

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 für die Stadt Wolfsburg

Kurzfassung



Vorwort

Die Zukunftsfähigkeit der Zentren im Zusammenspiel mit einer ausgewogenen, zeitgemäßen Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet zu sichern, wird vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels zunehmend komplexer. Für die Bewertung und Realisierung moderner Einzelhandelsvorhaben ist es daher umso bedeutender, eine fundierte Orientierungsgrundlage zur Hand zu haben. Diese strategische Leitlinie bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg.

Basierend auf diesem Konzept ist es in den letzten Jahren erfolgreich gelungen, eine Reihe von Nahversorgungsstandorten um- oder neu zu bauen sowie in die Planung zu bringen. Hieran gilt es, mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weiter anzuknüpfen. Für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Wolfsburg dient uns die Fortschreibung des Konzeptes weiterhin als maßgebliche Orientierungshilfe, Handlungsempfehlung und Steuerungsinstrument.



Jens Hofschröder
Wirtschaftsdezernent Stadt Wolfsburg
Geschäftsführer WMG Wolfsburg

Das Konzept basiert auf einer umfassenden Analyse des Einzelhandelsstandorts Wolfsburg, die eine Befragung zum Einkaufsverhalten sowie in Zusammenarbeit mit lokalen Einzelhändlern die Herkunft der Kunden umfasst. Darauf aufbauend formuliert das Konzept Entwicklungsleitlinien und setzt diese in im Rahmen der Stadtentwicklung und -planung anzuwendende Instrumente wie die Festsetzung sogenannter zentraler Versorgungsbereiche und die Wolfsburger Sortimentsliste um.

Als Bindeglied zwischen Verwaltung und Unternehmen, Planern und Projektentwicklern unterstützen wir als WMG alle Vorhaben der Nahversorgung sowie Zentrenentwicklung und stehen Ihnen jederzeit gerne als kompetenter und zuverlässiger Ansprechpartner für das Gelingen Ihres Projektes zur Verfügung. Schließlich ist es unser Ziel, nachhaltig eine hohe Lebensqualität in den Stadt- und Ortsteilen zu ermöglichen.



Josephine Stein
Leiterin Handel & Zentren
WMG Wolfsburg

Konzept

09/2023

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfsburg

(Kurzfassung)



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

WMG Wolfsburg Wirtschaft und
Marketing GmbH
- Berichtsentwurf -

(Kurzfassung)

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nussbaum, M.A.
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Silja Beste, B. Sc.

Leipzig, 18.08.2023

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	6
3	Einzelhandelskonzept für Stadt Wolfsburg	10
3.1	Zentrenkonzept	10
3.2	Nahversorgungskonzept	46
3.3	Sonderstandortkonzept	57
3.4	Sortimentsliste	61
4	Steuerungsleitsätze	63
5	Schlusswort	68

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Einführung

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Wolfsburg zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite und der Nachfrageseite äußern sich in Oberzentren wie Wolfsburg in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Zusätzlich nahm die Corona-Pandemie seit März des Jahres 2020 in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unser alltägliches Leben. Auch der stationäre Einzelhandel ist und war durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich betroffen. Zusätzlich setzen die aktuellen Entwicklungen infolge des Ukraine-Krieges dem Konsumklima und damit auch dem Einzelhandel z. T. noch deutlicher zu (u. a. Einbruch der Nachfrage, steigende Energie-Kosten) als die Corona-Pandemie.

Den größtenteils betriebswirtschaftlichen und konjunkturell bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Wolfsburg hat in der Funktion als Oberzentrum einen Versorgungsauftrag im Bereich sämtlicher Bedarfsstufen. Gleichzeitig gilt es die Innenstadt in ihrer Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern und die weiteren Zentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion weiterzuentwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Wolfsburg eine bedeutende Rolle. Parallel zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes¹ wird mit dem Entwicklungskonzept Innenstadt die strategische Grundlage für die Weiterentwicklung der Innenstadt von Wolfsburg erarbeitet.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Wolfsburg zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: Die Wirtschaftsförderung und das Stadtmarketing, die örtliche Händlergemeinschaft sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Des Weiteren wurden die wesentlichen Ergebnisse der Erarbeitung des

Einzelhandelskonzeptes in zwei breit besetzten Arbeitskreisen erörtert und diskutiert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Wolfsburg Berücksichtigung finden.

Methodik

Das Einzelhandelskonzept basiert auf verschiedenen aufeinander folgenden Erarbeitungsschritten aus analytischen und bewertenden Leistungsbausteinen, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirischen Erhebungen zurückgreifen (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebungsdaten (WMG)	08/2021	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Online- Befragung	Befragung durch Stadt + Handel	02/2022	Standardisierte Online-Befragung per Pressemitteilung und Bewerbung in Wolfsburg (Stichprobengröße: n = 601)	Kundenherkunft, Einkaufsverhalten, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Stärken-Schwächen-Analyse
Kundenher- kunftserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	04/2022	Auslage von Zählformularen in Einzelhandelsbetrieben in Wolfsburg	Kundenherkunft, Einzugsbereiche

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Markt- und Standortanalyse

Die dem Einzelhandelskonzept zugrundeliegende Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Wolfsburg. Wesentliche Erkenntnisse hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen dienen im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Wolfsburg. Die ausführlichen Ergebnisse der Analysen werden in Kapitel 4 der Langfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfsburg aufgezeigt.

¹ Im Sinne der Lesbarkeit wird im Folgenden von Einzelhandelskonzept (EHK) gesprochen.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Sie sind **Leitplanken** für die **zukünftige Einzelhandelsentwicklung** und zur Ermittlung **möglicher Handlungsbedarfe**. Es handelt es sich um ein Berechnungsmodell, das mit großen Unsicherheiten einhergeht. Insbesondere die weiteren Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie die Folgen des Ukraine-Krieges sind in dem Zusammenhang nur bedingt zu prognostizieren. Wesentliche Eingangsparameter für das Berechnungsmodell sind neben der Einwohnerentwicklung, die Entwicklung des Online-Handels, die Entwicklung der Kaufkraft inkl. sortimentsbezogener Verschiebungen, die Entwicklung der Flächenproduktivitäten sowie der landesplanerische Versorgungsauftrag Wolfsburgs.

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Wolfsburg beträgt rd. 114 %, mit sortimentsspezifisch deutlichen Unterschieden, was Entwicklungsimpulse in Form von Spielräumen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in einigen Warengruppen ermöglicht. Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus einer versorgungsstrukturellen Perspektive eine Zentralität von 100 % stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Oberzentrum langfristig plausibel. Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 140 % bis 175 % als angemessen erachtet.² Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (siehe Abbildung 1) ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe für die Mehrheit der Warengruppen, v. a. in den Warengruppen des mittel- und z. T. langfristigen Bedarfsbereiches.

² Hierbei wird davon ausgegangen, dass je nach Zone des Einzugsgebietes die potenziell zu bindende Kaufkraft für Wolfsburg abnimmt, während für die unmittelbar an Wolfsburg angrenzenden Bereiche von einer maximal bindbaren Kaufkraft von 50 % der dortigen Kaufkraft ausgegangen wird, reduziert sich der Anteil in den äußeren Bereichen auf max. 10 %.

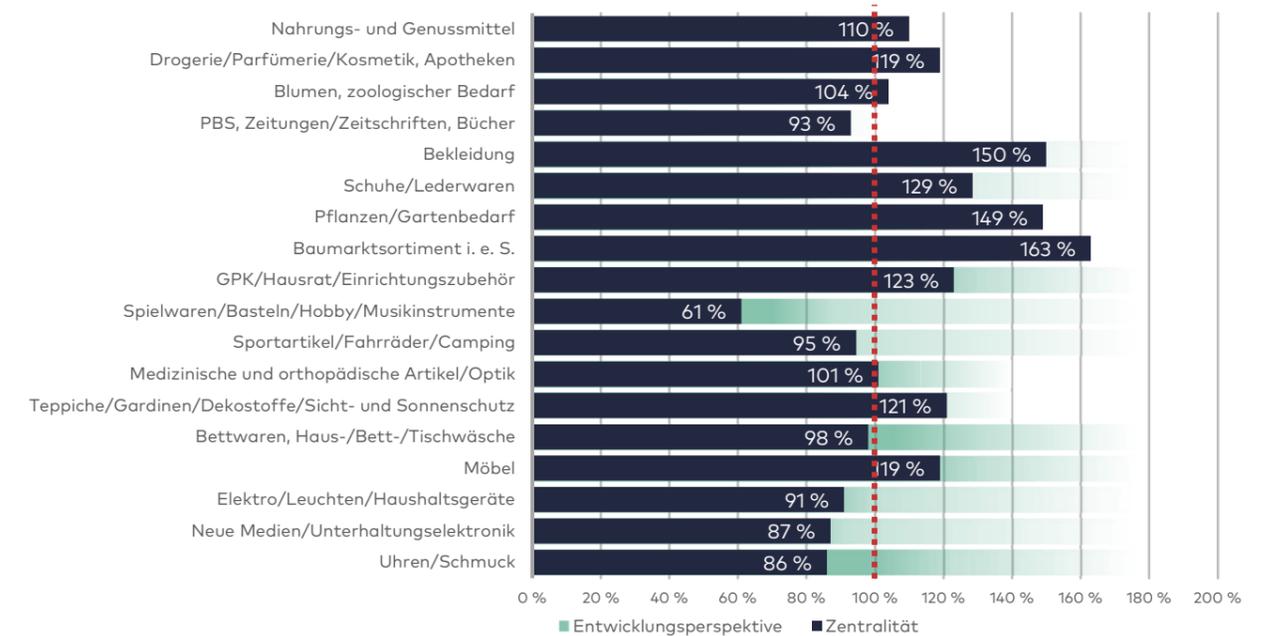


Abbildung 1: Sortimentspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen vorhabenbedingten Auswirkungen innerhalb und außerhalb Wolfsburgs gilt es in dem Zusammenhang sorgfältig zu prüfen und abzuwägen. Für die Stadt Wolfsburg bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Wolfsburg als Oberzentrum in einigen Warengruppen um neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (nur bedingt bei neuartigen oder speziellen Anbietern),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungspotenzials sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein gemeindeentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Wolfsburg einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den

Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Wolfsburg korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Wolfsburg

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Wolfsburg bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

- 1) **Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion:** Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion sowie der Einzelhandelszentralität durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale. Zusätzlich funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und weiteren Standortbereichen.
- 2) **Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt:** Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt durch eine qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung. Dabei weiterer Fokus auf erlebnisorientierten und touristischen Einkauf. Außerdem Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen).
- 3) **Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteilzentren sowie der weiteren Zentren:** Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion sowie Erhalt und Stärkung Stadtteilzentren als wichtige Versorgungspole mit stadtteilübergreifender Bedeutung. Zudem Sicherung und Stärkung der Nahversorgungszentren mit besonderem Fokus auf eine möglichst flächendeckende Nahversorgung.
- 4) **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den Zentren, wobei schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung sowie gleichzeitig auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden sollen. Sicherung, Stärkung und Ergänzung von städtebaulich integrierten Standorten im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung.
- 5) **Ergänzung durch Sonderstandorte:** Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur. Zusätzlich restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Abbildung 2 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Wolfsburg.

1. Ziel: Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der weiteren Zentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung durch Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt ▪ Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung ▪ Weiterer Fokus auf erlebnisorientierten und touristischen Einkauf ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion ▪ Erhalt und Stärkung der Stadtteilzentren als wichtige Versorgungspole mit stadtteilübergreifender Bedeutung ▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungszentren mit besonderem Fokus auf eine möglichst flächendeckende Nahversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln ▪ Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden ▪ Städtebaulich integrierte Standorte im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung sichern, stärken und ergänzen ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die Einzelhandelsstandorte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der Zentrenstruktur ▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 2: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Wolfsburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einzelhandelskonzept für Stadt Wolfsburg

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleit-sätze für die Stadt Wolfsburg entwickelt.

3.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Eine detaillierte Darstellung der zugrunde zulegenden Kriterien wird in der Langfassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wolfsburg beschrieben.

Innenstädte, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren. Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem. Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen, aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten), oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.³ Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbar, übernehmen nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich und weisen eine integrierte Lage auf sowie eine Prägung durch vorhandene Einzelhandelsnutzung, häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Grundsätzlich sollen Zentrale Versorgungsbereiche die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichern.⁴

³ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

⁴ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

3.1.1 Zentrenstruktur von Wolfsburg

Das EHK Wolfsburg aus dem Jahr 2016 definiert ein ZVB Hauptzentrum Innenstadt, die beiden Stadtteilzentren Fallersleben und Vorsfelde und neun Nahversorgungscentren (Detmeroder Markt, Mörser Straße, Schlesierweg, Hansaplatz, Neuhäuser Straße Drömling-Center, Westhagen EKZ, Gerta-Overbeck-Ring, Laagbergstraße und Schachtweg). Veränderungen im Rahmen der Fortschreibung ergeben sich beim Nahversorgungscentrum Schachtweg. Der Standortbereich erfüllt gemäß der Analyseergebnisse aufgrund der geringen Einzelhandelsdichte, der nicht wesentlich über den Nahbereich hinausgehenden Versorgungsfunktion sowie der bedingten Ansiedlungsmöglichkeiten für größere Magnetbetriebe die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche derzeit nicht im hinreichenden Maße.

Darüber hinaus wird das perspektivische Stadtteilzentrum Hehlinger Straße, vor dem Hintergrund der Entwicklung von fünf neuen Quartieren mit rd. 3.000 Wohneinheiten (Sonnenkamp) östlich und nördlich des Standortbereiches ausgewiesen. Im Bereich der Bestandsstrukturen sind umfassende Umstrukturierungen geplant, so dass diese zusammen mit neu geplanten Strukturen östlich der K 5 die „Neue Mitte Nordsteimke“ bilden. Der Standortbereich erfüllt somit perspektivisch die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich und soll insbesondere für Nordsteimke, die neu geplanten Quartiere sowie Hehlingen Versorgungsfunktionen übernehmen.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für Wolfsburg das Hauptzentrum, drei Stadtteilzentren und acht Nahversorgungscentren als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen (s. Abbildung 3).

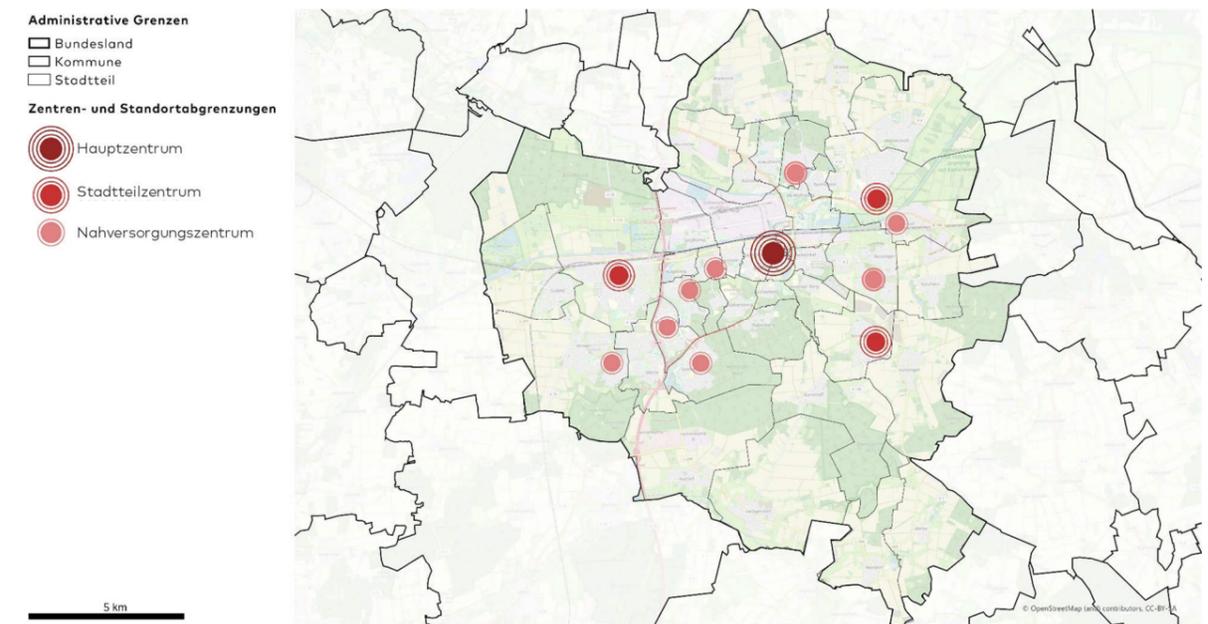


Abbildung 3: Zentrenstruktur Wolfsburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Integration, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (s. Kapitel 3.2 der Langfassung).

