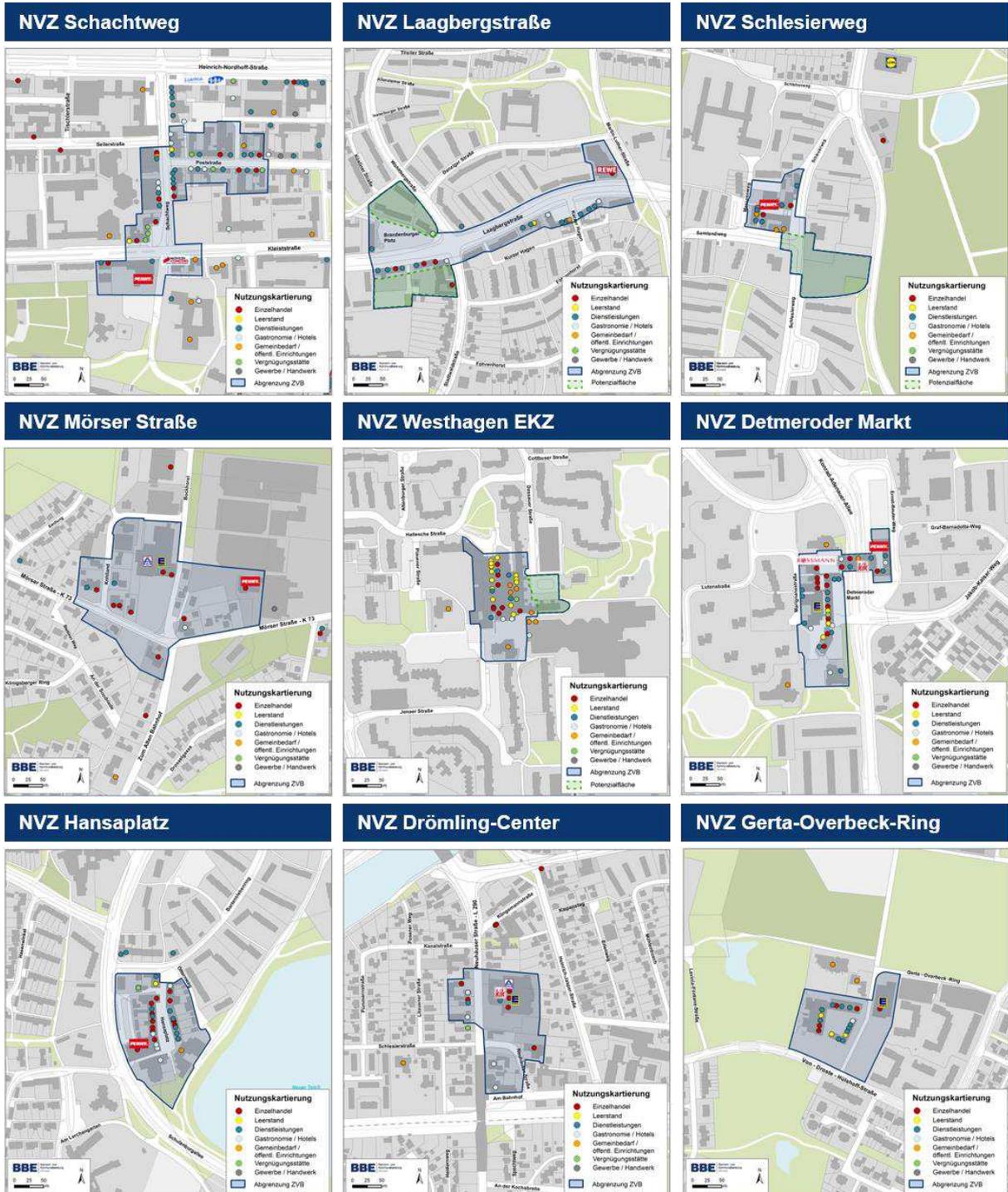
Prüfkriterien

Ergänzungslage mit
nahversorgungs-
relevantem
Sortimentsschwerpunkt

Die dritte Ebene der zentralen Versorgungsbereiche umfasst in der Stadt Wolfsburg neun Nahversorgungszentren, die wie nachfolgend dargestellt räumlich definiert wurden:

3. Ebene:
Nahversorgungszentren

Abb. 7: Nahversorgungszentren



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die vorhandenen Nahversorgungszentren sollen in ihrer Funktion gestärkt und weiter ausgebaut werden, ohne jedoch städtebaulich negative Auswirkungen auf die schützenswerten Standortbereiche höherer Standortpriorität auszulösen. Für die Nahversorgungszentren werden folgende Zielvorstellungen definiert:

Ziele der
Nahversorgungszentren

- Sicherung und Stärkung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des jeweiligen Nahversorgungszentrums
- Konzentration und Bündelung von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diese Bereiche

Um die vorgenannten Zielvorstellungen erreichen zu können, sind u. a. nachfolgende Handlungsempfehlungen umzusetzen:

- Verträgliche (Weiter-) Entwicklung der Standorte bzw. Umstrukturierungen im Bestand
- Ausschluss des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels in den Nahversorgungszentren zum Schutz des Hauptzentrums sowie der Stadtteilzentren
- Kleinteilige Ergänzungen durch zentrenrelevante Sortimentsschwerpunkte sind bei einer Verträglichkeit der Planungen denkbar⁴

Handlungsempfehlungen

Bei den Nahversorgungszentren Laagbergstraße, Schlesierweg und Westhagen EKZ wird der jeweils (blau) abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ergänzt durch eine unmittelbar angrenzende Potenzialfläche (grün) zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums unter Beachtung der Zielvorstellungen dieses Konzeptes. Hierbei handelt es sich jeweils um eine Flächenoption insbesondere für großflächige Betriebsstätten mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt, die aufgrund der Kleinteiligkeit in der Parzellierung des Nahversorgungszentrums ansonsten kaum realisierbar sind. Über deren mögliche Nutzung und Ausgestaltung ist im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen.

