

Begründung mit Umweltprüfung

Fassung Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Warmenau Nord-Ost und Süd-Ost "**

und zur **14. und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020plus**

im verbundenen Verfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB



Stand: 25.05.2022

Status: Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Verfahren.....	3
1.3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.4	Planungsintention.....	5
1.5	Vorhabenbeschrieb zur „Industriellen Ansiedlung einer Automobilfabrik in Wolfsburg Warmenau“	6
1.6	Weitere Planungen sowie Konzeptionen der Stadt Wolfsburg.....	14
2	Planungsbindungen / übergeordnete Planungen	15
2.1	Landes- und Regionalplanung	15
2.2	Flächennutzungsplanung (FNP)	16
2.3	Landschaftsplanung und sonstige umweltrelevante Planungsvorgaben.....	21
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	22
2.5	Vorhandenes Planungsrecht.....	22
2.6	Fachplanungen	22
2.7	Altlasten, Kampfmittelbeseitigung	22
2.8	Denkmalschutz	22
2.9	Trinkwassergewinnungsgebiet	23
3	Planinhalte	23
3.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 BauGB	23
3.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	23
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	23
3.4	Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	23
3.5	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	23
3.6	Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	24
3.7	Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB.....	24

3.8	Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB	24
3.9	Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB	25
3.10	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO.....	25
3.11	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	25
3.12	Hinweise ohne Festsetzungs-charakter	25
4	Umsetzung der Planung	25
4.1	Kostenschätzung / Finanzierung / Trägerschaft.....	25
4.2	Bodenordnende Maßnahmen	25
4.3	Vertragliche Regelungen / Durchführungsvertrag	25
4.4	Sonstige anlagenbezogene Genehmigungsverfahren	25
5	Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	25
6	Umweltprüfung	26
6.1	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsumfang der Umweltprüfung	27
7	Anlage: Festsetzungsvorschläge zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	32
8	Anlage: Übersicht der betroffenen Flurstücke im Geltungsbereich	35

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger Volkswagen AG hat mit Schreiben vom 17.03.2022 an die Stadt Wolfsburg zur „Industriellen Ansiedlung einer Automobilfabrik in Wolfsburg-Warmenau die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens Warmenau Nord-Ost als Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 Abs. 2 BauGB“ beantragt. Hierbei soll eine direkte Verbindung zum Stammwerk VW Synergien ermöglichen. Insofern liegt eine erste Vorhabensbeschreibung vor.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das RROP (Regionales Raumordnungsprogramm) sieht für diese Flächen bereits ein Vorranggebiet für gewerbliche und industrielle Entwicklung vor. Der Kernbereich der dargestellten Fläche wurde bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heidkoppel/Birnbaumstücke“ mit entsprechender Erschließung überplant und ist auch im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020plus als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die ursprünglich geplante innere öffentliche Erschließung gliedert das Gebiet stark und ermöglicht nur eingeschränkt großflächige zusammenhängende Entwicklungen.

Ziel des Verfahrens ist es, die vorhandenen Gewerbeflächen zur Standortsicherung auszuweiten. Die Stadt Wolfsburg soll sich auch künftig als attraktiver Wirtschafts- und Gewerbestandort weiterentwickeln. In diesem Zuge sollen die betreffenden Flächen hinsichtlich potenzieller Ansiedlungen vertieft geprüft werden. Geplant ist ein Standort für eine neue Automobilfabrik mit den entsprechenden Infrastrukturen, Verkehrsflächen und Eingrünungsmaßnahmen sowie weiterer Bauflächen zu sichern. Im Verfahren sollen die Rahmenbedingungen geprüft werden und das Vorhaben und erforderliche Maßnahmen weiter konkretisiert werden. Bei entsprechenden Eignungen soll Planungsrecht geschaffen werden.

1.2 Verfahren

Der Stadtrat von Wolfsburg hatte bereits in seiner Sitzung am 09.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne gefasst: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Warmenau Nord-Ost" in den Ortsteilen Warmenau, Brackstedt und Kästorf der Stadt Wolfsburg: (Vorlage V 2021/0154-1 öffentlich) sowie den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Warmenau Süd-Ost" in den Ortsteilen Warmenau und Kästorf der Stadt Wolfsburg: (Vorlage V 2021/0155-1 öffentlich).

