

8. Änderung des Flächennutzungsplans 2020plus der Stadt Wolfsburg

Gemischte Baufläche „Am Schwarzen Weg“ im Stadtteil Fallersleben

hier: Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020plus

Blauer Pfeil zeigt auf Planfläche

Gliederung

		Seite
1.0	Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
2.0	Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie städtebauliche Konzeption	4
2.1	Abgrenzung Geltungsbereich	4
2.2	Städtebauliche Konzeption des Flächennutzungsplans	5
3.0	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
3.1	Raumordnerische Aussagen zu Wolfsburg und zu Fallersleben	5
4.0	Inhalt der Planung	6
5.0	Umweltprüfung nach § 2 (4) Baugesetzbuch	6

1.0. Änderungsbeschluss und Planungsgrundlage

In seiner Sitzung am 04.12.2019 hat der Rat der Stadt Wolfsburg die Durchführung des Verfahrens zur 8. Änderung des „Flächennutzungsplans 2020plus“ für die Planung in Fallersleben „gemischte Baufläche: Am Schwarzen Weg“ beschlossen.

Der 8. Änderung des Flächennutzungsplans liegt der Inhalt des am 10.02.2011 wirksam gewordenen „Flächennutzungsplans 2020plus“ zugrunde.

1.1 Lage des Plangebietes

Der Stadtteil Fallersleben liegt im Westen des Stadtgebietes Wolfsburg südlich des Mittellandkanals. Der Plangeltungsbereich für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans grenzt östlich an das Kerngebiet Fallerslebens und ist angebunden an die „Wolfsburger Landstraße“, welche in Verbindung mit der Heinrich-Nordhoff-Straße die Hauptverbindung Fallerslebens zur Wolfsburger Kernstadt bildet (siehe Deckblatt).

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

Mit dem „Flächennutzungsplan 2020plus“ verfügt die Stadt Wolfsburg über ein strategisch ausgerichtetes Planungsinstrument, welches die wirtschaftliche, städtebauliche und ökologische Entwicklung Wolfsburgs für die Jahre bis 2020 und darüber hinaus in den Grundzügen vorbereitend leitet.

Im Zuge der seit 2012 beschlossenen Wohnbauoffensive mit dem Ziel, Wohnraum für ca. 130.000 Einwohner zu schaffen, sind neben der Entwicklung gänzlich neuer Wohngebiete, Maßnahmen der Nach- bzw. der Innenverdichtung auch von Investoren in den Fokus gesetzt.

So beabsichtigt ein hiesiges Bauunternehmen das Grundstück „Schwarzer Weg Nr. 6“ in Fallersleben zu erwerben und auf diesem ca. 1.350 m² großen Grundstück ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus zuzüglich Staffelgeschoss zu errichten. Es sollen 12 Wohnungen mit je 3-4 Zimmern entstehen. Auf dem Grundstück werden die erforderlichen Stellplätze für PKW realisiert.

An diesem zentrumsnahen Standort von Fallersleben ist es sinnvoll, Wohnraum im Rahmen einer Nachverdichtung zuzulassen, um den Markt für Wohnungen auch im innerstädtischen Bereich zu bedienen.

Der Flächennutzungsplan stellt das städtebauliche Umfeld zu diesem Grundstück als „gewerbebauliche Fläche“ dar; ein Bebauungsplan existiert nicht.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Ziel einer gewerbebaulichen Nutzung ist wegen der vorhandenen wohnbaulichen Nutzung und der gewünschten wohnbaulichen Nachverdichtung nicht mehr realisierbar. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nur über die Anpassung bzw. Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) und somit über eine im Sinne § 1 (3) Baugesetzbuch neue städtebauliche Ordnung innerhalb eines abzusteckenden Geltungsbereichs herleitbar.

2.1 Abgrenzung Geltungsbereich

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung wird nicht das einzelne Vorhabengrundstück, sondern das direkte und mittelbare Umfeld – das städtebauliche Quartier – betrachtet. Hierin wurde zunächst die Realnutzung der Baugrundstücke im Bereich zwischen den Straßen

- „Ladestraße“ im Norden
- „Schwarzer Weg“ im Osten
- „Wolfsburger Landstraße“ im Süden und
- „Hopfengarten“ im Westen

aufgenommen.

Es finden sich Wohnbaugrundstücke mit Einfamilienhausbebauung und Mietshausgebäuden eingefasst mit kleineren Gewerbebetrieben – so eines KFZ-Unfallsachverständigen mit Werkstatt, eines Fahrradhandelsgeschäfts, eines Reifenhandelsbetriebes mit Werkstatt, eines Autovermietungsbetriebes, eines Mineralölhandelsbetriebes, eines Gastronomiebetriebes, einer Einrichtung des sozialen Hilfswerks und weiterer Büronutzungen in Wohngebäuden.