Potenzialflächen

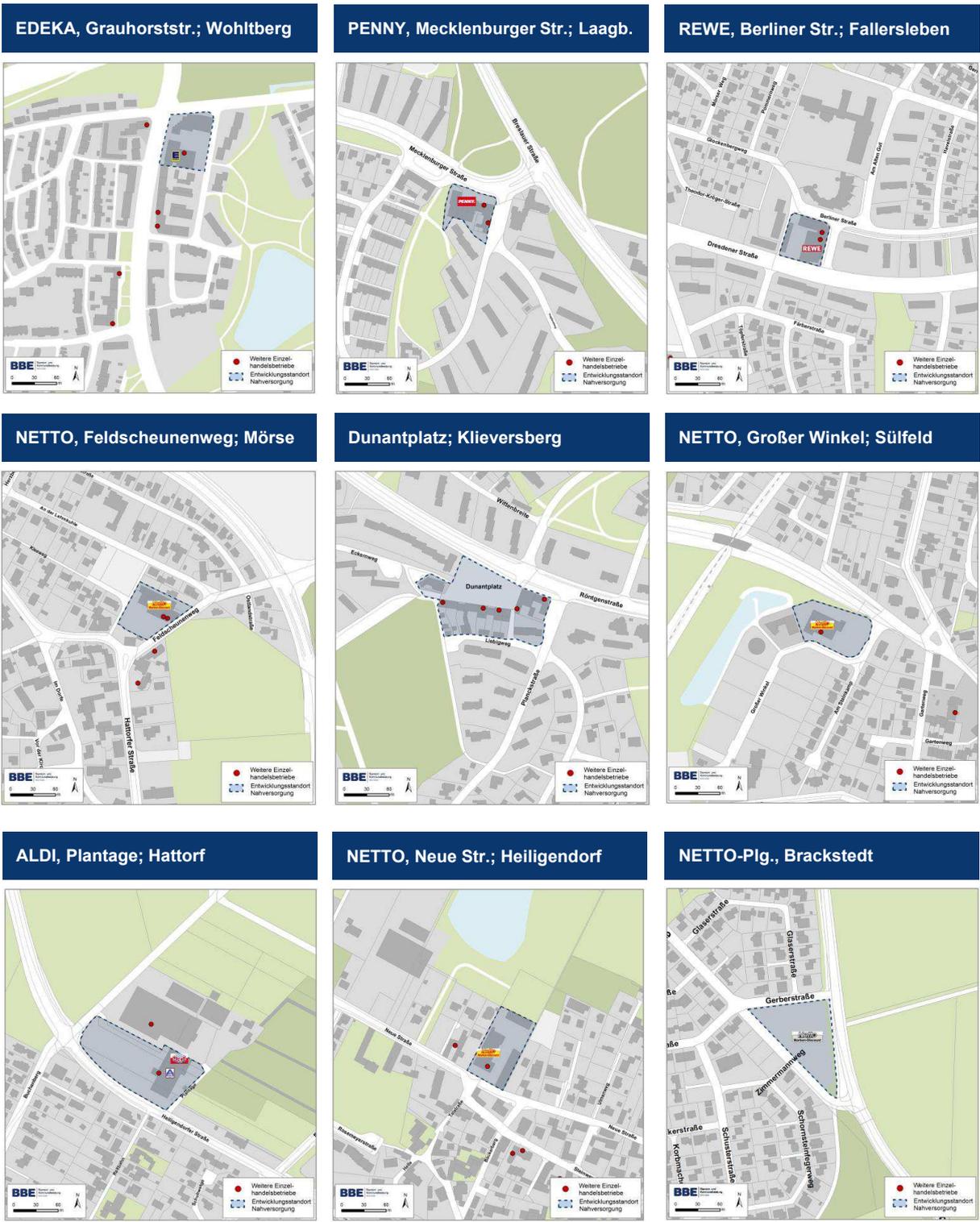
⁴ Siehe Ansiedlungsregeln Kap. 6.5.2

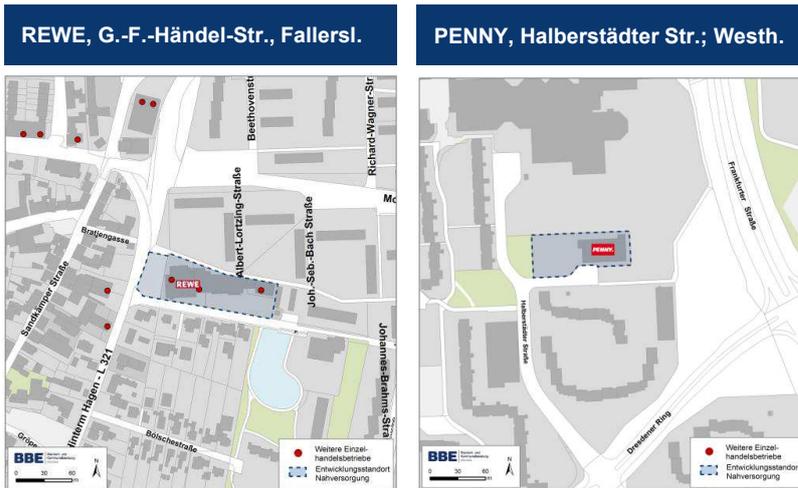
Als Träger einer wohnortnahen Versorgung kommt auch den integrierten Nahversorgungsstandorten eine besondere Funktion sowie Schutzwürdigkeit zu.

4. Ebene:
Entwicklungsstandorte
der Nahversorgung

Abb. 8: Entwicklungsstandorte der Nahversorgung







Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Eine verträgliche Weiterentwicklung dieser Standorte im Zuge von Erweiterungen oder auch kleinflächigen, ergänzenden Angebotsstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Unter Einbeziehung der Zielvorstellungen des Konzeptes werden für die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung nachfolgende Ziele definiert:

Ziele der
Entwicklungsstandorte
der Nahversorgung

- Sicherung des bestehenden integrierten Nahversorgungsangebotes zum Erhalt einer flächendeckenden Nahversorgung
- Verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Standorte zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate⁵ (Erweiterungen oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen wie Bäcker, Fleischerei o. ä.)
- Steuerung etwaiger Verlagerungsabsichten auf integrierte Standortlagen

Daneben empfiehlt sich aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen eine Neuerrichtung dort, wo Versorgungsdefizite vorliegen. Zugleich muss jedoch eine dem Versorgungsbereich angemessene und maßstabsgerechte Dimensionierung gewahrt bleiben. Dies dient der Sicherstellung einer möglichst flächendeckenden, dezentralen und wohnortnahen Nahversorgung, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Bewohner der Stadt gegeben ist. Neben den vorgenannten Standortlagen sind somit auch weitere integrierte Solitärstandorte der Nahversorgung möglich, sofern von ihnen keine schädlichen

Neue Standorte bei
Versorgungsdefiziten

⁵ Kernsortiment Nahversorgung; Einschränkung des Anteils zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % der Gesamtfläche

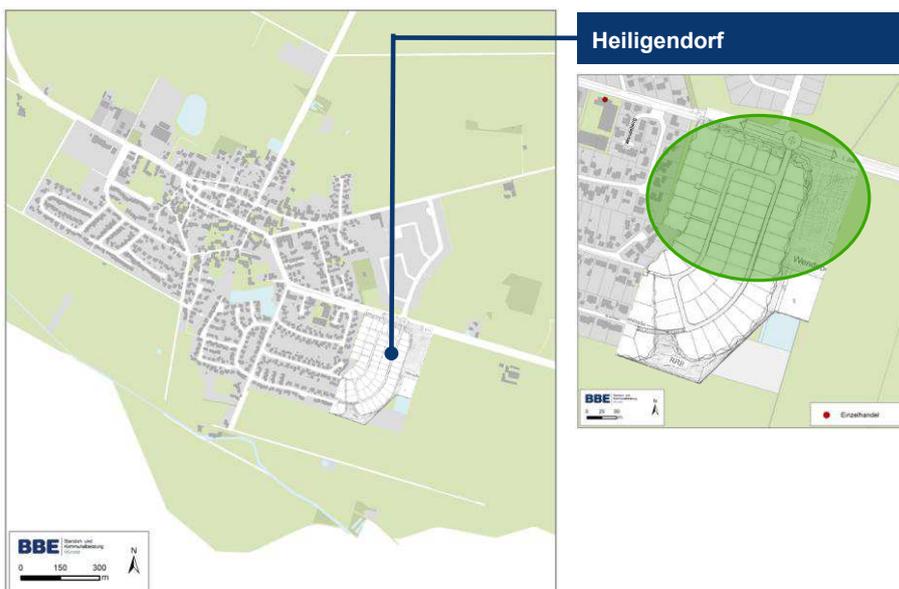
Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen ausgehen (Einzelfallprüfung).⁶

Hierzu ist im Rahmen der Konzepterarbeitung ein Suchbereich der Nahversorgung im Wolfsburger Ortsteil Heiligendorf identifiziert worden. Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten des hier ansässigen NETTO-Marktes sowie der angestrebten Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung bei einem wachsenden Einwohnerpotenzial sollen die konzeptionellen Voraussetzungen zur Realisierung einer weiteren Lebensmittelplanung geschaffen werden.⁷

Ein solcher potenzieller Markt wird hierbei nicht nur die Versorgungsfunktion von Heiligendorf, sondern auch die Versorgung angrenzender Ortsteile (insb. Almke, Neindorf) übernehmen, in denen aufgrund geringer Einwohnerzahlen und damit fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeiten die Etablierung eigener nahversorgungsrelevanter Angebotsstrukturen auch künftig nicht zu erwarten ist. Eine mögliche Entwicklung in Heiligendorf dient damit der Ergänzung des flächendeckenden, wohnortnahen Versorgungsnetzes mit Gütern des täglichen Bedarfs im südöstlichen Stadtgebiet.