Die Fortführung der Verfahren erfolgt gemeinsam. Insofern werden die Geltungsbereiche zusammengeführt und als ein Planverfahren „Gewerbegebiet Warmenau Nord-Ost und Süd-Ost“ fortgeführt. Auch der hier vorliegende Entwurf der Begründung wird im Folgenden von einem Verfahren ausgehen.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsstufen gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 (frühzeitige Beteiligung zum Stand Vorentwurf sowie Offenlage zum Planungsstand Entwurf) sowie §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und mit Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung des Umweltberichtes gem. § 2a S. 3 BauGB.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren die 14. Teiländerung des Flächennutzungsplans „Warmenau Nord-Ost“ und die 15. Teiländerung des Flächennutzungsplans „Warmenau Süd-Ost“ in einem verbundenen Verfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die der beiden vorgenannten Flächennutzungsplanteiländerungen sind räumlich identisch. Im Laufe des Planverfahrens kann es zu Anpassungen des Planungsrahmens hinsichtlich des Geltungsbereichs, der Planungsinhalte als auch zur Abgrenzung des eigentlichen Vorhabens und ergänzender Flächen kommen. In einer ersten Anpassung erfolgte bereits eine Erweiterung des Geltungsbereiches zur frühzeitigen Beteiligung.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die zu beplanenden Flächen liegen beidseits der B 188. In unmittelbarer Nähe liegen die Ortsteile Warmenau Kästorf, Kreuzheide sowie Brackstedt.

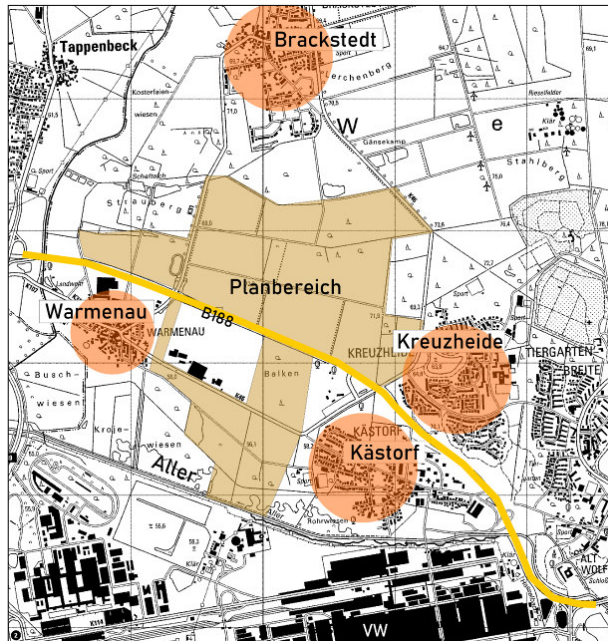


Abbildung 1: Übersichtsplan; Quelle: FIRU mbH

Für das Gebiet der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Warmenau Nord-Ost und Süd-Ost“ ergibt sich gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 9 bzw. § 12 BauGB folgende Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs:

1.3.1 Bebauungsplan Gewerbegebiet Warmenau Nord-Ost“ in den Ortsteilen Warmenau, Brackstedt und Kästorf der Stadt Wolfsburg: (Vorlage V 2021/0154-1 öffentlich)

Der im Folgenden dargestellte Änderungsbereich befindet sich zum überwiegenden Teil im Wolfsburger Ortsteil Warmenau, wobei im östlichen Bereich auch Flächen der Ortsteile Brackstedt und Kästorf von der Änderung betroffen sind. Im Norden, Osten und Westen wird der Änderungsbereich durch Grünflächen, angrenzende Waldflächen und Wege-

verbindungen begrenzt, im Süden durch die Bundesstraße B 188.