3.1.2 Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg

Das Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg ist hinsichtlich seiner Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der Wolfsburger Innenstadt um keine über Jahrhunderte gewachsene Altstadt bzw. Stadtzentrum handelt. Die heutige Fußgängerzone stellte bis Ende der 1970er Jahre eine vierspurige Hauptverkehrsachse dar. Sie verfügt daher nicht über eine entsprechend historische Kulisse, sondern ist stark durch Nachkriegsarchitektur geprägt.

Räumliche Ausprägung

Das Hauptzentrum Innenstadt umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Wolfsburg.

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen ergeben sich die folgende, begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die Abgrenzung aus dem bestehenden EHK 2016 kann vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen und der Entwicklungen im Hauptzentrum weitgehend fortgeschrieben werden.
- Das Hauptzentrum erstreckt sich demnach überwiegend entlang der zentralen Achse Porschestraße und bezieht nord-östlich das Designer Outlet Wolfsburg mit ein.
- Eine geringfügige Einkürzung des ZVB erfolgt im Nordosten, dort wird die östliche Seite der Alessandro-Volta-Straße nicht mehr in die Abgrenzung des Hauptzentrum einbezogen. Ebenso entfällt der Bereich zwischen der Poststraße und der Heinrich-Nordhoff-Straße sowie die angrenzenden Strukturen an der Siegfried-Ehlers-Straße. Beide Bereiche sind nicht wesentlich durch Einzelhandel oder ladenähnlichen Dienstleistungsbesatz geprägt, so dass der Bereich nur über einen geringen funktionalen Zusammenhang mit den weiteren Bereichen des Hauptzentrums aufweist.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich (vgl. Abbildung 4). Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Wolfsburg befindet nahezu sich vollumfänglich in der vorausgerichteten Abgrenzung des Versorgungskerns, welche im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig dargestellt ist. Lediglich im Südwesten (Bereich Heinrich-Heine-Straße, Schillerstraße, Goethestraße) geht die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Wolfsburg geringfügig über den Entwurf der Abgrenzung des Versorgungskerns hinaus. Versorgungskerne dienen der räumlichen Konkretisierung der städtebaulich integrierten Lagen in der zeichnerischen Darstellung des RROP und bekommen damit einen regionalplanerischen Schutzanspruch. Die Festlegung eines Versorgungskerns erfolgt maßstabsbedingt nicht flächenscharf.



Abbildung 4: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Wolfsburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg. Abgrenzung Versorgungskern gem. REHK Braunschweig (2018).

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Hauptzentrum nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 2: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung Hauptzentrum

Einzelhandelsstruktur 08/2021	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	276	43 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	63.400	20 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	42	13 %
Zentrenergänzende Funktionen	294	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Potenzialflächen

Insbesondere im Norden („Nordkopf“) sind umfassende Umstrukturierungen, die sowohl die Vernetzung zwischen den Designer Outlets Wolfsburg und der Fußgängerzone stärken, als auch die Bahnhofspassage als zentrale Achse zwischen Bahnhof und Porschestraße attraktivieren soll, vorgesehen. In der mittleren Porschestraße werden mit den BraWo Arkaden sowie im Süden im Bereich des Südkopfcenters umfassende Umstrukturierungsmaßnahmen umgesetzt, hieraus ergeben sich Weiterentwicklungsmöglichkeiten für das Hauptzentrum.

Westlich des Hauptbahnhofes wird entlang der Heinrich-Nordhoff-Straße im Rahmen der gleichnamigen Masterplanung zudem eine Entwicklung bislang untergenutzter, zentral im Stadtgebiet gelegener Flächen angestrebt. Im Sinne einer Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Hauptachse der Innenstadt, soll Einzelhandel hier nur in einem untergeordneten Umfang angesiedelt werden, so dass der Bereich nicht mit in das Hauptzentrum einbezogen wird. Auch ergeben sich Potenzialflächen in Form von leerstehenden Geschäftsräumen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums von Wolfsburg für die Gesamtstadt und den oberzentralen Verflechtungsraum ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion sowie der weiteren Nutzungen im Hauptzentrum eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende lagebezogene Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Wolfsburg, die einen Bezug zum Hauptzentrum aufweisen, berücksichtigt werden. Zu erwähnen ist in dem Zusammenhang, dass parallel zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes ein Entwicklungskonzeptes Innenstadt erstellt wird. In diesem werden übergeordnet Entwicklungsempfehlungen für das Hauptzentrum getroffen.

Innere Organisation

Das Hauptzentrum von Wolfsburg ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Hauptlage, Nebenlage und der Ergänzungsbereich Nahversorgung näher betrachtet. Westlich direkt an das Hauptzentrum anschmiegend befindet sich das Handwerkerviertel, dieses ist nicht mehr Teil der Zentrenumfassung, aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen für den Bereich, werden diesem jedoch im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes gesondert Entwicklungszielstellungen zugewiesen.

Die Einordnung der einzelnen Lagen erfolgt anhand der baulichen und nutzungsprägenden Struktur. Auf Basis der Kategorisierung erfolgen entlang der Entwicklungsziele- und -empfehlungen für den gesamten zentralen Versorgungsbereich lagespezifische Empfehlungen.

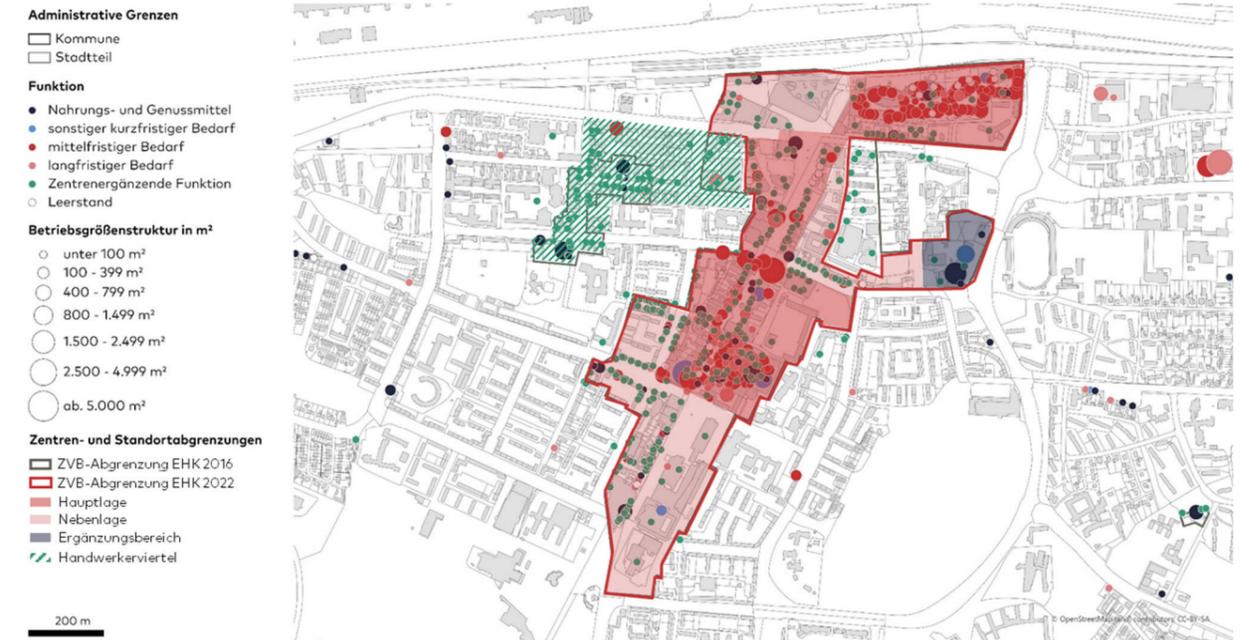


Abbildung 5: Innere Organisation des Hauptzentrums Wolfsburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Die zum Teil als Fußgängerzone ausgebaute **Hauptlage** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der stark frequentierten Porschestraße zwischen Pestalozziallee und Heßlinger Straße und umfasst zudem das Designer-Outlet Wolfsburg. Die Lage weist einen dichten Besatz mit strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben und Magnetbetrieben auf. Geprägt wird Sie durch frequenzsteigernde und frequenzabhängige Nutzungen. Wie die Bevölkerungsbefragung aufzeigt, sind die Kopplungseffekte zwischen dem Designer-Outlet Wolfsburg und den weiteren Lagen entlang der Porschestraße noch nicht optimal ausgeprägt. Eine städtebauliche Zielstellung sollte es somit sein, die Besucher des Designer-Outlets zu einem Besuch der weiteren Lagen des Hauptzentrum zu animieren. Aktuelle Umstrukturierungen im Rahmen des Nordkopfes können hier flankierend einen Beitrag dazu leisten und die Funktionsdichte, des zum Zeitpunkt der Erhebung in Teilen durch Leerstände geprägten Bereiches, stärken.

Ebenso wurde in der Bevölkerungsbefragung insbesondere die Aufenthaltsqualität, die städtebauliche Gestaltung sowie ein unzureichendes Angebot an Veranstaltungen im Hauptzentrum negativ bewertet. Da diese jedoch insbesondere bei der Positionierung des Hauptzentrum gegenüber dem Online-Handel eine hohe Bedeutung aufweisen, sollten hier Maßnahmen ergriffen werden.

Im Folgenden werden für die Hauptlage folgende Entwicklungsempfehlungen formuliert.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTLAGE

- Fokusbereich für Ansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (groß -und kleinflächig)
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion durch aktives City-/ Innenstadtmanagement
- funktionale Aufwertung und Stärkung des Übergangsbereiches zwischen Designer Outlet und Porschestraße (insbesondere Nordkopf)

- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und der Funktionsvielfalt
- Schaffung nachfragegerechter Ladenflächen sowie Ergänzung um zeitgemäße Einzelhandels- und gastronomische Konzepte
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der städtebaulichen Gestaltung durch Aufwertung der Lauflagen
- **Zielperspektive:** Schwerpunkttraum für klassische Handelsnutzungen, Nutzung des Potenzials im Übergangsbereich vom Designer Outlet zur weiteren Hauptlage, Stärkung der Aufenthaltsqualität

Die **Nebenlage** schließt in nördlicher und südlicher Richtung an die Hauptlage an und umfasst primär den Handelsbereich der Porschestraße ab der Pestalozziallee bis zum Südkopfcenter, den Bereich des Museums phaeno im Norden, den östlichen Bereich entlang der Rothenfelder Straße und Zollhausstraße sowie im Westen den Bereich der Goethe- und Schillerstraße. Die Nebenlage ist insbesondere durch einen höheren Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben geprägt, welche durch weniger frequenzbedeutsame und frequenzunabhängige Nutzungen bestimmt sind. Darüber hinaus verfügt diese Lage über eine geringe Funktionsdichte mit wenigen Magnetbetrieben.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NEBENLAGE

- Ansiedlung von Einzelhandel untergeordnet zur Hauptlage
- Sofern möglich: Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels) und Aktivierung von etwaigen noch bestehenden Leerständen
- Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hohem identitätsstiftendem Potenzial (insb. spezialisierte/experimentelle Konzepte)
- Prüfung von Nutzungspotenzialen jenseits des Einzelhandels
- Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes als Frequenzbringer im Bereich des Rathausplatzes
- Sicherung und Weiterentwicklung der Vielfalt an zentrenergänzenden Funktionen
- Stärkung der Verbindungsachse Berliner Ring – Porschestraße (Rothenfelder Straße) zur Stärkung der Kopplungseffekte zwischen der Porschestraße und der Ergänzungslage Nahversorgung
- **Zielperspektive:** Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Ergänzung des Einzelhandelsangebotes der Hauptlage sowie Erhalt einer attraktiven Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

Der **Ergänzungsbereich** liegt im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereich. Diese Lage verfügt über bedeutende Nahversorgungsfunktionen für die Innenstadt und die östliche Kernstadt. Strukturprägend ist dort insbesondere ein Lebensmittelsupermarkt.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH

- funktionale Stärkung und Ergänzung des Hauptzentrums im nahversorgungsrelevanten Sortimentbereich

- Sicherstellung der Nahversorgung für Bereiche östlich des zentralen Versorgungsbereiches (östliche Kernstadt)
- Schaffung einer ansprechenden fußläufigen Anbindung an die weiteren Lagen des zentralen Versorgungsbereiches
- **Zielperspektive:** Ergänzung des Hauptzentrums im nahversorgungsrelevanten Sortimentbereich und Gewährleistung einer fußläufigen Nahversorgung für östlich gelegene Siedlungslagen

3.1.3 Handwerkerviertel

Das **Handwerkerviertel** umfasst die historisch erste Einkaufslage in Wolfsburg als nordwestlich an den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wolfsburg anschließender Bereich inklusive des im EHK 2016 ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Schachtweg. Das Handwerkerviertel weist aktuell nur eine geringe Prägung durch den Einzelhandel auf. Der Entwicklungsbereich bietet Potenzial für eine städtebaulich und funktionale Weiterentwicklung der Wolfsburger Stadtmitte.

Im **Integrierten Entwicklungskonzept für das Handwerkerviertel** werden Entwicklungsziele zur Stabilisierung und Aufwertung des Viertels definiert, um das Viertel insbesondere im Rahmen von **Sanierungs- und städtebaulichen Maßnahmen** deutlich aufzuwerten und als Identifikationsraum für Wolfsburg zu stärken.

Neben dem Erhalt und der Weiterentwicklung der traditionellen Handwerkerhäuser und der Aufwertung der Freiräume stehen dabei die **Stärkung der urbanen Mischung** sowie die **Stärkung der Gebietsversorgung und Dienstleistungen** im Fokus. Innerhalb des Handwerkerviertels existieren hierzu ein Lebensmitteldiscounter sowie **größtenteils kleinteilige Versorgungsstrukturen**, die zumindest in einem gewissen Umfang eine Nahversorgung gewährleisten können, jedoch insgesamt **nicht die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche** erfüllen.

Zur **Stärkung des Gebietscharakters** und zur **Belebung der Erdgeschosse** sind kleinteilige Einzelhandels- und übrige Versorgungsangebote entsprechend integriert in die Bebauung durch bauliche Nach- bzw. Umnutzung von Flächen erwünscht. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Angebotsstrukturen für die wohnungsnah Grundversorgung (groß- und kleinflächig) sowie auf inhabergeführte und regionale Einzelhandels- und Versorgungsangebote (zentrenrelevant, kleinflächig).