Suchbereich der
Nahversorgung

Abb. 9: Prüfstandort der Nahversorgung



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Etwaige weitere neue Standorte der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs sollen sich auf die

Weitere Standorte
der wohnungsnahen
Versorgung

⁶ Siehe hierzu auch Kap. 6.5.3

⁷ Ob und in welcher Ausgestaltung ein weiterer Lebensmittelmarkt realisiert wird, ist dann im Zuge des konkreten Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

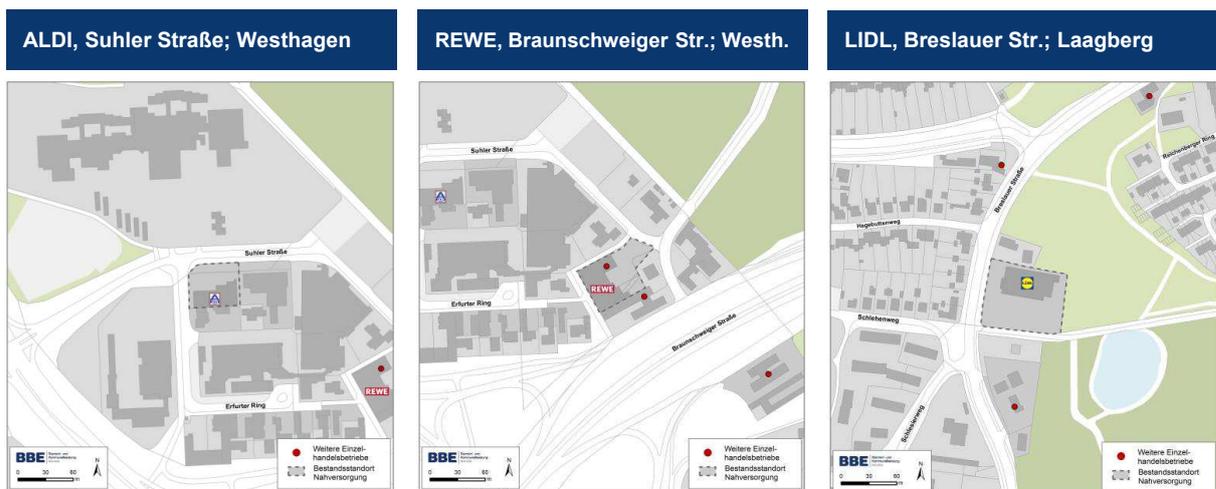
Siedlungsräume konzentrieren, die bisher nicht in einer Gehzeit von 10 Minuten (= ca. 700 m) einen Lebensmittelanbieter erreichen können.

Während eine verträgliche Weiterentwicklung der integrierten Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert ist, übernehmen die Bestandsstandorte der Nahversorgung im Zentrenkonzept zwar ebenfalls eine Versorgungsfunktion, haben allerdings aufgrund ihrer fehlenden Standortqualität in städtebaulich nicht integrierter Lage keine Funktion als integrierte Nahversorgungsstandorte und aufgrund geringer Nahbereichspotenziale sowie einer Überschneidung mit angrenzenden Versorgungsradien eine nur sehr eingeschränkte versorgungsstrukturelle Bedeutung. Zudem können sie aufgrund ihrer Lage bestehende Zentren- und Nahversorgungsstrukturen gefährden und ihnen Entwicklungsspielräume nehmen. Für diese Standorte wird daher die Bestandssicherung auf die genehmigte und ausgeübte bzw. durch den Bebauungsplan festgesetzte Nutzung empfohlen.

Als Bestandsstandort der Nahversorgung können folgende Standorte eingeteilt werden, die räumlich wie folgt abgegrenzt werden:

5. Ebene:
Bestandsstandorte der
Nahversorgung

Abb. 10: Bestandsstandorte der Nahversorgung

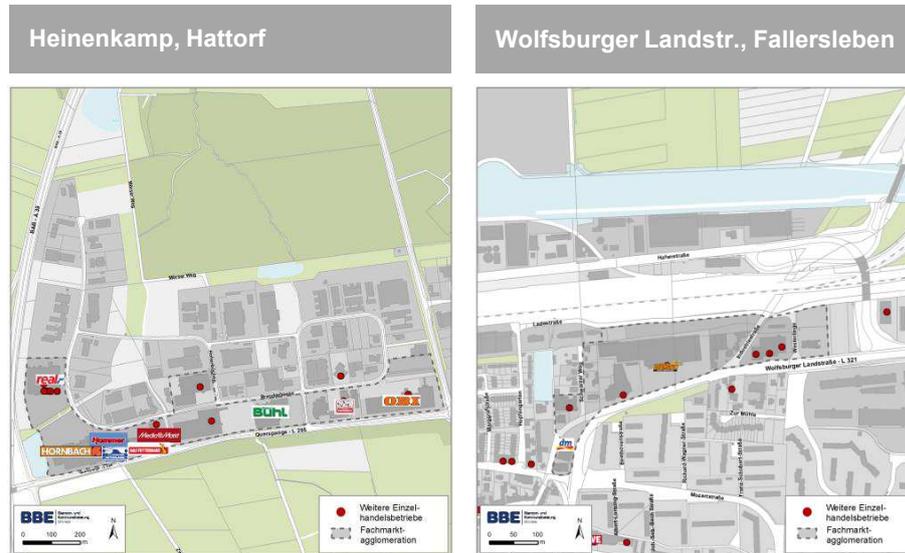


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Neben den Standortbereichen für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen sind im Stadtgebiet von Wolfsburg Standorte für (vorrangige) Ansiedlungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Als Sonder- und Fachmarktstandorte in der Stadt Wolfsburg werden die nachfolgenden Standortbereiche definiert.

Sonstige
Standortbereiche:
Standorte für
nicht zentrenrelevanten
Einzelhandel

Abb. 11: Sonder- und Fachmarktstandorte



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Für die Sonder- und Fachmarktstandorte wird empfohlen:

Empfehlungen

- Zulässig ist die Ansiedlung von (großflächigen) Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten, sofern die Verträglichkeit der Planungen mit den städtischen Strukturen und einer etwaig zugewiesenen Versorgungsfunktion gegeben ist.
- Bei großflächigen Betriebsstätten ist der Anteil der (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Randsortimente auf maximal 10 % (insgesamt maximal 800 qm) zu beschränken⁸ und sollte dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die maximale Verkaufsflächenobergrenze ist durch das raumordnerische Kongruenzgebot beschränkt. Zudem sollte die Gesamtfläche der Randsortimente nicht von einem Teilsortiment allein eingenommen werden, sondern eine Aufteilung auf unterschiedliche Teilsortimente erfolgen.

⁸ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bestehende Betriebsstätten mit Anteilen zentrenrelevanter Randsortimente > 10 % entsprechend unter den Bestandsschutz auf die ausgeübte Nutzung bzw. auf den durch den BPlan gesicherten Bestand fallen.

- Entwicklungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten sind an diesen Standorten auszuschließen.⁹

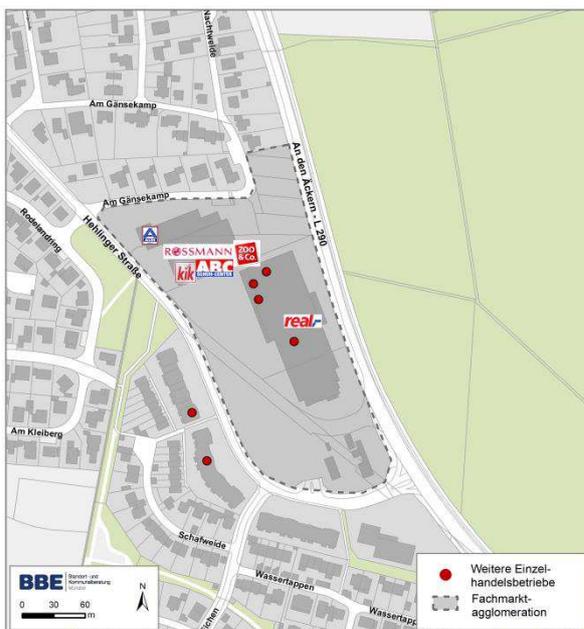
Der Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente verfolgt die zuvor definierten städtebaulichen Zielvorstellungen einer Stärkung des Haupt- und der Stadtteilzentren sowie der Gewährleistung möglichst flächendeckender, wohnungsnaher Versorgungsstrukturen in städtebaulich integrierten Lagen mit Wohngebietsbezug.