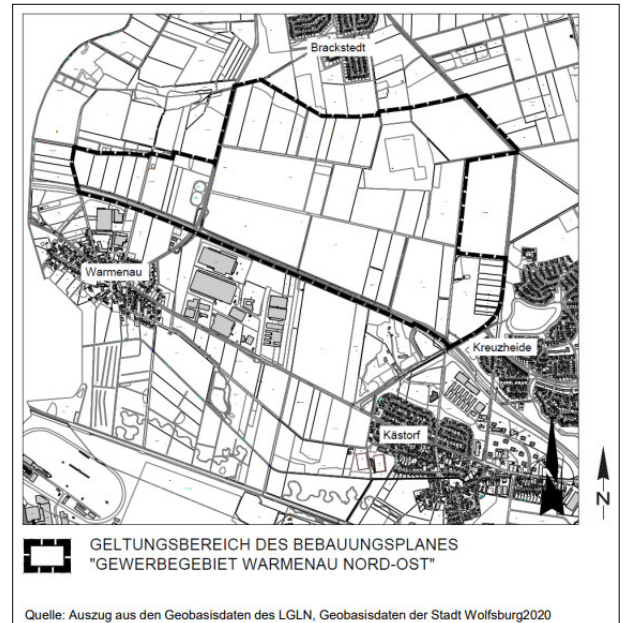


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Warmenau Nord-Ost“ gem. Aufstellungsbeschluss vom 09.02.2022; Quelle: Stadt Wolfsburg

1.3.2 Bebauungsplan Gewerbegebiet Warmenau Süd-Ost“ in den Ortsteilen Warmenau und Kästorf der Stadt Wolfsburg: (Vorlage V 2021/0155-1 öffentlich)

Der im Folgenden dargestellte Änderungsbereich befindet sich zum überwiegenden Teil im Wolfsburger Ortsteil Warmenau, wobei im östlichen Bereich auch Flächen des Ortsteils Kästorf von der Änderung betroffen sind. Im Norden wird der Änderungsbereich durch Gewerbegebietsflächen und die Bundesstraße B 188, im Westen durch Gewerbegebietsflächen und Grünflächen sowie im Süden und Osten ebenso durch Grünflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich soll im Verfahren um die Neubauachse Straße K 31 ergänzt werden.

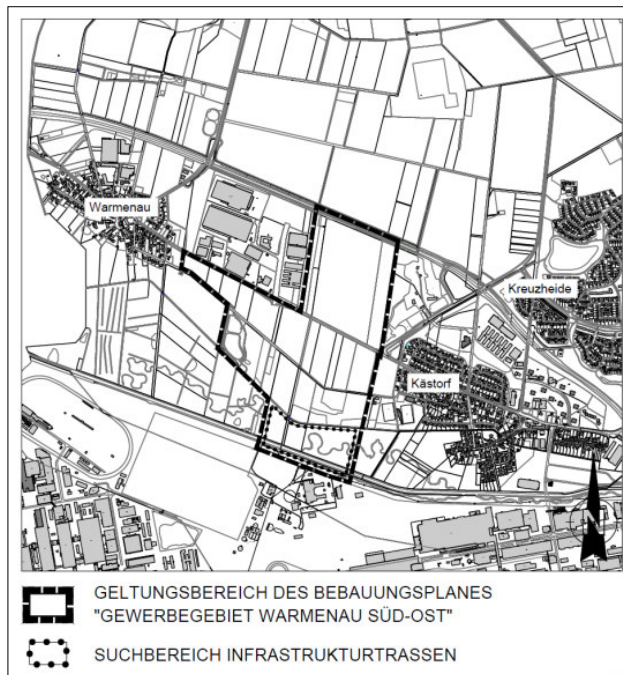


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Warmenau Süd-Ost“ gem. Aufstellungsbeschluss vom 09.02.2022; Quelle: Stadt Wolfsburg

1.3.3 Fortführung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Warmenau Nord-Ost und Süd-Ost" in der Stadt Wolfsburg:

Im Rahmen der weiteren konzeptionellen Arbeit ergab sich die Notwendigkeit beide Planverfahren zu bündeln und die Geltungsbereiche zu einem Plangebiet zusammenzulegen.