Das Handwerkerviertel soll so im Zuge der Bau- und Sanierungstätigkeit als multifunktionaler Wirtschaftsstandort belebt und stabilisiert werden.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HANDWERKERVIERTEL

- Historisch erste Einkaufslage in Wolfsburg, aktuell nur noch geringfügige Prägung durch Einzelhandel
- Weiterführung von Sanierungs- und städtebaulichen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Viertels
- Erhalt und Weiterentwicklung der traditionellen Handwerkerhäuser, Aufwertung der Freiräume und Stärkung der urbanen Mischung

- Zur Stärkung des Gebietscharakters: Belebung der Erdgeschosse und kleinteiligen Nutzungsstrukturen: Positivraum insbesondere für inhabergeführte und regionale Einzelhandels- und Versorgungsangebote
- Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes (groß- und kleinflächig)
- Potenzial für eine städtebaulich und funktionale Weiterentwicklung der Stadtmitte sowie in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt
- Zentrenkonforme Weiterentwicklung

Im Folgenden werden die weiteren zentralen Versorgungsbereiche (Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren) der Stadt Wolfsburg vertiefend betrachtet.

3.1.4 Stadtteilzentrum Fallersleben

Das Stadtteilzentrum Fallersleben ist eines der zwei historischen Stadtteilzentren im Wolfsburger Stadtgebiet und verfügt über eine Versorgungsfunktion für die im Stadtteil Fallersleben sowie in den angrenzenden Bereichen lebende Bevölkerung mit einem vollumfänglichen Nahversorgungsangebot durch zwei Discounter, einen Supermarkt, einen Drogeriemarkt sowie einen Biomarkt. Die Angebote des kurzfristigen Bedarfs werden durch Strukturen des mittel- und langfristigen Bedarfs (bspw. Bekleidungshaus Biewendt) und durch 80 zentrenergänzende Funktionen ergänzt.

Räumliche Ausprägung

Das Stadtteilzentrum ist zentral im Stadtteil Fallersleben, westlich der Wolfsburger Stadtmitte, gelegen. Es umfasst den historisch gewachsenen Stadtteilkern vornehmlich entlang der Bahnhofstraße, Kampstraße, Westerstraße und Marktstraße. Außerdem umfasst das Stadtteilzentrum die Einzelhandelsagglomeration am Schulzenhof mit den dortigen strukturprägenden Fachmärkten und ergänzenden Angeboten (u. a. REWE, Rossmann, Ernsting's family). Ebenso mit in die Umfassung einbezogen werden die nördlich verorteten Lebensmitteldiscounter Lidl (Am Neuen Tor) und Aldi (Mühlenkamp), die das Stadtteilzentrum im Bereich des discountorientierten Lebensmittelbedarfs funktional ergänzen. Im Süden wird der an der Hoffmannstraße verortete Biomarkt mit in die Umfassung einbezogen, dieser ergänzt durch sein spezialisiert ausgerichtetes Lebensmittelangebot zusätzlich das Nahversorgungsangebot des Stadtteilzentrums.

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Wolfsburg.

Nicht mehr in die Umfassung des Stadtteilzentrums einbezogen wird der östliche Bereich der Kampstraße sowie die westliche Straßenseite der Sandkämper Straße, hier sind nur noch im untergeordneten Umfang zentrenergänzende Funktionen verortet, die lediglich im geringen Umfang funktional das Angebot des Stadtteilzentrums ergänzen. Darüber hinaus hat sich in dem Bereich seit 2016 ein erhöhter Leerstandsbesatz entwickelt. Eine umfängliche Reaktivierung der Leerstände mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen erscheint in diesen Bereichen aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen und Marktentwicklungen unrealistisch. Entsprechende Vorhaben sollten aus stadtentwicklungspolitischer

Sicht insbesondere in die bestehenden Geschäftslagen gelenkt werden, um hier langfristig eine hohe Nutzungsdichte sicherzustellen.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die Abgrenzung aus dem bestehenden EHK aus dem Jahr 2016 kann vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen und der Entwicklungen im Stadtteilzentrum im Wesentlichen bestätigt werden.
- Geringfügige Einkürzungen des ZVB ergeben sich im Osten aufgrund der nicht vorhandenen Einzelhandelsdichte in diesem Bereich. Die neue östliche ZVB-Grenze orientiert sich an den Grundstücksgrenzen auf Höhe des Kreuzungsbereiches Marktstraße/Sandkämper Straße.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 6 für das Stadtteilzentrum Fallersleben dargestellt.

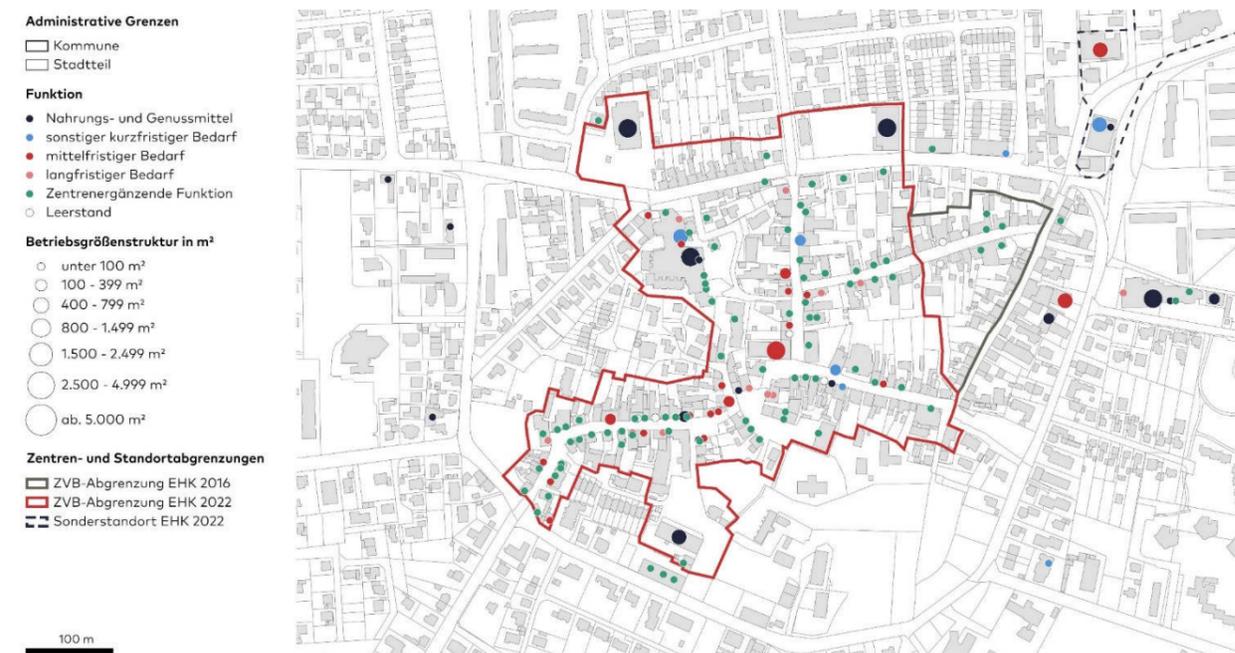


Abbildung 6: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Fallersleben
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Stadtteilzentrum nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 3: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung Stadtteilzentrum Fallersleben

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	42	7 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	7.400	2 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	5	11 %
Zentrenergänzende Funktionen	80	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Potenzialflächen

Aufgrund der weitestgehend geschlossenen Strukturen im Stadtteilzentrum Fallersleben sind zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes keine größeren verfügbaren Potenzialflächen erkennbar, die ggf. zur Etablierung von zusätzlichen großformatigen Einzelhandelsstrukturen geeignet wären. Zudem sind keine Potenzialflächen vorhanden, die sich direkt an den zentralen Versorgungsbereich ‚anschmiegen‘.

Da aktuelle Betriebskonzepte regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nachfragen, die durch kleinteilige Ladeneinheiten i. d. R. nicht befriedigt werden können. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Stadtteilzentrum entsprechend den nachfolgend ausgesprochenen Entwicklungszielen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung und die Wirtschaftsförderung selbst können in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Fallersleben für den Stadtteil und die umgebenden Bereiche ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne der Nahversorgung und weiteren Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfes eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Wolfsburg, die einen Bezug zum Stadtteilzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE STADTTEILZENTRUM FALLERSLEBEN

- Fortschreibung der Ausweisung des Standortbereiches als Stadtteilzentrum
- Konzentration des Standortbereiches auf bestehende Einzelhandelsstrukturen und Dienstleistungen zur Gewährleistung der Erfüllung von Anforderungen an Stadtteilzentren
- Sicherung/Stärkung der Angebotsstruktur in allen Bedarfsbereichen im Rahmen der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Fallersleben und umgebender Bereiche
- Optimierung der städtebaulichen Struktur des Zentrums mit Schaffung deutlicherer Lauflagen
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Kultur, Wohnen, Bildung, Verkehr

3.1.5 Stadtteilzentrum Vorsfelde

Das Stadtteilzentrum Vorsfelde nordöstlich der Wolfsburger Innenstadt, verfügt über eine Versorgungsfunktion für die im Stadtteil Vorsfelde sowie in den angrenzenden Stadtteilen lebende Bevölkerung, mit einem Nahversorgungsangebot durch einen Discounter, einen Drogeriemarkt, einen Biomarkt sowie einem

Zoofachmarkt. Mit dem Raiffeisenmarkt und dem Kaufhaus Hohls werden in einem größeren Umfang Waren des mittelfristigen Bedarfs angeboten. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 86 zentrenergänzende Funktionen.

Räumliche Ausprägung

Das Stadtteilzentrum im südöstlichen Bereich des Stadtteils Vorsfelde teilt sich in den autokundenorientierten und funktional gestalteten östlichen Bereich, und den von Wohnbebauung umgebenen historisch gewachsenen westlichen Bereich entlang der Langen Straße und Amtsstraße. Trotz der Zweiteilung ergänzen sich die Strukturen der beiden Teilbereiche und weisen angebotsseitig eine Kopplungsaffinität auf. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich wesentlich an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Wolfsburg.

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen wird die Abgrenzung des Stadtteilzentrums unverändert fortgeschrieben.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich (vgl. Abbildung 7).



Abbildung 7: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Vorsfelde

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Stadtteilzentrum nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung Stadtteilzentrum Vorsfelde

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	36	6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	12.900	4 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	11	23 %
Zentrenergänzende Funktionen	86	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Potenzialflächen

Aufgrund der weitestgehend geschlossenen Strukturen im Stadtteilzentrum sind zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes keine größeren verfügbaren Potenzialflächen im historischen westlichen Bereich erkennbar, die ggf. zur Etablierung von zusätzlichen großformatigen Einzelhandelsstrukturen geeignet wären. Zudem sind keine Potenzialflächen vorhanden, die sich an den Zentralen Versorgungsbereich ‚anschmiegen‘ und für die Ansiedlung großformatiger Anbieter geeignet wären. Aus diesem Grund sollten u. a. Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen geprüft werden, da aktuelle Betriebskonzepte regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nachfragen, die durch kleinteilige Ladeneinheiten i. d. R. nicht befriedigt werden können, um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Stadtteilzentrum entsprechend den nachfolgend ausgesprochenen Entwicklungszielen nachhaltig zu stärken. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrum Vorsfelde für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsstrukturen ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne der Nahversorgung und weiteren Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfes eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Wolfsburg, die einen Bezug zum Stadtteilzentrum aufweisen, berücksichtigt werden. Aufgrund der Zerteilung des Stadtteilzentrums in einen westlichen und östlichen Bereich, werden für die beiden Bereiche im Folgenden voneinander gesonderte Entwicklungsziele ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE STADTEILZENTRUM VORSFELDE WESTLICHER BEREICH

- Fortschreibung der Ausweisung und Abgrenzung des Standortbereiches als Teil des Stadtteilzentrums

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen für die umliegenden Siedlungsbereiche und den Stadtteil Vorsfelde
- Sicherung und Stärkung strukturprägender Betriebe zur Sicherung der Frequentierung des Standortbereiches.
- Sicherung und Ergänzung der Versorgung der zugeordneten Stadtteile dienenden Angebote des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches
- Weiterentwicklung der prägenden Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen

ENTWICKLUNGSZIELE STADTEILZENTRUM VORSFELDE ÖSTLICHER BEREICH

- Fortschreibung der Ausweisung und Abgrenzung des Standortbereiches als Teil des Stadtteilzentrums
- Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Standortbereiches
- Stärkung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Lagebereichen des Zentrums und der fußläufigen Verbindung

3.1.6 Stadtteilzentrum Neue Mitte Nordsteimke

Der Standortbereich Hehlinger Straße wurde im Rahmen der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2016) als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund von einer umfassenden Wohnbauentwicklung perspektivisch der Bereich als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden sollte.

Inzwischen sind die entsprechenden Planungen deutlich fortgeschritten:

So weist die Stadt Wolfsburg aufgrund der hohen Arbeitsplatzzentralität (75.000 Einpendler) und dem gleichzeitig sehr geringen Wohnungsleerstand von nur 1 %⁵ einen hohen Wohnraumbedarf auf. Auf Grund dessen wurde von der Stadt der „Wohnen und Bauen Masterplan 2020“ erarbeitet, der eine Wohnungsbauoffensive in Wolfsburg vorsieht. In diesem planerischen Kontext sollen im Bereich „Sonnenkamp“ insgesamt fünf Quartiere mit rd. 3.000 Wohneinheiten realisiert werden.

Neben den Wohneinheiten ist insbesondere die Schaffung einer urbanen Infrastruktur geplant, dazu gehören neben den Bereichen Bildung, Arbeit und soziale Betreuung insbesondere auch die Schaffung einer adäquaten (Nah-)Versorgungsinfrastruktur.

Eine damit eng verbundene städtebauliche Entwicklungszielstellung ist es eine „Neue Mitte Nordsteimke“ als neues städtebauliches Zentrum zu etablieren. Dieses umfasst sowohl aktuell noch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen, als auch den Bereich der bestehenden Fachmarkttagglomeration. Die „Neue Mitte Nordsteimke“ soll hierbei eine städtebauliche Verknüpfung zwischen dem geplanten Sonnenkamp Quartier 1 inkl. eines Campusgeländes sowie den bestehenden Strukturen in Nordsteimke herstellen. Die bestehenden Fachmarktstrukturen der Fachmarkttagglomerationen sollen in dem Zusammenhang umstrukturiert und umgebaut werden.

⁵ Angaben nach WMG 2022

Verkehrlich wird hierbei die geplante „Neue Mitte Nordsteimke“ durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende zentrale Verkehrsachse Nordsteimker Straße (K5) durchlaufen, die die Verbindungsachse nach Hehlingen sowie zu dem Neubaugebiet „Steimker Gärten“ bildet. Nach Westen zu den bestehenden Siedlungsstrukturen Nordsteimkes hin bildet die Hehlinger Straße eine zentrale Verbindungsachse. Nach Osten hin ist eine zusätzliche Verkehrsachse geplant, die die „Neue Mitte Nordsteimke“ mit Quartier 2 des Sonnenkamp-Areals verbindet.

Für den Bereich „Neue Mitte Nordsteimke“ besteht ein B-Plan Aufstellungsbeschluss vom 14.07.2021 (Vorlage V2021/1810), Grundlage hierfür ist die Vorlage V2017/0225/1 (Ratsbeschluss vom 21.06.2017) zur Rahmenplanung Nordsteimke/Hehlingen mit dem Beschluss über die städtebauliche Rahmenplanung. Zudem hat der Rat der Stadt Wolfsburg zur städtebaulichen Sicherung und Ordnung parallel eine Veränderungssperre beschlossen, damit die Entwicklungsziele im Bereich der Neuen Mitte (u. a. Schaffung von zukunftsgerechten Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen) nicht gefährdet werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens werden die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Quartier I – Sonnenkamp“ und „Campus - Sonnenkamp“ (V2018/0714) sowie Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne „Infrastrukturbebauungsplan – Sonnenkamp“, „Verlängerter Gänsekamp – 2. Änderung“, „Verlängerter Gänsekamp – 3. Änderung“ und „Hohe Eichen“ überlagert. Zudem wird zur städtebaulichen Sicherung und Ordnung zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss eine Vorlage für die Veränderungssperre eines Teilbereichs des Plangebiets in den Rat eingebracht.