Städtebaulich stellt sich das Areal zwischen diesen Straßen somit eher als ein Mischgebiet als ein Gewerbegebiet dar. Da sich diese Nutzungen verträglich nebeneinander entwickelt haben ist auch von der emissionstechnischen Beurteilung her von einem Mischgebiet auszugehen. Dies ist anzunehmen, weil keine Beschwerden aus der Wohnbevölkerung bekannt sind.

Der Geltungsbereich wird wie folgt gebildet:

Die im Norden liegenden und über die „Ladestraße“ erschlossenen zwei Gewerbegrundstücke sind in den Geltungsbereich nicht einbezogen, um das Gewerbeband südlich der Bahntrasse weiterhin zu stützen. Ebenso wurden zwei Grundstücke im Südwesten (Grundstück des Reifenhandels und des Autovermietungsbetriebes) nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, weil sie als klassische Gewerbebetriebe eingestuft sind und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden sollen.

Der parallel hieraus zu entwickelnde Bebauungsplan bezieht in den Geltungsbereich lediglich die Grundstücke westlich und östlich des „Schwarzen Weges“ ein.



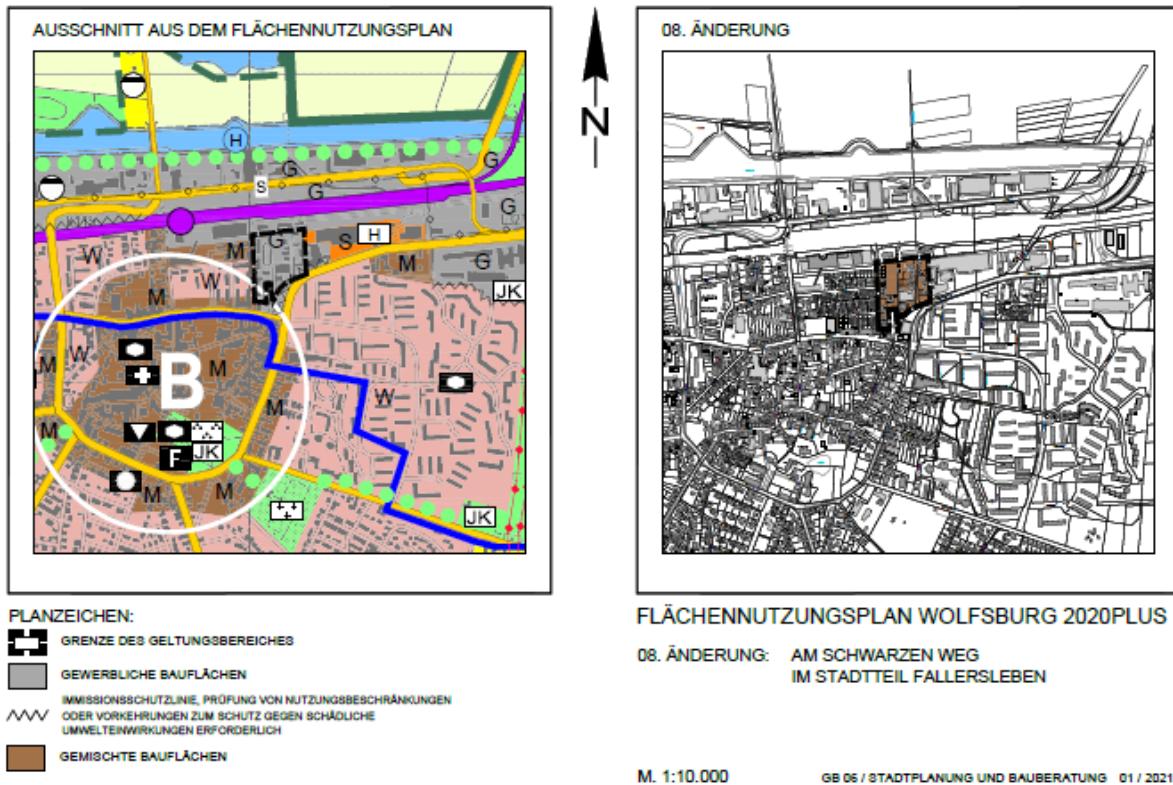
**GELTUNGSBEREICH DER 8. FLÄCHENNUTZUNGS-
PLANÄNDERUNG "AM SCHWARZEN WEG"**

Quellen:
Abzug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2019
LESLIN WIT.FORTIS

2.2 Städtebauliche Konzeption

Der städtebaulichen Analyse folgend, soll nun der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich die Darstellung einer gemischten Baufläche aufnehmen. Damit wird die städtebauliche Abstufung von einer gewerblichen Baufläche und einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel im Osten über diese gemischte Baufläche zu einer Wohnbaufläche westlich der Straße „Hopfengarten“ im Flächennutzungsplan aufgezeigt.



3.0 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1 Raumordnerische Aussagen zu Wolfsburg und zu Fallersleben

Die Stadt Wolfsburg ist Oberzentrum im Ordnungsraum Braunschweig. Wolfsburg hat unter anderem die Aufgaben, die Funktion als Wirtschafts- und Wohnstandort zu erhalten und zu stärken und zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf sowohl für die Stadt als auch für das Umland bereitzustellen.