Des Weiteren ist auch der Standortbereich an der Hehlinger Straße in seiner derzeitigen Ausgestaltung als Fachmarkttagglomeration einzuordnen. Aufgrund zukünftiger Wohnbauentwicklungen in Nordsteimke wird sich die Versorgungsfunktion des Standortbereichs Hehlinger Straße mittelfristig neu stellen, so dass bei einer Kopplung der künftigen Einzelhandelsentwicklung an die weitere Einwohnerentwicklung und der Hinzunahme weiterer Potenzial- / Erweiterungsflächen östlich der L 322 perspektivisch eine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich anzustreben ist.

Städtebauliche
Zielvorstellungen

Perspektivisch:
Einordnung als ZVB

Abb. 12: Fachmarkttagglomeration Hehlinger Straße, Nordsteimke

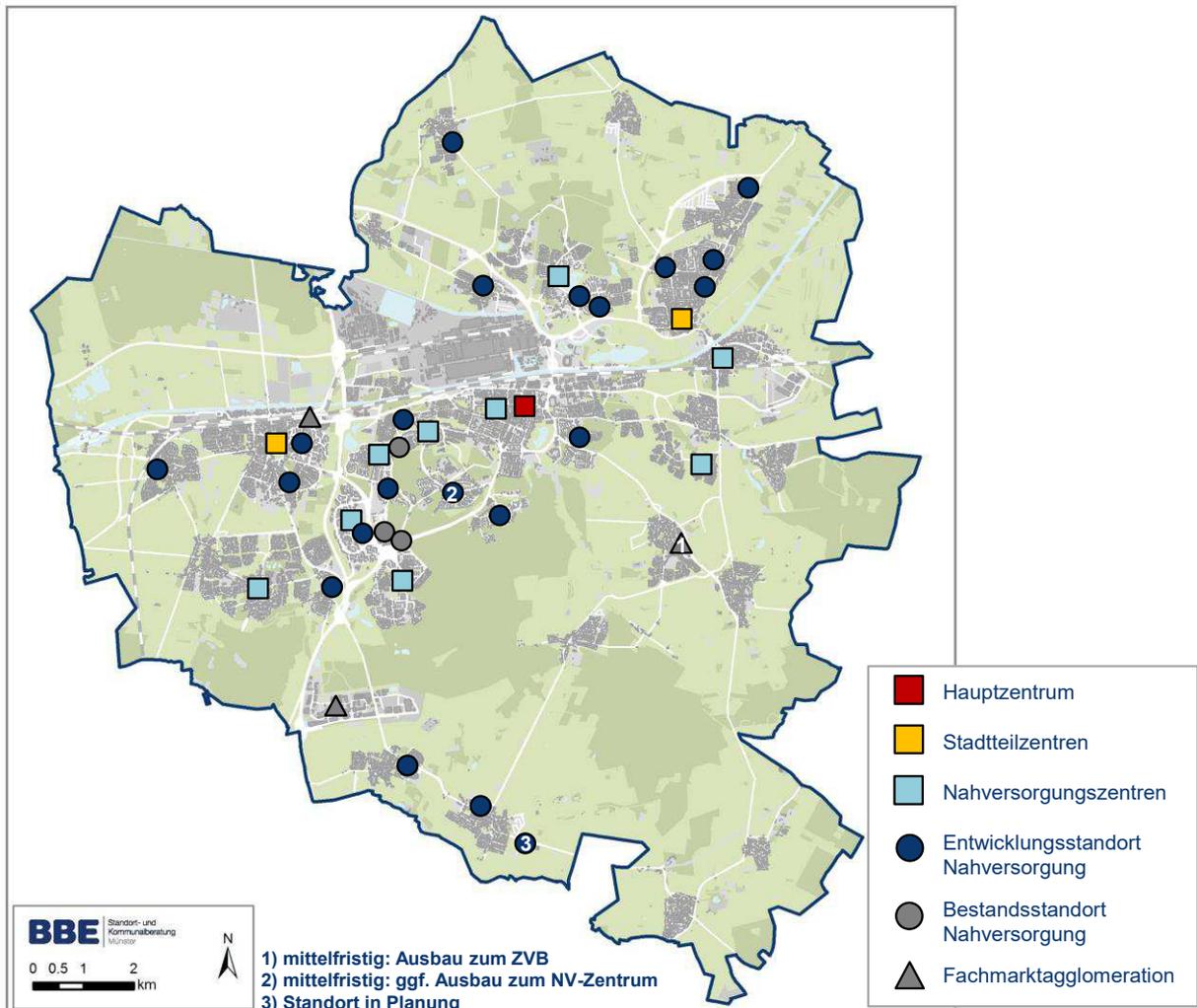


Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

⁹ Bestandsschutz auf zentren- / nahversorgungsrelevante Kern- / Randsortimente

Basierend auf der Zentrenhierarchie sowie der räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger Standortbereiche lassen sich nachfolgende Standorte für die Stadt Wolfsburg definieren und räumlich verorten:

Abb. 13: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Wolfsburg



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung; Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

3.3 Wolfsburger Sortimentsliste

Neben der Standortstruktur und Zentrenhierarchie sowie der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche stellt die Wolfsburger Sortimentsliste ein unverzichtbares Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung dar. In der Bauleitplanung ist die örtliche Sortimentsliste für Bindungen des Sortiments bei der Festsetzung von SO-Gebieten für den großflächigen Einzelhandel sowie bei der

Zulässigkeit bzw. dem Ausschluss von Einzelhandel in den einzelnen Baugebieten der BauNVO (§§ 1 – 11) maßgeblich.

Bei der Herleitung der Wolfsburger Sortimentsliste sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der örtlichen Gegebenheiten (Kriterien: Bestand, städtebauliche Zielvorstellung / Entwicklungsperspektiven) sowie unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben festgelegt worden.

Die Bezeichnung der Warengruppen in der nachfolgenden Auflistung stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige:

Abb. 14: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

Örtliche Sortimentstliste

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Abb. 15: Liste der zentrenrelevanten SortimenteListe der zentren-
relevanten Sortimente

Sortimentsgruppe
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Zeitschriften und Zeitungen
Bücher
Antiquariate
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
Pelz- und Kürschnerwaren
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
Schuhe (ohne Sportschuhe)
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielekonsolen)
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung und -schuhe
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe); E-Bikes
Künstler- und Bastelbedarf
Musikinstrumente und Musikalien
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
bespielte Ton- und Bildträger
Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Uhren und Schmuck
Kinderwagen
Sammlerbriefmarken, -münzen

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

Abb. 16: Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Sortimentsgruppe
Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
Fußbodenbeläge, Tapeten
Rolläden, Rollos, Markisen
Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
Herde, Öfen, Kamine
Sauna
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)
Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)
Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Boote und Zubehör
Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Pokale, Vereinsbedarf
Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel)
Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
Matratzen und Lattenroste
Wohnrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Antiquitäten und antike Teppiche
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Vorhänge und Gardinen
elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Erotikartikel

Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente
= nicht abschließend

Quelle: eigene Darstellung; Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

3.4 Grundsätze & Ansiedlungsregeln

Zur Umsetzung der Leitlinien und Ziele sind Ansiedlungsregeln und Grundsätze für die künftige räumliche Entwicklung der Versorgungsstrukturen und die Steuerung des Einzelhandels auf städtebaulich gewünschte Standorte erforderlich. Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze konkretisieren die Ziele und bilden die Grundlage für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandort im Rahmen bauleitplanerischer Abwägungen.

Die nachfolgenden Ansiedlungsregeln und Grundsätze gelten vor allem für die Bauleitplanung im Rahmen von Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen sowie für Bebauungspläne zum Ausschluss oder zur Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen, wobei für die Zulässigkeit von Vorhaben allein die jeweilige bauplanungsrechtliche Situation (§§ 30 bis 35 BauGB; Bebauungsplanfestsetzungen i. V. m. der BauNVO) maßgebend ist. Bestehende Baurechte bleiben hinsichtlich des genehmigten Bestandes von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz).