Unter Berücksichtigung der erwähnten Zielstellung wird der Bebauungsplan „Neue Mitte Nordsteimke“ bearbeitet. Aufgrund der fortgeschrittenen konzeptionellen Planungen und der perspektivischen Versorgungsfunktion wird der Standortbereich Hehlinger Straße nicht mehr als Sonderstandort, sondern als perspektivisches Stadtteilzentrum „Neue Mitte Nordsteimke“ ausgewiesen. Mit der Realisierung der bestehenden Planungen erfüllt der Standortbereich perspektivisch die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche.

Grundsätzlich besteht für die Stadt Wolfsburg die Möglichkeit einen zentralen Versorgungsbereich zu planen und nach und nach zu entwickeln. Hierfür bedarf es einer hinreichenden Schlüssigkeit und nachvollziehbaren Begründung. Diese als auch die Darstellung einer tatsächlichen vorhandenen Entwicklungsmöglichkeit liegen im vorliegenden Fall eindeutig vor. Dem Standort wird folgend zudem eine räumliche Versorgungsfunktion u. a. in Beziehung zu den bereits bestehenden integrierten Versorgungsstandorten zugewiesen.

Räumliche Ausprägung

Das perspektivische Stadtteilzentrum befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Nordsteimke und erstreckt sich sowohl über den Fachmarktstandort an der Hehlinger Straße sowie die südlich an der Hehlinger Straße befindlichen Handels- und Dienstleistungsstrukturen. Mit in die Abgrenzung einbezogen wird ein Bereich östlich der Nordsteimker Straße, der perspektivisch Teil der „Neuen Mitte Nordsteimke“ sein soll und die Handels- und Dienstleistungsstrukturen westlich der Nordsteimker Straße funktional ergänzen wird (vgl. nachfolgende Abbildung).

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der nachfolgenden Abbildung für das perspektivische Stadtteilzentrum dargestellt.



Abbildung 8: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Neue Mitte Nordsteimke

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Stadtteilzentrum nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung Stadtteilzentrum

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	12	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	12.000	4 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	17	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Das perspektivische Stadtteilzentrum weist im Bestand mit einem SB-Warenhaus, einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt sowie einem Zoofachmarkt ein vollumfängliches Nahversorgungsangebot auf, das bedeutende Versorgungsfunktionen für Nordsteimke sowie die angrenzenden Ortsteile einnimmt (u. a. Hehlingen, Steimker Gärten). Ergänzt wird das Angebot der strukturprägenden Nahversorgungsmärkte durch kleinteilige Anbieter sowie zentrenergänzende Funktionen (u. a. Ärzte, Gastronomie). Außerdem im ein Bekleidungsfachmarkt Kik im Bereich des Fachmarktzentrum verortet. Das perspektivische Stadtteilzentrum verfügt über umfassende Stellplatzanlagen für den MIV als auch über zwei Bushaltestellen, die regelmäßig frequentiert werden, somit ist auch die Erreichbarkeit des perspektivischen Stadtteilzentrums für die nicht motorisierte Bevölkerung hinreichend gewährleistet.

Potenzialflächen

Aufgrund der geplanten Umstrukturierungen ergeben sich umfassende Potenzialflächen sowohl im Bereich der Bestandsstrukturen der Fachmarkttagglomeration als auch östlich der Nordsteimker Straße (K5).

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der aktuellen Planungen werden für das perspektivische Stadtteilzentrum folgende Entwicklungsziele formuliert.

ENTWICKLUNGSZIELE PERSPEKTIVISCHES STADTTEILZENTRUM „NEUE MITTE NORDSTEIMKE“

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

3.1.7 Nahversorgungszentrum Laagbergstraße

Das Nahversorgungszentrum Laagbergstraße ist ein zentraler Versorgungsbe- reich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Es ist geprägt durch einen Vollsortimenter im Osten des Zentrums sowie kleinteiligen Einzelhandelsbesatz und zentrenergänzende Funktionen im westlichen Verlauf der Laagbergstraße. Auf dem westlich gelegenen Brandenburger Platz ist ein Wochenmarkt verortet, der für die umliegenden Strukturen eine Frequenzbringer- Funktion aufweist. Das Nahversorgungszentrum übernimmt für die Stadtteile Wohltberg sowie Hohenstein eine bedeutende Versorgungsfunktion, weist somit ein städtebauliches Gewicht auf und wirkt somit deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Wolfsburg. Die Abgrenzung aus

dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 kann vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen und der Entwicklungen im Nahversorgungszentrum unverändert fortgeschrieben werden:

- Das Nahversorgungszentrum ist überwiegend von Wohnbebauung umschlossen und erstreckt sich entlang der Laagbergstraße vom Kreuzungsbereich Martin-Luther-Straße bis hin zum Brandenburger Platz als Wochenmarktstandort.
- Der ZVB ist städtebaulich gut im Ortsteil Hohenstein integriert und verfügt über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, so dass auch die nicht motorisierte Bevölkerung außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit sich im Nahversorgungszentrum versorgen kann.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der nachfolgenden Abbildung für das Nahversorgungszentrum dargestellt.



Abbildung 9: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Laagbergstraße
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum in der fortgeschriebenen räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 6: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Laagbergstraße

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	6	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.400	0,4 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	1	14 %
Zentrenergänzende Funktionen	20	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Potenzialflächen

Aufgrund der weitestgehend geschlossenen Strukturen im Nahversorgungszentrum Laagbergstraße sind zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes keine größeren Potenzialflächen verfügbar, die ggf. zur Etablierung von zusätzlichen großformatigen Einzelhandelsstrukturen kurzfristig geeignet wären. Zudem sind keine Potenzialflächen vorhanden, die sich direkt an den zentralen Versorgungsbereich ‚anschmiegen‘. Vor diesem Hintergrund hat sich der strukturprägende Vollsortimenter im Frühjahr 2023 im Rahmen einer Modernisierung im Bestand marktgerecht aufgestellt. Um markadäquate und moderne Verkaufsfächeneinheiten zu schaffen und somit das Nahversorgungszentrum entsprechend den nachfolgend ausgesprochenen Entwicklungszielen nachhaltig zu stärken, sollten u. a. Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen geprüft werden, da aktuelle Betriebskonzepte regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nachfragen, die durch kleinteilige Ladeneinheiten i. d. R. nicht befriedigt werden können. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobileneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein. Daneben ergibt sich eine kleinere Potenzialfläche in Form des bestehenden Leerstandes am Brandenburger Platz.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums für Hohenstein und Wolthberg sowie die westliche Stadtmitte ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion sowie der zentrenergänzenden Funktionen eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM LAAGBERGSTRASSE

- Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung und der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums
- Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums und des Wochenmarktes für die umliegenden Siedlungsbereiche
- Der Angebotsfokus sollte hierbei insbesondere auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gelegt werden.
- Mittel- bis langfristige Prüfung von Potenzialflächen zur Verbesserung des Nahversorgungsangebots (Erweiterung, Um- oder Neuansiedlung).
- Weitere Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote über den aktuellen Bestand hinaus nur deutlich untergeordnet im Sinne eines erweiterten Grundbedarfs (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Quantitative und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums und des Wochenmarktes für die umliegenden Siedlungsbereiche
- Weitere Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote über den aktuellen Bestand hinaus nur deutlich untergeordnet (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)

- Städtebauliche Attraktivierung des Zentrums, Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

3.1.8 Nahversorgungszentrum Schlesierweg

Der Standortbereich Schlesierweg erfüllt gemäß der städtebaulichen Analyse im hinreichenden Maße die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche und wird als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Das Nahversorgungszentrum weist mit einem Vollsortimenter, einem Drogeriemarkt, zwei ethnischen Lebensmittelmärkten sowie ergänzenden Angeboten ein umfangreiches Nahversorgungsangebot auf. Das Nahversorgungszentrum übernimmt bedeutende Versorgungsfunktionen für die Stadtteile Laagberg und Hageberg.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Wolfsburg. Der ZVB ist städtebaulich gut im Ortsteil Laagberg integriert und verfügt über zwei Bushaltestellen mit einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung, so dass auch die nicht motorisierte Bevölkerung außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit sich im Nahversorgungszentrum versorgen können. Die Abgrenzung aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 kann vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen und der Entwicklungen im Nahversorgungszentrum unverändert fortgeschrieben werden:

Das Nahversorgungszentrum ist überwiegend von Wohnbebauung umschlossen und erstreckt entlang des Schlesierwegs. Es umfasst im Wesentlichen die Einzelhandelsagglomerationen REWE/dm (inkl. kleinteilige Anbieter), welche seit dem Beschluss des Konzeptes von 2016 auf einer im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Potenzialfläche entwickelt wurde, sowie die Einzelhandelsagglomeration zwischen Schlesierweg und Masurenweg.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der nachfolgenden Abbildung für das Nahversorgungszentrum dargestellt.



Abbildung 10: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Schlesierweg
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum nach der bestehenden räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 7: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Schlesierweg

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	7	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	3.200	1 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	0	0 %
Zentrenergänzende Funktionen	7	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: WMG Wolfsburg 08/2021; VKF auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Aufgrund der weitestgehend geschlossenen Strukturen im Nahversorgungszentrum Schlesierweg sind zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes keine größeren verfügbaren Potenzialflächen erkennbar, die ggf. zur Etablierung von zusätzlichen großformatigen Einzelhandelsstrukturen geeignet wären. Aus diesem Grund sollte eine Inwertsetzung und Umstrukturierung des nördlichen Standortbereichs zwischen Schlesierweg und Masurenweg weiter verfolgt werden. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im kurzfristigen Bedarfsbereich eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele

abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Schlesierweg aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHLESIERWEG

- Fortschreibung der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums, geringfügige Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches an die jeweiligen Flurgrenzen.
- Fokus auf Angebotsergänzung im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich entsprechend des Versorgungsauftrages
- Strukturprägende Nahversorgungsangebote im Sinne der Versorgungsfunktion erhalten und ggf. bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Weitere Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote über den aktuellen Bestand hinaus nur deutlich untergeordnet (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Sicherung und Weiterentwicklung einer attraktiven Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Perspektivische Überplanung des nördlichen Standortbereiches mit einer Optimierung der städtebaulich-funktionalen Anbindung beider Standortbereiche

3.1.9 Nahversorgungszentrum Mörser Straße

Das Nahversorgungszentrum Mörser Straße ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Es ist geprägt durch einen Kopplungsstandort Edeka/Aldi im Norden des Zentrums sowie einen Penny-Lebensmitteldiscounter im Osten des Zentrums. An der Mörser Straße ist straßenbegleitend ein angebotsergänzender kleinteiliger Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz verortet (u. a. medizinische Angebote, Gastronomie, Optiker, Bank). Das Zentrum übernimmt bedeutende Versorgungsfunktionen für die Ortsteile Ehen und Mörse, da bis auf einen Lebensmitteldiscounter im Osten von Mörse sämtliche strukturprägende Lebensmittelmärkte des Versorgungsraums im Nahversorgungszentrum konzentriert sind.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Wolfsburg. Die Abgrenzung aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 kann vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen und der Entwicklungen im Nahversorgungszentrum unverändert fortgeschrieben werden:

- Das Nahversorgungszentrum ist überwiegend von Wohnbebauung umschlossen und erstreckt entlang der Mörser Straße von der Einmündung zum Stettinger Weg bis hin Penny Lebensmitteldiscounter im Osten des Nahversorgungszentrum. Das Nahversorgungszentrum verfügt über eine

leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, so dass auch die nicht motorisierte Bevölkerung außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit sich im Nahversorgungszentrum versorgen können.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der nachfolgenden Abbildung für das Nahversorgungszentrum dargestellt.



Abbildung 11: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Mörser Straße
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 8: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Mörser Straße

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	10	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	3.600	1 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	1	9 %
Zentrenergänzende Funktionen	6	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: WMG Wolfsburg 08/2021; VKF auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Aufgrund der weitestgehend geschlossenen Strukturen im Nahversorgungszentrum sind zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes keine größeren verfügbaren Potenzialflächen erkennbar, die ggf. zur Etablierung von zusätzlichen großformatigen Einzelhandelsstrukturen geeignet wären. Zudem sind keine Potenzialflächen vorhanden, die sich direkt an den Zentralen Versorgungsbereich ‚anschmiegen‘. Weiterentwicklungsoptionen ergeben sich somit insbesondere aus der Entwicklung des im Zentrum vorhandenen Leerstandes, darüber hinaus sollte die Schaffung weiterer Gewerbeflächen geprüft werden.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Mörser Straße ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Wolfsburg, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM MÖRSE STRASSE

- Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung und der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums
- Bereitstellung und Weiterentwicklung eines umfassenden Nahversorgungsangebotes für das zugeordneten Versorgungsgebiet Ehen und Mörse bzw. die umliegende Siedlungsbereiche; dabei insbesondere die westlichen und nördlichen fußläufig nicht optimal versorgten Siedlungsbereiche.
- Weitere Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote über den aktuellen Bestand hinaus nur deutlich untergeordnet (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren) auch durch Nachnutzung von Leerstand
- Sicherung und Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bzw. des Marktauftritts

3.1.10 Nahversorgungszentrum Westhagen EKZ

Das Nahversorgungszentrum Westhagen EKZ ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Es ist geprägt durch ein Einkaufszentrum mit einem Vollsortimenter sowie einer Ladenstraße mit kleinteiligem Einzelhandelsbesatz und zentrenergänzende Funktionen. Zusätzlich befindet sich im Einkaufszentrum ein Kik-Bekleidungsfachmarkt als weiterer strukturprägender Betrieb.

Das Nahversorgungszentrum weist eine hohe Versorgungsbedeutung für den Stadtteil Westhagen auf. So befindet sich der einzige städtebaulich integrierte strukturprägende Vollsortimenter des Ortsteils in dem Nahversorgungszentrum. Ebenso sind die kleinteiligen Versorgungsangebote im Ortsteil im Wesentlichen im Nahversorgungszentrum konzentriert. Außerhalb des Nahversorgungszentrums befindet sich lediglich im Süden des Einkaufszentrums ein städtebaulich integrierter Lebensmitteldiscounter, der das Nahversorgungsangebot des zentralen Versorgungsbereiches funktional ergänzt.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung

tigung aktuellen Umstrukturierungsplanungen in dem Bereich. Aufgrund der geplanten Umstrukturierungen im Bereich des Einkaufszentrums wird die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums im Westen deutlich eingekürzt, stattdessen wird eine nordöstlich des Einkaufszentrums gelegene Potenzialfläche an der Dessauer Straße, die bislang nur an die Zentrenabgrenzung anschmiegt, mit in die Umfassung des Zentrums aufgenommen:

- Das Nahversorgungszentrum ist überwiegend von Wohnbebauung sowie angrenzenden zentrenergänzenden Funktionen (u. a. Schulzentrum, Kindertagesstätten, Jugendzentrum) umschlossen und erstreckt entlang der Nord-Süd Ausrichtung des Einkaufszentrums. Im Süden ist die Bonhoeffer Kirchengemeinde sowie der Marktplatz mit in die Zentrenabgrenzung eingeschlossen.
- Im Nordosten werden bislang unbebaute Flächen entlang der Dessauer Straße aufgrund der geplanten Umstrukturierungen im Bereich des Einkaufszentrums in die Zentrenumfassung aufgenommen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der nachfolgenden Abbildung für das Nahversorgungszentrum dargestellt.