Die Siedlungsentwicklung ist am Ordnungsprinzip der Dezentralen Konzentration und vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten. Als Bereich der zentralörtlichen Standorte innerhalb der Stadt Wolfsburg ist das Siedlungsband nördlich und südlich des Mittellandkanals mit Ausnahme der Ortsteile Brackstedt, Velstove, Neuhaus, Barnstorf, Almke und Neindorf festgelegt.

Der Stadtteil Fallersleben ist ein bedeutendes Nebenzentrum und somit als Zentraler Ort wesentlicher Bestandteil innerhalb des raumordnerischen Gliederungsprinzips.

Der Stadtteil Fallersleben verfügt mit einem Bahnhof der Deutschen Bahn, mit einem Schiffshafen (Mittellandkanal) am Gewerbegebiet „Westrampe“ sowie mit zwei Anschlüssen an die BAB A39 über eine hohe Erschließungsqualität und damit verbunden über eine hohe wirtschaftliche Produktivität.

Als Wohnstandort wird Fallersleben seit Jahrzehnten dauerhaft nachgefragt.

Mit dieser Bauleitplanung folgt die Stadt Wolfsburg dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es wird eine Baufläche gemäß dem städtebaulichen Ordnungsgebot in eine andere Form der Bauflächendarstellung – hier von gewerbebaulicher in gemischte Baufläche – geändert. Insbesondere dient die Planung in Verbindung mit dem aufzustellenden Bebauungsplan der Verwirklichung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichen.

Aufgrund der Heterogenität mit Wohnbaugrundstücken, Gewerbebaugrundstücken und Grundstücken für den Einzelhandel wird das Ziel der gewerbebaulichen Entwicklung aufgegeben. Die Darstellung als „gemischte Baufläche“ bestätigt weiterhin die planungsrechtliche Zulässigkeit der in den Geltungsbereich aufgenommenen bestehenden gewerbewirtschaftlichen Nutzung.

Die Planung widerspricht keinem raumordnerischen Ziel und gilt somit an die Ziele der Raumordnung im Sinne § 1 (4) BauGB als angepasst.

4.0 Inhalt der Planung

Das Plangebiet hat sich im Laufe der Jahrzehnte nach den Richtlinien des § 34 Baugesetzbuch entwickelt. Die Baugrundstücke sind vollumfänglich erschlossen. Die Planung ordnet eine bauliche Nutzung neu und ändert hierzu die Darstellung einer gewerbebaulichen Nutzung in eine gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan.

Über die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Planungsträger werden zusätzliche Inhalte abgefragt und nach Abwägung in die Planung integriert.

5.0 Umweltprüfung nach § 2 (4) Baugesetzbuch

Zur Vorbereitung von Maßnahmen der städtebaulichen – hier der wohnbaulichen - Nachverdichtung im Sinne § 1a (2) BauGB und dem Ordnungsgebot entsprechend § 1 (3) BauGB folgend, ist es Ziel der Planung, im Osten des Stadtteils Fallersleben einen Teil der Darstellung einer gewerbebaulichen Fläche in eine gemischte Baufläche zu ändern. Dies erfolgt in dem Bereich zwischen den Straßen „Ladestraße“ im Norden, „Schwarzer Weg“ im Osten, „Wolfsburger Landstraße“ im Süden und „Hopfengarten“ im Westen. Dieses städtebauliche Quartier hat sich auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt.

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, dass aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe eines Bauleitplans sind regelmäßig zu erwarten, wenn eine vorher nicht für die Bebauung vorgesehene Fläche **erstmalig** für die Bebauung vorbereitet werden soll. Die nun durchgeführte Flächennutzungsplanung ändert einen Teil der gewerbebaulichen Flächendarstellung in eine andere Bauflächendarstellung, hier „gemischte Baufläche“. Somit ist auf

Ebene der Flächennutzungsplanung von keinem Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft auszugehen.

Dennoch muss sichergestellt sein, dass die Planänderung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände auslöst, die nicht auszugleichen sind. Ein Artenschutzrechtliches Gutachten wird im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans erarbeitet. Eventuell erforderliche Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht werden im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend umgesetzt.

Über den Bebauungsplan wird auch ein lärmtechnisches Gutachten beauftragt, welches einerseits Auswirkungen des Verkehrslärms von der Wolfsburger Landstraße, vom nördlich unmittelbar angrenzendem Schienenverkehr und andererseits von den gewerbebaulichen Nutzungen und des Einzelhandels prüft und bewertet.

Innerhalb des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan werden die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen und der lärmtechnischen Prüfung ausgewertet und eventuell vorge-sehene CEF-Maßnahmen und Maßnahmen des Lärmschutzes beschrieben.

Wolfsburg, den

Oberbürgermeister

Stadtsiegel