Bauplanungsrechtliche
Situation maßgeblich

3.4.1 Exkurs: Steuerung des nicht großflächigen Handels

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen insbesondere der räumlich-funktionalen Steuerung des großflächigen Einzelhandels (> 800 qm Verkaufsfläche). Die dafür maßgeblichen Regelungen müssen die teilweise sehr differenzierten raumordnerischen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie die bauplanungsrechtlichen Vorgaben des BauGB und der BauNVO (insb. § 11 Abs. 3) beachten.

In der Fachpraxis ist jedoch unstrittig, dass auch Vorhaben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze insbesondere im Zusammenhang mehrerer Nutzungen (Agglomerationen) durchaus städtebauliche Auswirkungen generieren und den Zielvorstellungen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnungsnahen Grundversorgung zuwiderlaufen können¹⁰ und die deshalb ebenfalls einer bauleitplanerischen Steuerung bedürfen.

Auswirkungen auch
unterhalb der
Großflächigkeit

Unterhalb dieser Schwelle sieht jedoch der Gesetzgeber mit Ausnahme der Regelvermutung nach § 34 Abs. 3 BauGB keinen Prüf- und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf, wenngleich z. B. ein Lebensmitteldiscountmarkt mit 799 qm Verkaufsfläche möglicherweise höhere Umsätze und auch potenzielle städtebauliche Auswirkungen generiert als ein großflächiger Supermarkt mit Vollsortiment. Ähnliches gilt im Besonderen für zentrenprägende Leitsortimente wie Bekleidung oder Schuhe, da z. B. ein Textilfachmarkt mit 500 qm Größe relativ schnell

Rechtliche Grundlagen

¹⁰ Siehe z. B. BVerwG, Urteil vom 10.11.2011 – 4 CN 9.10 (Agglomerationsregelungen in Raumordnungsplänen); diesem Sachverhalt trägt auch der Entwurf zum LROP 2016 Rechnung, der Agglomerationen als Einzelhandelsgroßprojekte einordnet.

hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zum örtlichen Besatz in den zentralen Lagen erreichen kann. Zugleich ist ein vollständiger Ausschluss außerhalb ausgewiesener Zentren weder gewünscht noch städtebaulich begründbar und lediglich in definierten Tabubereichen wie z. B. Gewerbe- oder Industriegebieten planerische Praxis.

Andererseits bedürfen kleinere Einzelhandelsläden, die keine versorgungsstrukturelle Bedeutung haben, nicht der bauleitplanerischen Steuerung. Da sich für diese Läden ein allgemeingültiger Anlagentyp allein auf Grundlage der Sortimentsstruktur sowie der Verkaufsfläche nicht rechtsicher definieren lässt, erfordert dessen Bestimmung eine Orientierung an den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, d. h. es bedarf einer Herleitung und Begründung, warum bestimmte Läden von ihrer Größe und Sortimentsstruktur her für die örtliche Situation typisch sind und somit auf Grundlage der örtlichen Verhältnisse einem bestimmten, festsetzungsfähigen Anlagentyp entsprechen.¹¹

Die Situationsanalyse für die Stadt Wolfsburg hat einen Bestand von 701 Betrieben mit insgesamt etwa 308.600 qm Verkaufsfläche über alle Sortimente und Betriebsformen hinweg ermittelt, so dass sich hieraus eine durchschnittliche Betriebsgröße von rechnerisch rd. 440 qm ergibt. Bei nah- und zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten, die im Fokus der Zielvorstellung einer Stärkung der Zentren stehen, liegt der Durchschnittswert mit rechnerisch rd. 240 qm¹² deutlich niedriger, steht allerdings in direktem Zusammenhang mit zahlreichen kleinstflächigen Betriebstypen, wie z. B. Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Kiosken. Ein Schwellenwert für die Strukturelevanz und damit für die Steuerungsnotwendigkeit von kleineren Einzelhandelsbetrieben sollte zudem die typischen Markteintrittsgrößen von mind. 300 qm für die im Grundsatz auch filialfähigen Betriebsformen wie Fachmärkte o. ä. berücksichtigen.

Angesichts der städtebaulichen Zielvorstellungen ergibt sich hieraus eine Größenordnung von etwa 250 qm Verkaufsfläche als Schwellenwert, ab dem aus städtebaulicher Sicht eine Strukturelevanz gegeben ist. Damit existieren in der Stadt Wolfsburg einschließlich der großflächigen Betriebseinheiten insgesamt 172 Betriebsstätten mit einer Verkaufsfläche oberhalb von 250 qm, die als „strukturelevant“ gelten können. Die aufsummierte Verkaufsfläche dieser Betriebe beläuft sich auf rd. 269.900 qm, was einem Anteil von rd. 87 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Wolfsburg entspricht.

¹¹ Will man eine Feindifferenzierung für Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeitsschwelle erreichen, um bestimmte kleinere Betriebe von einem Einzelhandelsausschluss auszunehmen, darf man sich nicht ausschließlich auf die Angabe einer maximalen Verkaufsflächenobergrenze beschränken, sondern muss bestimmte real existierende Betriebstypen identifizieren, die in der sozialen und ökonomischen Realität der Stadt existieren und spezifisch für die örtliche Situation sind.

¹² 626 Betriebe mit rd. 151.200 qm Verkaufsfläche.

Orientierung an örtlichen
Gegebenheiten

Örtliche Situation

„Strukturelevanz“

Die Anzahl der Betriebe mit einem nah- und zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt, die im Fokus der Zielvorstellung der Sicherung und der Entwicklung der Zentren stehen, beläuft sich hierbei auf 88 sog. „strukturprägende“ Betriebe (ohne großflächige Betriebe) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 44.000 qm. Hiervon entfallen rd. 2/3 auf die zentralen Versorgungsbereiche. Sofern die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung als schützenswerte Standortbereiche im Sinne dieses Konzeptes mit hinzugenommen werden, so erhöht sich der Anteil sogar auf rd. 84 %. Diese Zahlen machen die Funktion und Bedeutung der strukturprägenden Betriebsstätten auch für die schützenswerten Bereiche deutlich.

Im Umkehrschluss sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche anzunehmen, sofern ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten die Größenordnung von 250 qm nicht überschreitet und der Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. im Nahbereich dient. Dieser sog. „Wolfsburger Laden“:

„Wolfsburger Laden“

- umfasst eine maximale Verkaufsfläche von 250 qm und ist damit nicht strukturell relevant,
- weist im Kernsortiment ganz unterschiedliche Sortimente auf, jedoch mit einem Schwerpunkt bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten,
- erfüllt eine ergänzende Versorgungsfunktion bzw. hat nur einen begrenzten Einzugsbereich und
- ist sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen als auch in den sonstigen Geschäftsstraßen in Wolfsburg zu finden.

Die Betriebe stehen aufgrund ihrer typischerweise geringen Verkaufsfläche nicht in Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen, so dass sie im Hinblick auf das Zentrengefüge nicht strukturell relevant sind.

Insgesamt existieren in der Stadt Wolfsburg 534 Betriebsstätten¹³, die eine maximale Verkaufsfläche von 250 qm nicht überschreiten, wobei sich der Anteil der Betriebe mit einem nah- bzw. zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt auf knapp 94 % beläuft. Die durchschnittliche Flächengröße dieses „Wolfsburger Ladens“ liegt hierbei deutlich unterhalb der strukturell relevanten Schwelle von 250 qm. Aufgrund der Kleinteiligkeit dieser Angebotsstrukturen wird das Ziel, zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln, nicht gefährdet.

Ziel soll es vielmehr sein, Läden mit maximal dieser Größenordnung, z. B. zur Stärkung der Wohnumfeldversorgung generell zuzulassen. Für einen solchen „Wolfsburger Laden“ besteht damit, außerhalb von

Steuerungswirkung

¹³ 76 % Anteil ggü. Gesamtstadt; Gesamtverkaufsfläche von 39.990 qm (13 % Anteil ggü. Gesamtstadt)

Industrie- und Gewerbegebieten, kein Steuerungsbedarf. Durch die Ausnahme vom Ausschluss des Einzelhandels- mit nah- und zentrenrelevanten Kernsortimenten wird sichergestellt, dass das Ziel des Zentrenschutzes mit dem Ziel einer weiterhin existierenden Grundversorgung nicht kollidiert und zugleich die Nutzungsmöglichkeiten betroffener Grundstücke nicht über das erforderliche Maß hinaus beschränkt werden.