Abbildung 12: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Westhagen EKZ
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 9: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Westhagen EKZ

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	6	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.800	1 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	3	33 %
Zentrenergänzende Funktionen	14	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: WMG Wolfsburg 08/2021; VKF auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Im Nordosten des Nahversorgungszentrums befindet sich entlang der Dessauer Straße eine bislang nicht bebaute Fläche, die als Potenzialfläche fungiert. Im Rahmen der Umstrukturierungsmaßnahmen im Bereich des Einkaufszentrums ist dort perspektivisch eine mischgenutzte Bebauung mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Wohneinheiten in den oberen Geschossen vorgesehen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Westhagen EKZ ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Wolfsburg, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM WESTHAGEN EKZ

- Fortschreibung des Nahversorgungszentrums mit veränderter Abgrenzung
- Überplanung des westlichen Bereiches mit baulichen Veränderungen des Einkaufszentrums sowie Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen entlang der in die Zentrenumfassung einbezogenen westlichen Straßenseite der Dessauer Straße (u. a. Modernisierung und Erweiterung des Vollsortimenters).
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, eine Arrondierung des Angebotes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (bspw. Drogeriemarkt, Lebensmitteldiscounter) zur Stärkung des städtebaulichen Gewichtes und der Versorgungsfunktion ist wünschenswert.
- Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Rahmen der Überplanung (Weiterentwicklung des strukturprägenden Angebotes)
- Weitere Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote über den aktuellen Bestand hinaus nur deutlich untergeordnet (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Erhalt und Stärkung zentrenergänzender Funktionen
- Frequenzschaffung durch Anbindung an umliegende Bildungseinrichtungen

3.1.11 Nahversorgungszentrum Detmeroder Markt

Das Nahversorgungszentrum Detmeroder Markt ist ein zentraler Versorgungsbe- reich mit einer Versorgungsfunktion primär für den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Das Nahversorgungszentrum ist geprägt durch den Detmeroder Markt, von dem aus L-förmig zwei Geschäftsstraßen ausgehen. Der Standortbereich weist mit ei- nem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Drogeriefachmarkt ein vollumfängliches Nahversorgungsangebot auf, dass durch einen kleinteiligen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz ergänzt wird (u. a. Bä- cker, Apotheke, Blumenladen, Friseure, medizinische Angebote, Banken, Stadtteil- bibliothek, Gastronomie, Kirchengemeinde). Darüber hinaus sind zwei filialisierte Bekleidungsfachmärkte im Nahversorgungszentrum ansässig. Ergänzend findet auf dem Detmeroder Markt regelmäßig ein Wochenmarkt statt.

Das Nahversorgungszentrum stellt siedlungsräumlich und funktionell die städte- bauliche Mitte des Stadtteils Detmerode dar. Sämtliche strukturprägende Le- bensmittelmärkte sind in dem Nahversorgungszentrum verortet, weshalb dieses von zentraler Bedeutung für die Versorgung der Einwohner des gesamten Stadt- teils ist.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzel- handelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Abgrenzung aus dem Einzelhandels- konzept 2016 kann vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen und der Entwick- lungen im Nahversorgungszentrum unverändert fortgeschrieben werden.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende Ab- grenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Das Nahversorgungszentrum ist überwiegend von Wohnbebauung um- schlossen und befindet sich am Detmeroder Markt im Kreuzungsbereich John-F.-Kennedy-Allee, Kurt-Schumacher-Ring sowie Theodor-Heuss- Straße.
- Der ZVB weist eine deutlich erkennbare Knochenstruktur mit einem Le- bensmitteldiscounter im Nordosten des Zentrums sowie einem Lebensmit- telvollsortimenter im Süden des Zentrums auf. Als Besonderheit ist die mit Geschäften bestückte Brücke hervorzuheben, welche eine primäre Wege- verbindung zwischen den Siedlungsbereichen darstellt. Idealtypisch ist zwischen beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkten ein Drogerie- fachmarkt sowie der Wochenmarkt verortet.
- Der Bereich umfasst alle wesentlichen einzelhandelsrelevanten Bereiche und funktionalen Ergänzungsbereiche.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Ver- sorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der nachfolgenden Abbildung für das Nahversorgungszentrum dargestellt.



Abbildung 13: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Detmeroder Markt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungs- zentrum nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 10: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Detmeroder Markt

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	13	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	3.500	1 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	1	7 %
Zentrenergänzende Funktionen	22	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; VKF auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Aufgrund der weitestgehend geschlossenen Strukturen im Nahversorgungszent- rum sind zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes keine größeren verfügbaren Potenzialflächen erkennbar, die ggf. zur Etablierung von zusätzlichen großformatigen Einzelhandelsstrukturen geeignet wären. Zudem sind keine Po- tenzialflächen vorhanden, die sich direkt an den zentralen Versorgungsbereich ,anschmiegen'. Aus diesem Grund sollten u. a. Möglichkeiten zur baulichen Ent- wicklung sowie zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen ge- prüft werden, da aktuelle Betriebskonzepte regelmäßig deutlich größere Laden- flächen nachfragen, die durch kleinteilige Ladeneinheiten i. d. R. nicht befriedigt werden können. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gän- gige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Im- mobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein. Darüber hinaus ergeben sich aus dem im Zentrum vorhandenen Leerstand Weiterentwicklungsoptionen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Zentrums für den Stadtteil ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Wolfsburg, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM DETMERODER MARKT

- Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung und der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums
- Sicherung, Weiterentwicklung und Modernisierung der zentralen Versorgungsfunktion für den Stadtteil
- Sicherung und Weiterentwicklung des Angebotes im Bereich Lebensmittel- und Drogeriemärkte und Erhalt der breiten Funktionsmischung am Standortbereich
- Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes als temporäres ergänzendes Nahversorgungsangebot
- Verkaufsflächenerweiterungen nach individueller Prüfung zur Optimierung der Versorgung umliegender Siedlungslagen
- Weitere Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote über den aktuellen Bestand hinaus nur deutlich untergeordnet (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Sicherung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen
- Städtebauliche Aufwertung des nördlichen Standortbereiches zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

3.1.12 Nahversorgungszentrum Drömling-Center

Das Nahversorgungszentrum Drömling-Center ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Es ist geprägt durch ein Einkaufszentrum mit einem Vollsortimenter sowie zwei Bekleidungsfachmärkten sowie einen Schuhfachmarkt. Südlich des Einkaufszentrums ist im Rahmen einer gemeinsamen Einzelhandelsagglomeration ein Getränkemarkt verortet, der das nahversorgungsrelevante Angebot funktional ergänzt.

Auf der westlichen Straße der Neuhäuser Straße ist ein kleinteiliger Besatz an zentrenergänzenden Funktionen (Vinothek, Bistro, Friseur) verortet.

Das Nahversorgungszentrum weist eine hohe Versorgungsbedeutung für Vorsfelde Süd auf. So befindet sich der einzige Lebensmittelmarkt des Siedlungsbereichs in dem Nahversorgungszentrum, so dass das Zentrum wesentlich für die Sicherstellung der Nahversorgung in Vorsfelde Süd sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums

wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums im Einzelhandelskonzept 2016 stellt sich aus fachgutachterlicher Sicht weiterhin als sachgerecht dar und wird unverändert fortgeschrieben.

- Das Nahversorgungszentrum ist überwiegend von Wohnbebauung umschlossen und erstreckt entlang der Neuhäuser Straße vom Kreuzungsbereich Neuhäuser Straße – Schlesierstraße bis zur Höhe des Einkaufszentrums.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der nachfolgenden Abbildung für das Nahversorgungszentrum dargestellt



Abbildung 14: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Drömling-Center
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 11: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Drömling-Center

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	7	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.500	1 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	2	22 %
Zentrenergänzende Funktionen	7	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; VKF auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Aufgrund der weitestgehend geschlossenen Strukturen des Nahversorgungszentrums sind zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes keine größeren

verfügbaren Potenzialflächen erkennbar, die ggf. zur Etablierung von zusätzlichen großformatigen Einzelhandelsstrukturen geeignet wären. Zudem sind keine Potenzialflächen vorhanden die sich direkt an den Zentralen Versorgungsbereich ‚anschmiegen‘. Innerhalb des Zentrums sind jedoch im Rahmen laufender Flächenzusammenlegungen Erweiterungspotenziale geschaffen worden.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der hohen Versorgungsbedeutung des Zentrums für Vorsfelde Süd ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne der Nahversorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Wolfsburg, die einen Bezug zum zentralen Versorgungsbereich aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM DRÖMLING-CENTER

- Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung und der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums
- Räumliche Versorgungsfunktion insb. für den südlichen Bereich des Stadtteils Vorsfelde
- Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion und ggf. Angebotserweiterung strukturprägender Märkte nach individueller Prüfung
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere der Versorgungsfunktion angemessene Angebotsergänzung
- Weitere Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote über den aktuellen Bestand hinaus nur deutlich untergeordnet (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Ergänzung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Nachnutzung von Leerständen u. a. im Rahmen der Umstrukturierung im Sinne einer funktionalen Nutzungsmischung

3.1.13 Nahversorgungszentrum Gerta-Overbeck-Ring

Das Nahversorgungszentrum Gerta-Overbeck-Ring ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Es ist geprägt durch einen strukturprägenden Vollsortimenter im Norden des Zentrums sowie Einzelhandelsgeschäften und zentrenergänzende Funktionen in einem westlich des Vollsortimenters befindlichen Gebäudekomplex. Im Norden schmiegen sich an das Zentrum eine Kindertagesstätte sowie ein Kinder- und Jugendtreff unmittelbar an das Zentrum an. Der ZVB ist entsprechend der Siedlungsstruktur in den Ortsteil Reislingen Süd-West integriert und verfügt über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung im Süden des Zentrums, so dass auch die nicht motorisierte Bevölkerung außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit sich im Nahversorgungszentrum versorgen kann.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert

sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Wolfsburg. Die Abgrenzung aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 kann vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen und der Entwicklungen im Nahversorgungszentrum unverändert fortgeschrieben werden:

- Das Nahversorgungszentrum wird im Süden durch die Von Droste-Hülshof-Straße begrenzt und erstreckt sich entlang des Nord-Süd-Verlaufs des Gerta-Overbeck-Rings.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der nachfolgenden Abbildung für das Nahversorgungszentrum dargestellt.



Abbildung 15: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Gerta-Overbeck-Ring
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum in der fortgeschriebenen räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 12: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Laagbergstraße

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	4	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.300	0,4 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	1	20 %
Zentrenergänzende Funktionen	24	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.
Wochenmarkt

Potenzialflächen

In dem vorhandenen Gebäudebestand des Nahversorgungszentrums befinden sich lediglich eingeschränkte Potenzialflächen in Form eines Leerstandes. Größere

Potenzial- und Entwicklungsflächen befinden sich jedoch innerhalb des Zentrums in Form des großzügig dimensionierten Kundenparkplatzes des Vollsortimenters sowie westlich des Gerta-Overbeck-Rings im Falle eines Umbaus des Gebäudekomplexes im Zusammenhang mit einer möglichen Öffnung des Komplexes hin zu den östlichen Bereichen des Nahversorgungszentrums. Des Weiteren schmiegen sich unmittelbar nördlich und westlich an das Nahversorgungszentrum Freiflächen an, die für eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion des Zentrums geeignet sind.

Ferner sollten u. a. Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen geprüft werden, da aktuelle Betriebskonzepte regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nachfragen, die durch kleinteilige Ladeneinheiten i. d. R. nicht befriedigt werden können. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums für Reislingen/Reislingen Süd-West ist vor allem die Sicherung und funktionale Stärkung im Sinne der nahversorgungsrelevanten Angebote sowie der zentrenergänzenden Funktionen eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM GERTA-OVERBECK-RING

- Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung und der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums
- Erhalt und insbesondere Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums durch Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen
- Entwicklung im Bestand im Bereich der Stellplatzfläche und Überplanung im westlichen Bereich zur städtebaulichen Aufwertung des Bereiches und zur Stärkung des Zentren-Angebotes.
- Der Angebotsfokus sollte hierbei insbesondere auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gelegt werden.
- Weitere Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote über den aktuellen Bestand hinaus nur deutlich untergeordnet im Sinne eines erweiterten Grundbedarfs (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)
- Quantitative und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Städtebauliche Attraktivierung des Zentrums, Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
- Nachnutzung von Leerständen und Mindernutzungen im Sinne einer funktionalen Nutzungsmischung
- Perspektivisch: Entwicklung von anschießenden Bereichen zur Stärkung der Zentrenfunktionen.

3.1.14 Nahversorgungszentrum Hansaplatz

Das Nahversorgungszentrum Hansaplatz ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Es ist geprägt durch einen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter im Westen des Zentrums sowie kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften und zentrenergänzende Funktionen im Verlauf des Hansaplatzes. Der ZVB ist entsprechend der Siedlungsstruktur in den Ortsteil Tiergartenbreite integriert und verfügt über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung im Südwesten des Zentrums, so dass auch die nicht motorisierte Bevölkerung außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit sich im Nahversorgungszentrum versorgen können. Das Nahversorgungszentrum weist eine hohe Versorgungsbedeutung auf, da in diesem der einzige Lebensmittelmarkt im Bereich Tiergartenbreite und Kreuzheide verortet ist.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Wolfsburg. Die Abgrenzung aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 kann vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen und der Entwicklungen im Nahversorgungszentrum unverändert fortgeschrieben werden:

- Das Nahversorgungszentrum wird im Westen begrenzt durch die Schulenburgallee, im Norden durch den Bartenslebenring sowie im Osten durch den Otternweg, im Süden grenzt das Nahversorgungszentrum an Grünflächen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in der nachfolgenden Abbildung für das Nahversorgungszentrum dargestellt.



Abbildung 16: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Hansaplatz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum in der fortgeschriebenen räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

Tabelle 13: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Laagbergstraße

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	7	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	1.200	0,4 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	1	14 %
Zentrenergänzende Funktionen	26	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.
Woche Markt

Potenzialflächen

In dem vorhandenen Gebäudebestand des Nahversorgungszentrums befinden sich lediglich eingeschränkte Potenzialflächen in Form eines Leerstandes. Des Weiteren sollte eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes im Gebäudebestand geprüft werden. Die Stadt (Eigentümersin des Mehrgenerationenhauses) bzw. die WMG steht über die Interessensvertretung aus Gewerbetreibenden und Eigentümern mit den Akteuren vor Ort zur Sicherung und Weiterentwicklung des Hansaplatzes aktiv im engen Austausch. Mit einzelnen Eigentümern werden Gespräche zur Entwicklung der jeweiligen Immobilie geführt.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums für Tiergartenbreite und Kreuzheide ist vor allem die Sicherung und funktionale Stärkung im Sinne der nahversorgungsrelevanten Angebote sowie der zentrenergänzenden Funktionen eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM HANSAPLATZ

- Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung und der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums
- Erhalt und insbesondere Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums durch Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen, hierzu aktiver Einbezug der Immobilieneigentümer.
- Sicherung und Weiterentwicklung des Lebensmittelmarktes, Prüfung einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung des strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Gebäudebestand.
- Nachnutzung des Leerstandes im Sinne einer funktionalen Nutzungsmischung
- Der Angebotsfokus sollte hierbei insbesondere auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gelegt werden.
- Weitere Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote über den aktuellen Bestand hinaus nur deutlich untergeordnet im Sinne eines erweiterten Grundbedarfs (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Zentren)

- Quantitative und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Städtebauliche Attraktivierung des Zentrums, Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

3.1.15 Bisheriges Nahversorgungszentrum Schachtweg



Abbildung 17: Ehemaliges Nahversorgungszentrum Schachtweg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.

Das ehemalige Nahversorgungszentrum Schachtweg in der Abgrenzung aus dem Jahr 2016 weist insgesamt einen gering ausgeprägten und aufgelockerten Geschäftsbesatz sowie eine hohe Anzahl von Leerständen auf. Wie die städtebauliche Analyse bereits aufgezeigt hat, bestehen keine erkennbaren Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Magnetbetriebe. Der Standortbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptzentrum und wirkt so mit seinem eingeschränkten Einzelhandelsangebot nicht hinreichend über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen und der fehlenden kurz- bis mittelfristigen Entwicklungsperspektiven für den Standortbereich erfüllt dieser nicht die Anforderungen, welche an die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs seitens der Rechtsprechung gestellt werden. Aus diesem Grund erfolgt **keine Ausweisung bzw. Fortschreibung des Schachtwegs als Nahversorgungszentrum, sondern eine Einstufung als Nahversorgungsstandort**. Zudem befindet sich der Standortbereich im Bereich des Handwerkerviertels, für das im Rahmen der Einzelhandelskonzeption gesonderte städtebauliche Entwicklungszielstellungen vorgesehen sind. Diese Entwicklungszielstellungen korrespondieren mit den Sanierungszielen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Handwerkerviertel.

3.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.2 der Langfassung tiefgehend analysiert. Für Wolfsburg prägend ist dabei die besondere Siedlungsstruktur, die neben der inneren Stadt aus zahlreichen siedlungsräumlich voneinander abgetrennten Stadtteilen und Ortschaften besteht, die nur in Teilen über eigene strukturprägende Lebensmittelmärkte verfügen. Die Einwohner in den Ortsteilen ohne eigenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt versorgen sich zumeist in den zentralen Versorgungsbereichen oder in den solitär gelegenen Lebensmittelmärkten, die somit eine bedeutende Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs aufweisen. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Wolfsburg ausgesprochen.

3.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Wolfsburg die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Wolfsburg dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Wolfsburg. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius (idealerweise 150 m) zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.

- **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - **Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - **Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
 - **Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

Im Folgenden werden bestehende als auch in der konkreten bauplanerischen Vorbereitung befindliche strukturprägende Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf die vorab genannten Kriterien überprüft und in Hinblick auf ihre Eignung als Nahversorgungsstandort bewertet (eine detaillierte Darstellung der einzelnen Nahversorgungsstandorte findet sich in Kapitel 6.2.1 der Langfassung):

Tabelle 14: Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als Nahversorgungsstandort

Ortsteil	Nahversorgungsstandort	Lebensmittelmarkt	Räumliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Schutz zentraler Versorgungsgebiete	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Eignung als Nahversorgungsstandort	Ausweisung als Nahversorgungsstandort
Brackstedt	Gerberstraße	Netto	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Eichelkamp	Dunantplatz	Hol' ab; perspektivisch LM	○●○	○●○	○●○	○●○	(✓)	Perspektivische Ausweisung
Fallersleben	Berliner Straße	Rewe	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Fallersleben	Krummer Morgen	Rewe	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Hattorf	Brandgehaege	Kaufland	●○○	○●○	○●○	●○○	✗	Keine Ausweisung
Hattorf	Plantage	Aldi	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Heiligendorf	Neue Straße	Netto	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Heiligendorf	Steinweg	Potenzialstandort	○●○	○●○	○●○	○●○	(✓)	Perspektivische Ausweisung
Hellwinkel	Anemonenweg	Penny	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Hellwinkel	Hellwinkel Terrassen	Entwicklungsstandort	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Käsdorf	Jemker Straße	Aldi	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Laagberg	Mecklenburger Straße	Penny	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Mörse	Feldscheunenweg	Netto	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Rabenberg	Rabenbergstraße	Penny	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Stadtmitte	Schachtweg	Penny	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Anpassung zu NVS statt NVZ
Steimker Gärten	Steimker Promenade	Entwicklungsstandort	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Sülfeld	Großer Winkel	Netto	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Teichbreite	Allerstraße	Edeka	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Teichbreite	Drömlingstraße	Penny	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Vorsfelde	Meinstraße	Rewe	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Vorsfelde	Meinstraße	Netto	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Vorsfelde	Obere Tor	Penny	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Wendschott	Alte Schulstraße	Aldi	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Westhagen	Suhler Straße	Aldi	●○○	●○○	○●○	●○○	✗	Keine Ausweisung
Westhagen	Braunschweiger Straße	Rewe	●○○	●○○	○●○	●○○	✗	Keine Ausweisung
Westhagen	Halberstädter Straße	Penny	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Wohlthberg	Breslauer Straße	Lidl	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung
Wohlthberg	Grauhorststraße	Edeka	○●○	○●○	○●○	○●○	✓	Ausweisung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

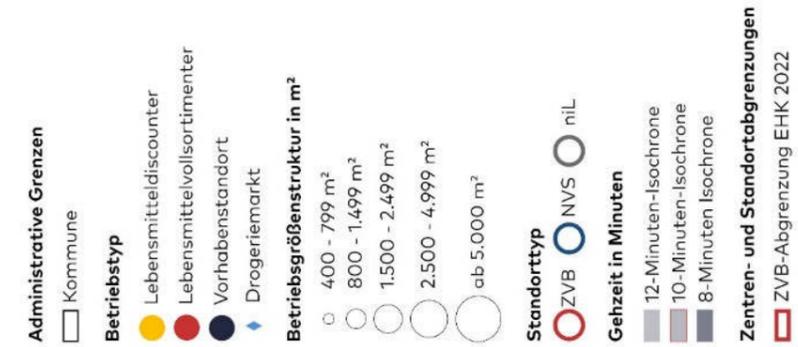
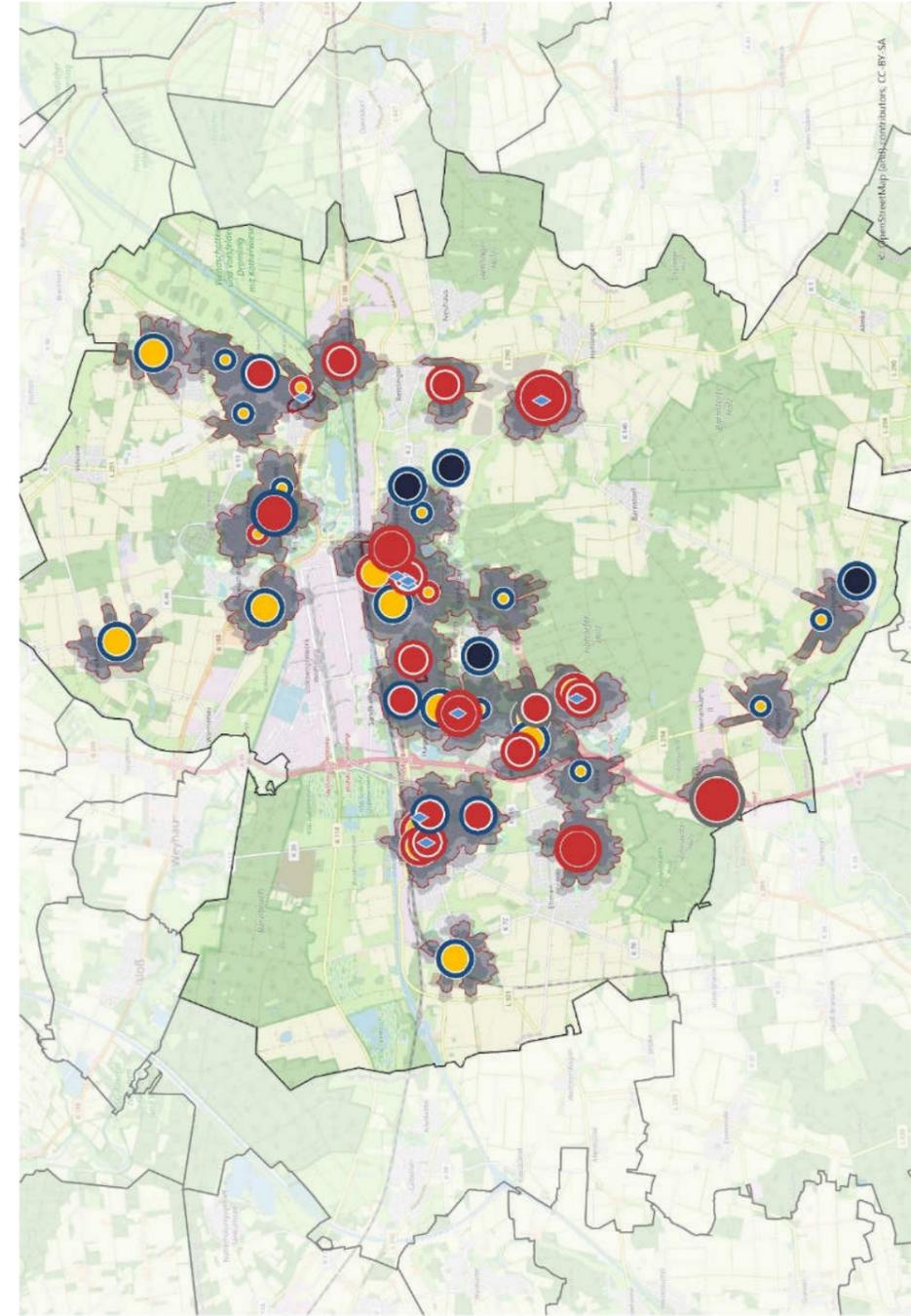


Abbildung 18: Räumliche Nahversorgungssituation von Wolfsburg inkl. zugewiesene Standortkategorien der Lebensmittelmärkte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 19: Räumliche Nahversorgungsituation in Wolfsburg Nord inkl. zugewiesene Standortkategorien der Lebensmittelmärkte
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter Odbl.

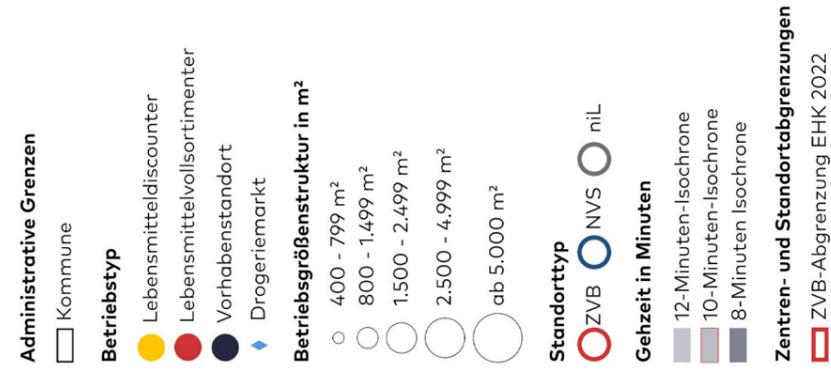
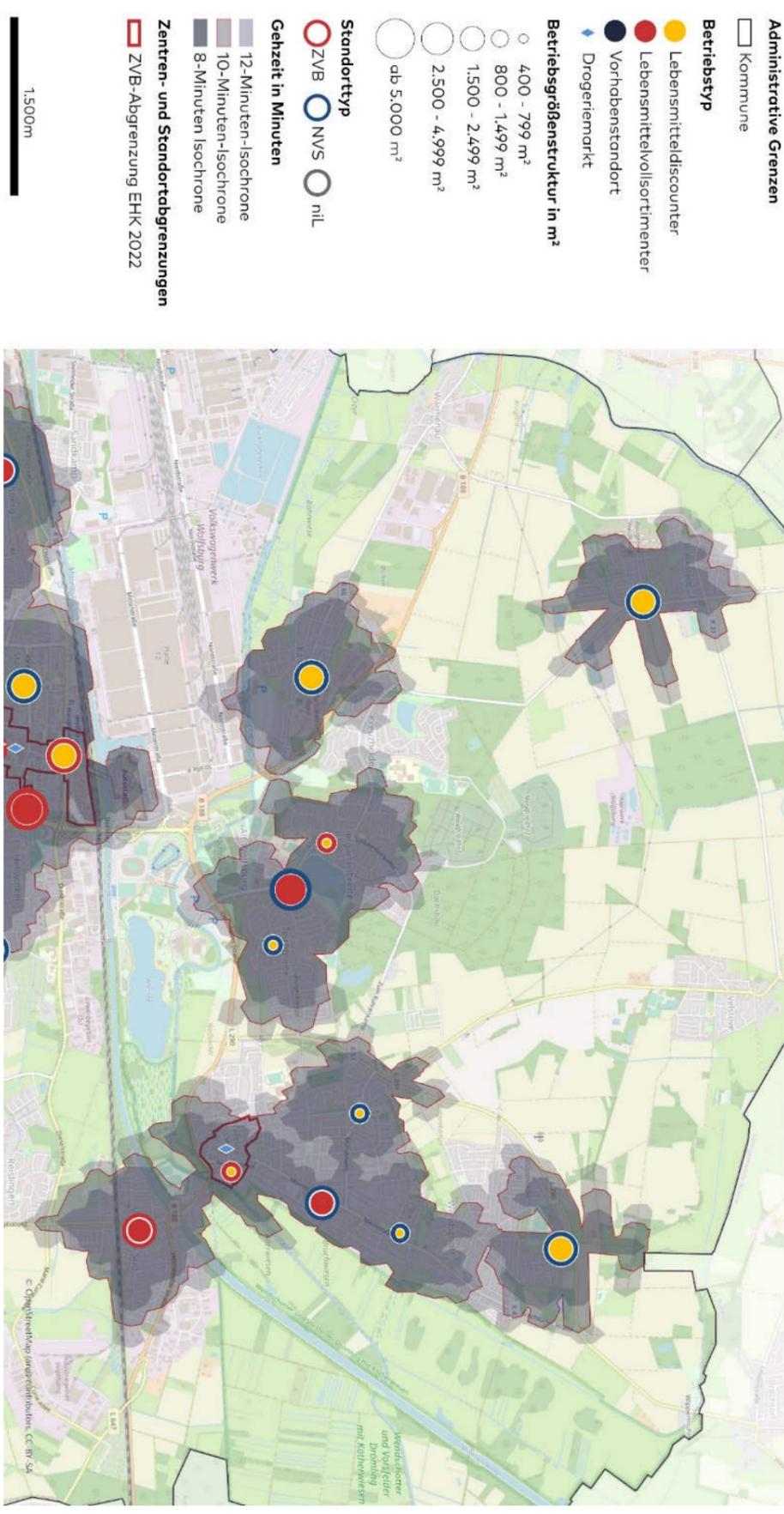


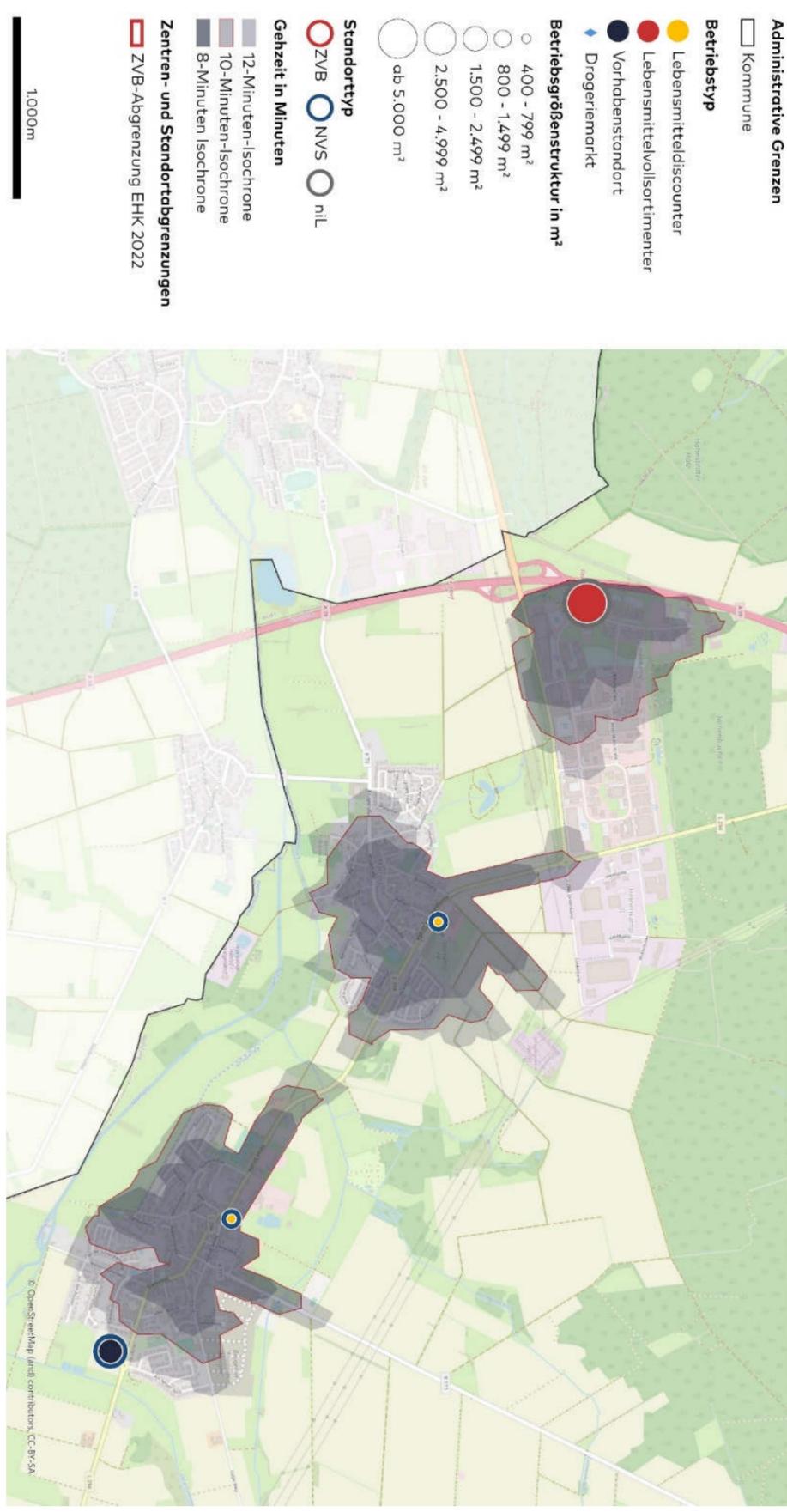
Abbildung 20: Räumliche Nahversorgungsituation in Wolfsburg Ost inkl. zugewiesene Standortkategorien der Lebensmittelmärkte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter Odbl.