3.4.2 Ansiedlungsgrundsätze für den zentrenrelevanten Einzelhandel¹⁴

ZIELE

- Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Wolfsburg
- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadtteil- und Nahversorgungszentren

Zielsetzung

Neben der Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Wolfsburg als Oberzentrum ist die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes innerhalb der Innenstadt eine wesentliche Zielvorstellung. Der Fokus zukünftiger Entwicklungen ist auf diesen Bereich zu lenken, der als schützenswerter Bereich oberste Priorität innerhalb der örtlichen Zentrenstruktur genießt. Die weiteren Stadtteil- / Nahversorgungszentren sollen in ihrer Funktion gestärkt und weiter ausgebaut werden, ohne dass hierdurch jedoch städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.

GRUNDSÄTZE

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt sowie der Stadtteilzentren angesiedelt oder erweitert werden.
- Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (außer Ergänzungslagen mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt) angesiedelt oder erweitert werden.

Grundsätze & Ausnahmen

¹⁴ Ohne nahversorgungsrelevante Sortimente; siehe hierzu Kap. 6.5.3

- Zum Schutz und zur Entwicklung des Hauptzentrums sowie der Stadtteilzentren sind innerhalb der Nahversorgungszentren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur bis zu einer Größenordnung von maximal 250 qm zulässig („Wolfsburger Laden“).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich ausgeschlossen.

AUSNAHMEN

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 250 qm sind außerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten, sofern nicht gezielt ausgeschlossen, allgemein zulässig („Wolfsburger Laden“).
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) ausnahmsweise zugelassen werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen künftig nur innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt sowie innerhalb der Stadtteilzentren Fallersleben und Vorsfelde in Abhängigkeit von der jeweiligen Versorgungsfunktion angesiedelt werden, um diese Standortbereiche zu sichern und zu entwickeln. Im Umkehrschluss sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs sowie außerhalb der Stadtteilzentren ausgeschlossen.

Betriebe > 800 qm

Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können funktionsprägend für die zentralen Versorgungsbereiche sein. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann in der Summe die Funktionsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche beeinträchtigen. Daher sollen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wobei in den Nahversorgungszentren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf maximal 250 qm („Wolfsburger Laden“) beschränkt sein sollen. Hierdurch soll die Grundversorgungsfunktion dieser Zentren gewährleistet und eine Beeinträchtigung der höherstufigen Zentren der Innenstadt sowie der beiden Stadtteilzentren vermieden werden.

Betriebe < 800 qm

Innerhalb der Nebenlage des Hauptzentrums sind in der Entwicklungspriorität nachgeordnet zum Hauptgeschäftsbereich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig.

Nebenlage
Hauptzentrum

Dem gegenüber sind in den Ergänzungslagen mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt des Hauptzentrums sowie des Stadtteilzentrums Vorsfelde klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ohne Ausnahme ausgeschlossen. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb der jeweiligen Hauptlagen kann in der Summe ansonsten die Funktionsfähigkeit und Angebotsvielfalt dieser besonders schützenswerten Kernbereiche beeinträchtigen.

Ergänzungslagen mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt

Klein- und großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment an den Standorten der Nahversorgung (Entwicklung, Bestand) sollen ebenfalls nicht zulässig sein. Hierbei handelt es sich um Standortbereiche, die mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgehalten werden sollen. Bei den Betrieben der Nahversorgung sind zudem die zentrenrelevanten Randsortimente zu beschränken, um so eine Gefährdung für die Sicherung und Entwicklung schützenswerter Standortbereiche zu vermeiden.

Standorte der Nahversorgung (Entwicklung, Bestand)

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und einer Verkaufsflächengröße von bis zu 250 qm ist außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten planungsrechtlich i. d. R. überall (sofern nicht gezielt ausgeschlossen) zulässig.

„Wolfsburger Laden“

Eine Beschränkung von bestimmten in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ist es daher erforderlich, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen (Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen) in Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB auszuschließen. Hierzu zählen insbesondere (sofern dies nicht bereits erfolgt ist) die Gewerbe- und Industriegebiete.

Ausschluss in Gewerbegebieten

Um produzierenden Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, Produkte aus eigener Herstellung an Produktions- oder bedeutenden Vertriebsstandorten eines Herstellers in Gewerbegebieten zu verkaufen, können derartige Betriebe auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten zulässig sein („Fabrikverkauf“). Voraussetzung ist allerdings eine räumliche Zuordnung der Ladenfläche zum Produktions- bzw. Vertriebsstandort (äußerlich angegliedert und als Bestandteil des Produktionsbetriebes erkennbar). Die Verkaufsfläche sollte eine Größe von maximal 250 qm („Wolfsburger Laden“) nicht überschreiten¹⁵ und die

Ausnahme: Fabrikverkauf

¹⁵ Die Größenbegrenzung dient nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern nur der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt (klare Vorgabe zur Sicherstellung der Zentrenverträglichkeit).

Verkaufsstätte dem Produktionsbetrieb der Fläche nach deutlich untergeordnet sein. Das Sortiment derartiger Fabrikverkaufsläden besteht üblicherweise aus Teilen des Markensortiments des Herstellers, welche zu erheblich reduzierten Preisen unter dem üblichen Ladenpreis verkauft werden (z. B. zweite Wahl, Überbestände, Retouren).

Eine weitere Ausnahme gilt für Handwerksbetriebe. So soll der Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung bzw. Produkten, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang¹⁶ mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten möglich sein („Handwerkerprivileg“). Voraussetzung ist ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang, womit das Ladenlokal dem Handwerksbetrieb räumlich zugeordnet ist, das Ladenlokal im räumlichen Zusammenhang errichtet ist, eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 250 qm („Wolfsburger Laden“) i. d. R. nicht überschritten ist und die Verkaufsstätte dem Handwerksbetrieb von Fläche und Umsatz nach deutlich untergeordnet ist. Der Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist so zu verstehen, dass nicht nur im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist im Falle des Handwerksbetriebes weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die in Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung steht. Die weiteren Kriterien bleiben von dieser erweiterten Begriffsauslegung unberührt.

Ausnahme:
Handwerkerprivileg

3.4.3 Ansiedlungsgrundsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

ZIELE

- Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) als bedeutende Einzelhandelsstandorte
- Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, möglichst wohnungsnahen Grundversorgung

Zielsetzung

Ziel ist die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung durch Stärkung und Weiterentwicklung funktionsfähiger Zentren sowie durch eine stadtverträgliche Sicherung und Förderung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung. Das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungseinrichtungen soll unter Beachtung der hierarchisch aufgebauten Versorgungsstruktur erhalten sowie sinnvoll ergänzt werden.

¹⁶ Dies umfasst nicht nur Produkte, welche selbst hergestellt werden, sondern auch solche, die dem jeweiligen Betriebstyp zugeordnet werden können.

GRUNDSÄTZE

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
- Auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und ausnahmsweise an integrierten Standorten in Wohnsiedlungsbereichen angesiedelt oder erweitert werden.

AUSNAHMEN

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten zugelassen werden, sofern sie der Nahversorgung dienen, Versorgungslücken geschlossen werden und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren ausgehen. Diese Ausnahmevoraussetzungen sind insbesondere in den räumlich definierten Entwicklungsstandorten der Nahversorgung erfüllt.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 250 qm sind, sofern nicht gezielt ausgeschlossen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten) allgemein zulässig („Wolfsburger Laden“).
- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Einzelfall können auch Tankstellenshops und Kioske in Industrie- und Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen künftig grundsätzlich nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (einschließlich Ergänzungslagen) angesiedelt werden. Gerade in kleineren Zentren stellen Nahversorgungsbetriebe nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung sicher, sondern sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für gewachsene Ortskernlagen. Angesichts der Bedeutung dieser Betriebe kommt ihnen für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Betriebe > 800 qm

Zudem sollen auch die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, die aufgrund ihrer Flächen-dimensionierung strukturprägend sind (ab 250 qm, „Wolfsburger Laden“) auf die zentralen Versorgungsbereiche (einschließlich Neben- und Ergänzungslagen) gelenkt werden. Die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann in der Summe ansonsten die Funktionsfähigkeit schützenswerter Standortbereiche beeinträchtigen.

Betriebe < 800 qm

Die Zulässigkeit (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment innerhalb der Stadtteil- und Nahversorgungszentren richtet sich nach der Versorgungsfunktion des jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereichs. Negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche insbesondere „höherer Hierarchie“ müssen ausgeschlossen werden.

Um die Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es zielführend, die Entwicklung von Betrieben der Nahversorgung positiv zu steuern. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Sinne einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden, wenn diese wohnsiedlungsräumlich integriert sind, der Nahversorgung dienen und die Zentren nicht negativ beeinträchtigen. Solche integrierten Nahversorgungsstandorte sollen das Zentrennetz sinnvoll ergänzen. Diese Ausnahmevoraussetzungen sind im Besonderen die identifizierten Entwicklungsstandorte der Nahversorgung, die im Sinne einer wohnortnahen Versorgung eine zentrenergänzende Versorgungsfunktion übernehmen. Möglichkeiten der Stärkung können die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen sein.

Entwicklungsstandorte
der Nahversorgung

Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgungsstandorte ist es erforderlich, den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentren und der identifizierten Entwicklungsstandorte der Nahversorgung durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Hierzu zählen auch die weiteren identifizierten Standorte der Nahversorgung mit Bestandsschutz. Diese übernehmen im Zentrenkonzept zwar ebenfalls eine Versorgungsfunktion, sie haben aber aufgrund ihrer städtebaulich nicht integrierten Lage keine Versorgungsfunktion als integrierte Nahversorgungsstandorte. Sie können vielmehr bestehende Zentren- und Nahversorgungsstrukturen gefährden und diesen notwendige Entwicklungsspielräume nehmen. Diese Standorte sind daher auf den Bestandsschutz für die genehmigte und ausgeübte Nutzung festzuschreiben.

Bestandsstandorte
der Nahversorgung

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie der integrierten Nahversorgungsstandorte (und damit in Mischgebieten (MI) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in Gebieten gemäß § 34 BauGB) zugelassen werden, sofern diese wohnsiedlungsräumlich integriert sind, der Nahversorgung dienen und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen (Atypische Fallgestaltung). Solche Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind somit nur in städtebaulich integrierter Lage in der Nähe zu Wohngebieten zulässig, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind sowie deren Unschädlichkeit für die Zentren dargelegt werden kann, d. h. zusätzliche Angebote dürfen die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere nicht zu erwarten, sofern diese Betriebe keine zentrenprägenden Versorgungsfunktionen übernehmen. Zentrenprägende Versorgungsfunktionen sind in der Regel ab 250 qm Verkaufsfläche zu erwarten. Dem zu Folge ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einer Verkaufsflächengröße von bis zu 250 qm außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten planungsrechtlich i. d. R. überall (sofern nicht gezielt ausgeschlossen) zulässig.

Ausnahme:
Atypik,
„Wolfsburger Laden“

Da auch bei mehreren, jeder für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in räumlicher Konzentration vergleichbare negative Auswirkungen wie bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglich sind, soll dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden

Agglomerationen
außerhalb ZVB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Läden zulässig, die absehbar nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebiets aufgesucht werden. Dies trifft in der Regel für Ladenhandwerksbetriebe oder kleinere Einzelhandelsbetriebe zu, die vorwiegend nahversorgungsrelevante Waren anbieten. Typische Beispiele sind Bäckereien, Metzgereien sowie Obst- und Gemüsegeschäfte, sofern von ihnen keine städtebaulich negativen Auswirkungen ausgehen. Nicht zulässig sind Betriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Betriebskonzeptes einen Einzugsbereich erwarten lassen, der deutlich über das umliegende Gebiet hinausgeht. Als Beispiel für eine nicht zulässige Nutzung ist die Betriebsform des Lebensmitteldiscountmarktes zu nennen, dem auch bei weniger als 800 qm der Gebietsbezug abzusprechen ist.

Kleinteilige wohnungsnahe Grundversorgung möglich, sofern die Versorgung der im Gebiet Wohnenden dient

Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstandorte ist in Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten durch entsprechende

Ausschluss in
Gewerbegebieten

Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Die o. g. Ausnahmeregelungen zu Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Entwicklungsstandorte der Nahversorgung gelten damit ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre eigenen Produkte am Produktionsstandort in Gewerbegebieten zu verkaufen, können derartige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen ausnahmsweise zugelassen werden („Fabrikverkauf“ und „Handwerkerprivileg“). Es gelten die bereits angeführten Voraussetzungen (siehe Kap. 6.5.2).

Ausnahmen:
Fabrikverkauf und
Handwerkerprivileg

Um Kiosken und Tankstellenshops Ansiedlungs- und Entwicklungsperspektiven einzuräumen und damit beispielsweise die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen zu sichern, sind sie ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig, sofern ihre Verkaufsfläche angemessen dimensioniert ist. Damit wird zugleich sichergestellt, dass sie die städtebauliche Zielsetzung „Schutz und Stärkung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche“ nicht beeinträchtigen.

Tankstellen, Kioske

3.4.4 Ansiedlungsgrundsätze für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

ZIELE

- Sicherung funktionaler Ergänzungsstandorte und zentrenverträgliche Entwicklung des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Standorten der Nahversorgung sowie den Sonder- / Fachmarktstandorten

Zielsetzung

Ziel ist die räumliche Konzentration des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Sonder- / Fachmarktstandorte und damit die Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Nahversorgungsstandorten sowie den Sonder- / Fachmarktstandorten.

GRUNDSÄTZE

- Die Ansiedlung oder Erweiterung von klein- bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.

Grundsätze &
Ausnahmen

- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig an Sonder- / Fachmarktstandorten angesiedelt oder erweitert werden (Bündelung).
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Einzelfall im gesamten Stadtgebiet zulässig, sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden (z. B. Totalausschluss des Einzelhandels in Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 5 BauNVO), bei großflächigen Betrieben eine Lage im zentralen Siedlungsgebiet gegeben ist und von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Nahversorgungslagen (Entwicklungsstandorte der Nahversorgung) ausgehen.
- Branchenübliche zentren- / nahversorgungsrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei eine maximale Gesamtgröße von 800 qm nicht überschritten werden darf.

AUSNAHMEN

- In Gewerbegebieten mit Einzelhandelsausschluss können ausnahmsweise kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben zulässig sein („Handwerkerprivileg“).
- Der atypische Einzelhandel (z. B. Kfz-Handel, Motorradhandel, reiner Baustoffhandel) ist in Gewerbegebieten zulässig.

Die Ansiedlung von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (einschließlich Nebenlagen) zulässig. Aufgrund ihrer Struktur, ihrer Warenbeschaffenheit sowie der besonderen Standortanforderungen ergeben sich gegenüber dem zentrentypischen Angebotspektrum jedoch nur geringe Synergieeffekte.

Innerhalb der Ergänzungslagen mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt sowie der Entwicklungsstandorte der Nahversorgung sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten indes auszuschließen. Diese Standortbereiche leisten einen wesentlichen Beitrag u. a. im Sinne einer möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Versorgung und sind von daher gegenüber Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu sichern.

Angesichts des Zielsystems für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Wolfsburg sollten Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aus städtebaulich-funktionalen Gründen räumlich daher vorrangig auf die

Standortlagen des
nicht zentrenrelevanten
Einzelhandels

Sonder- / Fachmarkt-
standorte

bestehenden Sonder- / Fachmarktstandorte gelenkt werden (Bündelung). Eine Bündelung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hinsichtlich der Vermeidung eines unnötigen Verbrauches vorhandener Ressourcen und der besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen zu fördern.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Einzelfall darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet zulässig (Einzelfallprüfung), sofern diese durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden, bei großflächigen Betrieben eine Lage im zentralen Siedlungsgebiet gegeben ist, von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung ausgehen sowie weitere städtebauliche und raumordnerische Ziele nicht dem entgegen stehen. Hierzu kommen grundsätzlich auch die Bestandsstandorte der Nahversorgung in Betracht, da diese keine Versorgungsfunktion als integrierte Nahversorgungsstandorte übernehmen.