1.500m

© OpenStreetMap (map) contributors, CC-BY-SA

Abbildung 21: Räumliche Nahversorgungssituation in Wolfsburg Süd inkl. zugewiesene Standortkategorien der Lebensmittelmärkte
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter Odbl..



Administrative Grenzen
 □ Kommune

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounters
- Lebensmittelvollsortimenter
- Vorhabenstandort
- ◆ Drogeriemarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Standorttyp

- ZVB ○ NVS ○ nil

Gehzeit in Minuten

- 12-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 8-Minuten Isochrone

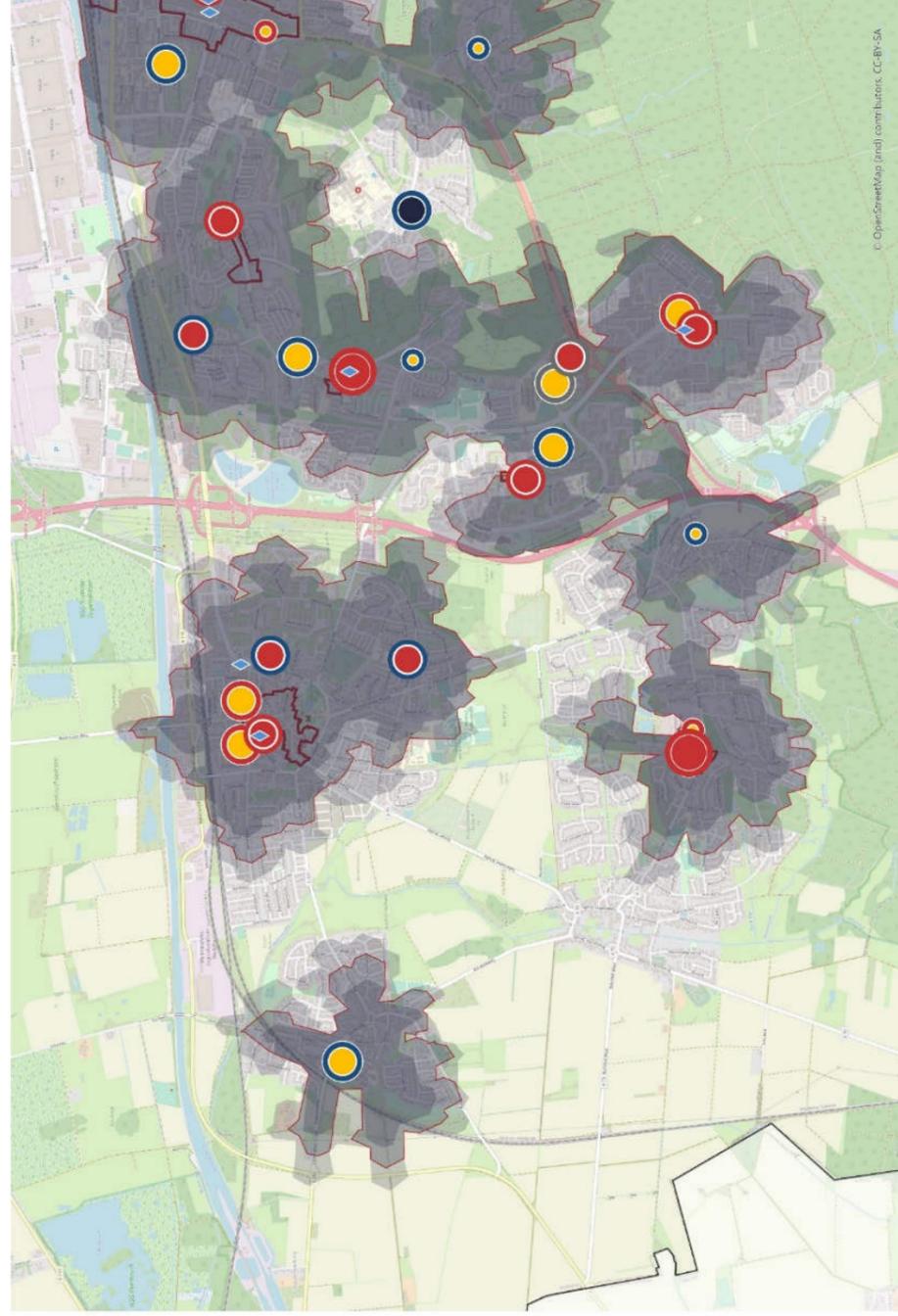
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2022

1,500m

Abbildung 22: Räumliche Nahversorgungssituation in Wolfsburg West inkl. zugewiesene Standortkategorien der Lebensmittelmärkte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Bestandsdaten: Erhebungsdaten WMG Wolfsburg 08/2021; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter Odbl..



3.2.2 Zusammenfassung Nahversorgungstandorte

Die Prüfung der einzelnen Standortbereiche mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten und der Potenzial- und Entwicklungsstandorte in Wolfsburg hinsichtlich deren Eignung als Nahversorgungsstandorte hat zur positiven Bewertung und Ausweisung von 25 Nahversorgungsstandorten geführt.

Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung sowie unter Beachtung der vorrangigen Versorgungsfunktion, der Steuerungsleitsätze und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale werden für die Nahversorgungsstandorte insgesamt nachfolgende übergeordnete Empfehlungen für die Weiterentwicklung ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau der einzelnen Standorte zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- Zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen an den bestehenden Nahversorgungsstandorten im nahversorgungsrelevanten Sortimentbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)
- Keine Ergänzung der Nahversorgungsstandorte durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

3.2.3 Handlungsprioritäten

In Wolfsburg besteht aktuell zusätzliches Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente. Dies ergibt sich zum einen aus dem zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial sowie u. a. aus derzeit räumlich im Sinne der Nahversorgung unterversorgten Bereichen. Dies kann für die Ansiedlung weiterer Märkte sowie insbesondere für die zukunftsfähige Aufstellung der Bestandsmärkte genutzt werden.

Ein Beispiel für eine mögliche Ansiedlung im Sinne der Verbesserung der qualitativen, quantitativen und räumlichen Nahversorgung stellt der Standortbereich zwischen Fallersleben und Sülfeld an der Gifhorner Straße dar. Hier könnte es künftig Aufgabe sein Flächenverfügbarkeiten zu prüfen, um die fußläufige Erreichbarkeit als auch durch einen breiten Betriebstypenmix die Resilienz und Qualität der Versorgung zu verbessern. Neben der erst Prüfung der genannten Kriterien (vgl. Kap. 3.2.1 der Langfassung) als auch Flächenverfügbarkeit gilt es bei der Entwicklung von neuen Nahversorgungsstandorten die jeweilige Verkaufsflächen-dimensionierung kritisch zu prüfen. Eine tragbare Dimensionierung der Verkaufsfläche unterliegt immer der konkreten Prüfung der raumordnerischen aber auch insbesondere der städtebaulichen Verträglichkeit (insb. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche). Diese ist im Rahmen von standort- und vorhabenbezogener Fachgutachten zu prüfen.

Da bei einem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und

Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Wolfsburg aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN WOLFSBURG

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die Zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Bestehende Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von städtebaulichen Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten (kein Konkurrenzschutz)
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten an den bereits identifizierten und in diesem Konzept beschriebenen Potenzialstandorten zur Optimierung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation und Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung
- Prüfung von Optionen zur perspektivischen Schließung von Versorgungslücken und zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Bereichen mit Versorgungslücken, sofern hiermit keine Funktionsverluste in den zentralen Versorgungsbereichen einhergehen.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 4), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Empfehlungen für die Stadtteile von Wolfsburg

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung und des demographischen Wandels, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung.

Einzelne Randlagen der Hauptsiedlungsgebiete wie beispielsweise im Norden oder Südosten und -westen befinden sich außerhalb der fußläufigen Isochronen um die bestehenden Angebotsstrukturen. Darüber hinaus verfügten zur Zeit der Bestandserhebung (08/21) insbesondere die Stadtteile Velstove im Norden, Warmennau im Nordwesten, Reislingen und Helingen und Großteile der Stadtteile Ehmern und Mörse im Westen über keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in einigen der Stadtteile auch perspektivisch als bedingt wahrscheinlich. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernehmen die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte sowie die Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen.

Um in Zukunft für die Siedlungsbereiche eine eingeschränkte Nahversorgung zu gewährleisten, sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden
- 24/7 Selbstbedienungsläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Möglichkeit, die Nahversorgung in den kleineren Ortsteilen sicherzustellen, sind Dorfläden, welche oftmals genossenschaftlich oder durch engagierte, lokale Akteure betrieben werden. Sie bietet diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bieten. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

Eine weitere Möglichkeit zur Etablierung von Nahversorgungsmöglichkeiten in ländlich geprägten kleineren Ortsteilen stellt die Schaffung von 24/7 Selbstbedienungsläden dar, mit Zugang über eine Kundenkarte bzw. App, rund um die Uhr. Der Bezahlvorgang ist automatisiert und ohne Personal. Dieses wird lediglich zeitweise eingesetzt, um Regale aufzufüllen. Ebenso wie bei Dorfläden kann das Angebot standortspezifisch ausgerichtet und angepasst werden.

3.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Im folgenden Kapitel wird das im Einzelhandelskonzept 2016 enthaltene Sonderstandortkonzept überprüft. In diesem Kontext erfolgen eine Überprüfung der bisherigen Sonderstandorte Fachmarkttagglomeration Hehlinger Straße, Wolfsburger Landstraße und Heinenkamp. Darauf aufbauend werden Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben. Zunächst wird jedoch erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

3.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung von Sonderstandorten verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im Hauptzentrum Innenstadt und in den Stadtteilzentren, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Hauptzentrum Innenstadt und den Stadtteilzentren räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die der zentrale Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,

- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Die bereits im Einzelhandelskonzept 2016 ausgewiesenen Sonderstandorte Wolfsburger Landstraße und Heinenkamp werden im Rahmen dieser Fortschreibung weiterhin als Sonderstandort definiert. Der Sonderstandort Hehlinger Straße wird aufgrund der vorgesehenen Planungen nicht mehr als Sonderstandort, sondern als Stadtteilzentrum Neue Mitte Nordsteimke ausgewiesen (vgl. Kap. 3.1.6 Langfassung)

Weitere Sonderstandorte, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen, sind für Wolfsburg gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte mit z. T. nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt oder um solitäre Standorte ohne räumliches Entwicklungspotenzial für weitere Ansiedlungen (z. B. Baumärkte, Gartenmärkte) handelt (d. h. keine Einzelhandelsagglomerationen).

3.3.2 Handlungsprioritäten

Im Folgenden werden zunächst grundsätzliche Handlungsprioritäten im Umgang mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgestellt. Daraus leiten sich grundsätzliche und gesamtstädtisch wirksame Entwicklungszielstellungen für die Sonderstandorte der Stadt Wolfsburg ab. Diese können durch standortspezifische Entwicklungszielstellungen zu den einzelnen Sonderstandorten weiter ergänzt oder konkretisiert werden.

EMPFEHLUNGEN ZUM NICHT ZENTRENRELEVANTEN EINZELHANDEL

Ziel 1: Wenn möglich, Fokussierung auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und die Stadtteilzentren (klein- und großflächig)

Ziel 2: Grundsätzlich darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen

Ziel 3: Fokussierung von großflächigen Ansiedlungsvorhaben auf die ausgewiesenen Sonderstandorte

Ziel 4: Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

GRUNDSÄTZLICHE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR SONDERSTANDORTE

- Positivstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie restriktiver Umgang bei entsprechenden Erweiterungsvorhaben im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten
- Angemessener Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten

Die grundsätzlichen Entwicklungszielstellungen sind bei der Weiterentwicklung der beiden Sonderstandorte zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die beiden Sonderstandorte, die im Rahmen dieses Konzepts fortgeschrieben werden, mit ihren wesentlichen Rahmenbedingungen sowie standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.



Abbildung 23: Sonderstandorte in der Stadt Wolfsburg

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

SONDERSTANDORT WOLFSBURGER LANDSTRASSE

Räumliche Analyse



Strukturprägende Betriebe

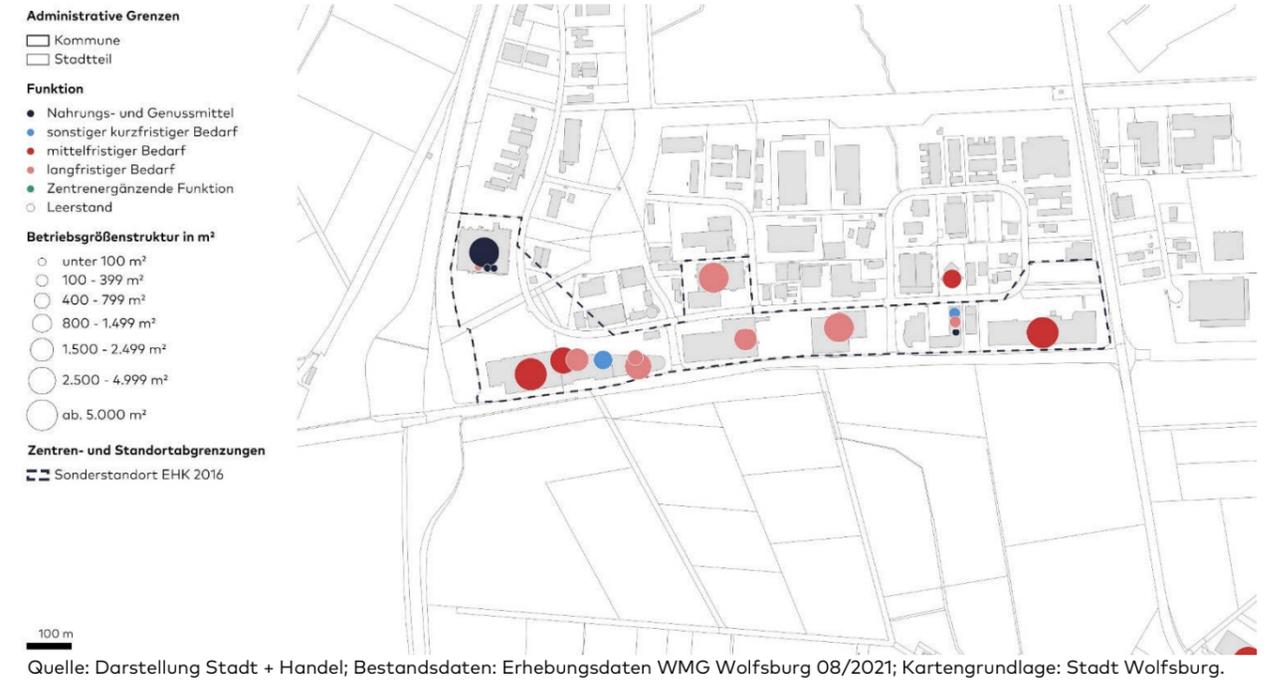
dm, Globus Baumarkt, Radmarkt Hahne

STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Fortschreibung des Sonderstandortes als Positivstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Ausnahmsweise geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Sinne des Bestandsschutzes (sofern keine wesentliche Beeinträchtigung von ZVB und Nahversorgungsstrukturen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben)

SONDERSTANDORT HEINENKAMP

Räumliche Analyse



Strukturprägende Betriebe

Kaufland, Hornbach, Hammer Fachmarkt, Media Markt, XXXL Lutz, Hagebaumarkt

STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Fortschreibung des Sonderstandortes zur Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Restriktiver Umgang mit Planvorhaben als auch Erweiterungen, die ein zentrenrelevantes oder zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment ausweisen

3.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Wolfsburg als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste sind Einzelhandelsstrukturen, künftige Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes sowie die Kopplung von Sortimenten zu beachten. Konkrete Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten sind in Kapitel 6.4.1 der Langfassung gelistet.

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz findet die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wolfsburg 2016 Anwendung. Zusätzlich basiert die Fortschreibung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LROP Niedersachsen und des RROP Braunschweig (vgl. Kapitel 6.4.1 der Langfassung).

Im Ergebnis ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Wolfsburg. Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wolfsburg als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Tabelle 15: Sortimentsliste für die Stadt Wolfsburg (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
Elektrokleingeräte	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Elektrogroßgeräte
Glas-/Porzellan/Keramik	(Schnitt-)Blumen	Fahrräder und Zubehör
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Zeitungen/Zeitschriften	Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz
Haushaltswaren (Hausrat)		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Kfz-Zubehör (inkl. Motorradzubehör)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Kinderwagen
Musikinstrumente und Musikalien		Lampen/Leuchten
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Matratzen
Parfümerieartikel und Kosmetika		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Schuhe, Lederwaren		Pflanzen/Pflanzartikel
Spielwaren		Reitsportartikel
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, ohne Sportgroßgeräte und Reitsportartikel)		Sportgroßgeräte
Uhren/Schmuck		Teppiche (Einzelware)
		Tiernahrung
		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

4

Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Wolfsburg und ermöglichen zukünftig somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftiger ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Wolfsburg insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur, mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen, tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Wolfsburg empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

- Dadurch soll eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigt werden. Dies gilt insbesondere für das **ZVB Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg**, für die weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt, und nachgeordnet und entsprechend auf der Versorgungsfunktion dimensioniert in den **Stadtteilzentren**.
- In den nachgeordneten **Nahversorgungszentren** sollen nur punktuell und hinsichtlich der Verkaufsfläche untergeordnet (kleinflächig) sowie ausschließlich zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung dienende Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden.
- Zusätzlich zu den genannten Regelungen können vereinzelte (keine Ausbildung von Agglomerationen) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch **in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind (bspw. Fachgeschäfte als Funktionsunterlagerung von Wohnhäusern).
- **In nicht integrierten Lagen** sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt Wolfsburg als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur At-

traktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Hauptzentrum Innenstadt daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort in einem Oberzentrum handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen begründet sich aus dem Schutz der Innenstadt vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Wolfsburg oder den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und kleinteilige Läden zur Versorgung des Gebietes darstellen. Eine Ausnahme in dem Zusammenhang bildet – aufgrund der besonderen städtebaulichen Entwicklungszielstellungen – das Handwerkerviertel. Hier ist die Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht nur ausnahmsweise gewünscht (vgl. Kap. 3.1.3 der Langfassung).

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz weiterhin primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig). Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten, soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung kann sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** (s. Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.⁶ Aufgrund der besonderen städtebaulichen Entwick-

⁶ Neben den dargestellten Nahversorgungsstandorten können entsprechende Planvorhaben auch an Standorten entwickelt werden, die im hinreichenden Maße die Kriterien an Nahversorgungsstandorte erfüllen, sofern

lungszielstellungen ist zudem die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Handwerkerviertel gewünscht, sofern sich diese als zentrenverträglich darstellt (groß- und kleinflächig).

Unabhängig davon kann **in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen**, deutlich nachgeordnet, kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form von so genannten Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores zulässig sein. Diese sollen die bestehende Nahversorgungsstruktur ergänzen, sofern sie der Versorgung des „engeren Gebietes“ dienen. Dieser wird im Katalog E des Institutes für Handelsforschung wie folgt definiert: *„Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Teilweise können eine Tankstelle und Dienstleistungsangebote (z. B. Schnellrestaurant, Reinigung) angeschlossen sein. [...] In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftsläden kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsnahem, frequenzintensivem Standort.“* Das Bundesverwaltungsgericht definiert in einem Urteil die als betriebstypisch anzusehende Gesamtverkaufsfläche mit bis zu 400 m².

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Grundsätzlich soll eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere bei Lebensmittelbetrieben, gemäß der Standortkategorie bzw. der Versorgungsfunktion erfolgen. Für Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept das Nahversorgungsprüfschema anzuwenden (vgl. Kapitel 3.2.1 der Langfassung).

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment sind primär an den Sonderstandorten Wolfsburger Landstraße und Heinenkamp anzusiedeln. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich im gesamten zentralen Siedlungsgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind vorrangig an den **Sonderstandorten Wolfsburger Landstraße und Heinenkamp** anzusiedeln sowie im **ZVB Hauptzentrum Innenstadt und in den Stadtteilzentren**, für eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der ZVB.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen primär an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Darüber hinaus können sie grundsätzlich im gesamten zentralen Ort vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

mehr als unerhebliche negative/schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁷ auf bis zu **10 % der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets **eine deutliche inhaltliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Elektrokleingeräte als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit **den gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Wolfsburg.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht.

⁷ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

- eine **Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m²** nicht überschreitet. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Wolfsburg effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

5 Schlusswort

Die Stadt Wolfsburg verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und die parallel einberufenen Facharbeitskreise – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

Im Einzelhandelskonzept werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium (Stadtrat) werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich enthalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst primär ein Instrument im Rahmen der Bauleitplanung darstellt, kann es einen zentralen Beitrag zur Fortentwicklung der Handelsstandorte in Wolfsburg leisten und dient damit als Grundlage für die Wirtschaftsförderung und das Citymanagement. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten, wie dem Entwicklungskonzept Innenstadt bzw. dem Kompass Innenstadt, und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept weitere Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

BBE – Standort- und Kommunalberatung (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg 2015/2016.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (2019): Monitoring zum DOW 2019.

GMA (Hrsg.) (2018): Factory Outlet Center in Deutschland und Österreich.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2019. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2022): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

Stadt + Handel (2018): Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Braunschweig. Leipzig.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

Zweckverband Großraum Braunschweig (Hrsg.) (2008): Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls.....	7
Abbildung 2: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Wolfsburg.....	9
Abbildung 3: Zentrenstruktur Wolfsburg.....	11
Abbildung 4: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Wolfsburg.....	13
Abbildung 5: Innere Organisation des Hauptzentrums Wolfsburg.....	15
Abbildung 6: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Fallersleben.....	19
Abbildung 7: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Vorsfelde.....	21
Abbildung 8: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Vorsfelde.....	25
Abbildung 9: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Laagbergstraße.....	27
Abbildung 10: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Schlesierweg.....	30
Abbildung 11: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Mörser Straße.....	32
Abbildung 12: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Westhagen EKZ.....	34
Abbildung 13: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Detmeroder Markt.....	37
Abbildung 14: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Drömling-Center.....	39
Abbildung 15: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Gerta-Overbeck-Ring.....	41
Abbildung 16: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Hansaplatz.....	43
Abbildung 17: Ehemaliges Nahversorgungszentrum Schachtweg.....	45
Abbildung 18: Räumliche Nahversorgungssituation von Wolfsburg inkl. zugewiesene Standortkategorien der Lebensmittelmärkte.....	49
Abbildung 19: Räumliche Nahversorgungssituation in Wolfsburg Nord inkl. zugewiesene Standortkategorien der Lebensmittelmärkte.....	50
Abbildung 20: Räumliche Nahversorgungssituation in Wolfsburg Ost inkl. zugewiesene Standortkategorien der Lebensmittelmärkte.....	51
Abbildung 21: Räumliche Nahversorgungssituation in Wolfsburg Süd inkl. zugewiesene Standortkategorien der Lebensmittelmärkte.....	52
Abbildung 22: Räumliche Nahversorgungssituation in Wolfsburg West inkl. zugewiesene Standortkategorien der Lebensmittelmärkte.....	53
Abbildung 23: Sonderstandorte in der Stadt Wolfsburg.....	59

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen.....	5
Tabelle 2: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung Hauptzentrum.....	13
Tabelle 3: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung Stadtteilzentrum Fallersleben.....	19
Tabelle 4: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung Stadtteilzentrum Vorsfelde.....	22
Tabelle 5: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung Stadtteilzentrum.....	25
Tabelle 6: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Laagbergstraße.....	27
Tabelle 7: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Schlesierweg.....	30
Tabelle 8: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Mörser Straße.....	32
Tabelle 9: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Westhagen EKZ.....	35
Tabelle 10: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Detmeroder Markt.....	37
Tabelle 11: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Drömling-Center.....	39
Tabelle 12: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Laagbergstraße.....	41
Tabelle 13: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung NVZ Laagbergstraße.....	44
Tabelle 14: Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als Nahversorgungsstandort.....	48
Tabelle 15: Sortimentsliste für die Stadt Wolfsburg (Kurzfassung).....	62
Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Wolfsburg (Langfassung).....	79

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	VKF	Verkaufsfläche
BauNVO	Baunutzungsverordnung	WMG	Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich
BVerfGH	Bundesverfassungsge- richtshof		
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht		
Drog	Drogeriewaren		
EH	Einzelhandel		
EHK	Einzelhandelskonzept		
EuGH	Europäischer Gerichtshof		
EW	Einwohner		
FOC	Factory Outlet Center		
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung		
GVKF	Gesamtverkaufsfläche		
IZ	Innenstadtzentrum		
LROP	Landes-Raumordnungspro- gramm Niedersachsen		
MIV	motorisierter Individualver- kehr		
niL	städtebaulich nicht inte- grierte Lage		
NuG	Nahrungs- und Genussmit- tel		
NVZ	Nahversorgungszentrum		
ÖPNV	öffentlicher Personennah- verkehr		
OVG	Oberverwaltungsgericht		
RROP	Regionales Raumordnungs- programm		
siL	städtebaulich integrierte Lage		
VG	Verwaltungsgericht		

Glossar

Andienung

Im Zusammenhang mit Einzelhandel versteht man unter Andienung die Anlieferungsmöglichkeiten, diese kann bspw. über einen Parkplatz oder einen speziell dafür vorgesehenen Bereich geschehen.

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m². Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Betriebstyp der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot

verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenhops finden sich in FOCs oft gastronomische und freizeitorientierte Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe. In jüngerer Zeit fanden jedoch auch Ansiedlungen von Factory-Outlet-Centern in historischen Innenstädten statt (bspw. in Bad Münstereifel).

Fristigkeitsstufen

Warengruppen lassen sich in 3 Fristigkeitsstufen - oder auch Bedarfsstufen genannt - aufteilen. Der kurzfristige Bedarf beinhaltet z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet. Die mittelfristige Fristigkeitsstufe ist bereits dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen, entsprechende Sortimente werden mindestens über mehrere Wochen oder Monate genutzt. Typische Sortimente dieser Fristigkeitsstufe sind z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel. Die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe werden über einen langen Zeitraum (bspw. mehrere Jahre) hinweg genutzt, entsprechende Sortimente sind bspw. Elektrowaren, Möbel und Uhren und Schmuck.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in

der Regel zwischen 700 – 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Multi- und Cross Channel Vertriebsstrategien

Multi-Channel bezeichnet einen mehrgleisigen Vertriebsweg des Handels. Bei diesem Ansatz existieren die verwendeten Vertriebskanäle nebeneinander, ohne jedoch miteinander verknüpft zu sein (bspw. Online Shop und stationäres Geschäft).

Handelsbetriebe mit Cross-Channel Strategie verfügen ebenfalls über mehrere Vertriebskanäle, diese sind jedoch miteinander verknüpft. Der Kunde kann somit bspw. ein Produkt online vorbestellen und in einer Filiale abholen, oder bspw. in einem Online-Shop die Warenverfügbarkeit vor Ort überprüfen oder aber den Artikel direkt online bestellen.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

Preiseinkauf

Ein Preiseinkauf bezeichnet einen Einkauf bei dem auf Waren mit geringen Preisen zurückgegriffen wird. Diese lassen sich in Discountern finden, die sich durch ein relativ schmales und flaches Warensortiment, einfache Warenpräsentation und Eigenmarken auszeichnen, um so einen Preisvorteil gegenüber Markenwaren zu erzielen. Besonders preissensible Kunden führen Preiseinkäufe durch.

Same- Hour- Delivery/ One-Hour -Delivery

Unter One-Hour-Delivery versteht man die Lieferung von Produkten innerhalb einer Stunde nach Bestellungsvorgang. Der Versandhändler „Amazon Prime“ hat dieses Liefersystem 2015 entwickelt, dieses ist jedoch nur Ballungsräumen für ein ausgewähltes Sortiment verfügbar.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Schnäppcheneinkauf

Bei einem Schnäppcheneinkauf werden besonders preiswerte (Marken-)waren/Dienstleistungen erworben. Sie zeichnen sich durch einen erheblichen Rabatt auf den normalen Preis aus und sind meist zeitlich befristet.

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage /städtebaulich integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbe- reich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m², das Sortiment umfasst überwiegend Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

Trading down Prozess

„Trading down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel.

Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufsfläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kasenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberräume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Anhang

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Wolfsburg (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	aus 47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandels mit Sportbekleidung)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, ohne Sportgroßgeräte und Reitsportartikel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Sportgroßgeräte und Reitsportartikel)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53 aus 47.51.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Gardinen und Sicht-/Sonnenschutz) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u.Ä.)
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Kraftträdern, Kraftträderteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftträderteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reitsportartikel)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; **Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wolfsburg als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; ***umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Impressum

Herausgeber:

WMG Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH
Bereich Wirtschaftsförderung
Porschestraße 26
38440 Wolfsburg

wirtschaftsfoerderung@wmg-wolfsburg.de
www.wmg-wolfsburg.de

Projektleitung:

Josephine Stein

Diese Kurzfassung wurde auf FSC-zertifiziertem Papier gedruckt.