Sofern die Stadt Wolfsburg ihre Industrie- bzw. Gewerbegebiete, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht, ausschließlich für Handwerk und produzierendes Gewerbe sichern will, ist in diesen der Einzelhandel generell nach § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen. Ausnahmen bilden hierzu lediglich der „Fabrikverkauf“, das „Handwerkerprivileg“ sowie Angebotsformen des atypischen Einzelhandels.

GE/GI-Gebiete ohne
Einzelhandels-
vorprägung

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung zu beschränken, um so eine Gefährdung für die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Entwicklungsstandorte der Nahversorgung zu vermeiden. Um negative landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen auszuschließen und die zukünftige Flächenentwicklung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich abzusichern, werden daher Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und differenzierte Sortimentsfestsetzungen erforderlich. Dazu ist es notwendig, verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen zur Beschränkung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente vorzunehmen.

Beschränkung der
Randsortimente

Negative städtebauliche Auswirkungen auf gewachsene Strukturen sind in der Regel dann auszuschließen, sofern der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. insgesamt 800 qm begrenzt wird.¹⁷ Auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe soll eine Beschränkung der Randsortimente dahingehend gelten,

¹⁷ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bestehende Betriebsstätten mit Anteilen zentrenrelevanter Randsortimente > 10 % entsprechend unter dem Bestandsschutz auf die ausgeübte Nutzung bzw. auf den durch den BPlan gesicherten Bestand fallen.

dass der Charakter eines nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunktes gewahrt bleibt (Anteil > 50 %). Eine weitere Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen¹⁸ können regelmäßig ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Ferner ist für die Annahme eines Randsortiments festzulegen, dass ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment gegeben sein muss. Die Flächen für Randsortimente dürfen auch nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden. Die Obergrenze städtebaulich verträglicher zentrenrelevanter Randsortimente variiert allerdings je nach Größe und Betriebsform der angestrebten Nutzung und ist im Einzelfall zu überprüfen.

Bezug zum
Hauptsortiment

3.4.5 Zusammenfassung: Ansiedlungsgrundsätze im Überblick

Die nachfolgende Grafik zeigt die wesentlichen funktionalen Zuordnungen nach Standortkategorien sowie die hiermit verbundenen Leitlinien und Grundsätze für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist allein die jeweilige bauplanungsrechtliche Situation maßgebend. Das Konzept selbst kann Baurecht weder schaffen noch aufheben.

¹⁸ Ggf. in Abhängigkeit von der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs

Abb. 17: Räumlich-funktionale Zuordnung

Zentrenmodell	Zentrenrelevante Kernsortimente	Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
Schützenswerte Standortbereiche			
Hauptgeschäftsbereich Innenstadt	klein- / großflächig**	klein- / großflächig**	klein- / großflächig
Nebenlage Innenstadt	kleinflächig	klein- / großflächig**	klein- / großflächig
Ergänzungslage Nahversorgung	nicht zulässig	klein- / großflächig**	nicht zulässig
Stadtteilzentren	klein- / großflächig* / **	klein- / großflächig* / **	klein- / großflächig
Ergänzungslage Nahversorgung	nicht zulässig	klein- / großflächig* / **	nicht zulässig
Nahversorgungszentren	„Wolfsburger Laden“ (max. 250 qm)	klein- / großflächig* / **	klein- / großflächig
Entwicklungsstandorte der Nahversorgung	nicht zulässig	klein- / großflächig**	nicht zulässig
Sonstige Standortbereiche			
Sonstige Standorte	„Wolfsburger Laden“ (max. 250 qm)	„Wolfsburger Laden“*** (max. 250 qm)	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 %; max. 800 qm
Bestandsstandorte Nahversorgung	nicht zulässig	Bestandsschutz	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 %; max. 800 qm
Ausgewiesene Sonder- & Fachmarkttagglomerationen	nicht zulässig	nicht zulässig	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 %; max. 800 qm
Gewerbegebiete ohne Einzelhandelsvorprägung	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
*für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich; **ggf. Nachweis der Verträglichkeit; *** in begründeten Ausnahmefällen auch größer mit Einzelfallprüfung			

Quelle: eigene Darstellung

4 Schlusswort

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg stellt die Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandorte dar. Es bietet vor allem Chancen zur weiteren Stärkung der Stadt Wolfsburg als Einkaufsstandort in der Region und damit auch zur Sicherung und Entwicklung seiner kommunalen Versorgungsfunktion.

Beurteilungs- und
Abwägungsgrundlage

Es schafft zugleich allen Akteuren aus Handel, Politik und Verwaltung einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen, wenngleich bei vielen zukünftigen Standortentscheidungen eine fallbezogene Abwägung der Planungen erfolgen muss. Auch wenn durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht alle heutigen und zukünftigen Fragestellungen abschließend beantwortet werden können, so wird doch ein verlässlicher Rahmen für wesentliche Entwicklungen insbesondere im Zusammenhang mit großflächigen und strukturprägenden Einzelhandelsvorhaben geschaffen.

Entscheidungs- und
Orientierungsrahmen

Zur Umsetzung des politisch beschlossenen Konzeptes und seiner rechtlichen Absicherung bedarf es der Zustimmung des Rates der Stadt Wolfsburg zu den grundlegenden Bestandteilen des Konzeptes wie dem Standort- und Zentrenkonzept, den zentralen Versorgungsbereichen, der örtlichen Sortimentsliste sowie den Ansiedlungsregeln. Der Rat der Stadt Wolfsburg hat daher am 22.06.2016 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einstimmig beschlossen.

Ratsbeschluss

Das Konzept erzeugt durch den Ratsbeschluss eine interne Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung, nicht jedoch eine unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Es schafft die notwendigen Abwägungsgrundlagen und konzeptionellen Grundsätze wie Empfehlungen, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die Empfehlungen des Konzeptes einer konkreten Umsetzung z. B. durch geeignete Bebauungspläne bedürfen.

Umsetzung in
Bauleitplanung

Diese Bedeutung des Konzeptes wird in einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes noch einmal bestätigt.¹⁹ Hier wird festgestellt, dass eine Kommune nicht verpflichtet ist, das Einzelhandelskonzept sofort und insgesamt umzusetzen und somit auch bei einer zunächst nur teilweisen Umsetzung das Plankonzept als Begründung hinzuziehen kann. Für die Umsetzung in Wolfsburg bedeutet dies, dass insbesondere die Standorte überplant werden sollten, für die es mögliche Planvorhaben gibt oder aber wo aufgrund der Lagegunst entsprechende Vorhaben zu erwarten sind.

Schrittweise Umsetzung

¹⁹ BVerwG, Az. 4 CN 7.11 vom 27.3.2013

Neben dem Rat und der Verwaltung sowie der WMG sind aber auch alle anderen Akteure aufgefordert, im Sinne einer konstruktiven Zusammenarbeit die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Wolfsburg voranzutreiben. Hierbei sind sowohl die Kaufleute bei einer Verbesserung des Marktauftrittes und Erscheinungsbildes als auch die Verwaltung und die Wirtschaft in der konsequenten planerischen Umsetzung des Konzeptes aufgerufen.

5 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....	3
Abb. 2: Steuerungselemente des Konzeptes.....	7
Abb. 3: Zentrenhierarchie der Stadt Wolfsburg.....	8
Abb. 4: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum	9
Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Fallersleben	12
Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Vorsfelde	13
Abb. 7: Nahversorgungszentren.....	15
Abb. 8: Entwicklungsstandorte der Nahversorgung.....	17
Abb. 9: Prüfstandort der Nahversorgung	20
Abb. 10: Bestandsstandorte der Nahversorgung.....	21
Abb. 11: Sonder- und Fachmarktstandorte	22
Abb. 12: Fachmarkttagglomeration Hehlinger Straße, Nordsteimke	23
Abb. 13: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Wolfsburg	24
Abb. 14: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente.....	25
Abb. 15: Liste der zentrenrelevanten Sortimente.....	26
Abb. 16: Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente.....	27
Abb. 17: Räumlich-funktionale Zuordnung.....	42