In diesem Zusammenhang wurde die Fläche der K31 als Prüffläche in den Geltungsbereich integriert.

Dementsprechend werden die genannten Bebauungsplanaufstellungsbeschlüsse räumlich sowie verfahrensbezogen verbunden und über einen Gesamtgeltungsbereich von ca. 302 ha als Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Warmenau Nord-Ost und Süd-Ost“ gem. § 12 Abs. 2 BauGB geführt.

Darin umfasst der durch Vorhaben- und Erschließungsplan („Vorhabengebiet“) als Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelte Flächenanteil gem. § 12 Abs. 3 BauGB ca. 133 ha.

Die sonstigen Flächen im Geltungsbereich sind gem. § 12 Abs. 4 Bestandteil des Bebauungsplans (ca. 169 ha). Es handelt sich hierbei weitestgehend um zukünftige Freiflächen, Verkehrsflächen und ggf. ergänzende Gewerbeflächen.

Da der absehbare Bedarf an Ersatzmaßnahmen voraussichtlich nicht allein innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden kann, wird im Planverfahren nach weiteren externen Ausgleichsflächen gesucht. Maßnahmen zur Biotopvernetzung mit hoher ökologischer Wertigkeit sollen hierbei priorisiert werden.

1.4 Planungsintention

Planungsziele sind, das Vorhaben „Automobilfabrik“ des Vorhabenträgers planungsrechtlich zu ermöglichen und ggf. sonstige Gewerbeflächen zur Standortsicherung auszuweiten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell neben gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Flächen brachliegende Grünstrukturen und Wald. Da im FNP bereits Gewerbeflächen dargestellt sind, soll im weiteren Verfahren geprüft werden, welche dieser Flächen für das Vorhaben benötigt werden.

Es ist vorgesehen, an den Randbereichen in Richtung der Siedlungsgebiete, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu platzieren. Da der absehbare Bedarf an Ersatzmaßnahmen voraussichtlich nicht allein innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden kann, wird im Planverfahren nach weiteren externen Ausgleichsflächen gesucht. Maßnahmen zur Biotopvernetzung mit hoher ökologischer Wertigkeit sollen hierbei priorisiert werden.

Der Flächennutzungsplan 2020plus weist in dem Plangebiet bereits teilweise gewerbliche Flächen entlang der Hannoverschen Straße aus. Auch für diese vorgehaltenen Flächen wird in dem Änderungsverfahren eine Entwicklung im Hinblick auf das Vorhaben geprüft. Zusätzlich zu dieser Planung ist im Süden des Geltungsbereiches noch ein großflächig ausgeformter Suchkorridor für eine Infrastrukturtrasse dargestellt.

Dies entspricht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes 2020plus. Hier soll für

eine seit langem im Flächennutzungsplan vorgesehene Norderschließung zum VW-Werk das Planungsrecht geschaffen werden. Die genaue Lagebestimmung der Verkehrsstrasse mitsamt Leitungen wird innerhalb dieses Korridors dann im weiteren Verfahren genauer bestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird zum Anlass genommen, für diese Trasse ebenfalls Planrecht zu schaffen.

1.5 Vorhabenbeschrieb zur „Industriellen Ansiedlung einer Automobilfabrik in Wolfsburg Warmenau“

Der Vorhabenträger Volkswagen AG hat mit Schreiben vom 17.03.2022 an die Stadt Wolfsburg zur „Industriellen Ansiedlung einer Automobilfabrik in Wolfsburg-Warmenau die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens Warmenau Nord-Ost als Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Errichtung einer Automobilfabrik beantragt.



Abbildung 4: Standortkonzept

Quelle: Volkswagen AG, Scoping Vorlage für das Vorhaben „Errichtung und Betrieb einer Fahrzeugfabrik“, Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH, 21.04.2022.

Grundlage ist ein Vorhabenbeschrieb mit zugehörigen Karten und Erläuterungen mit Datum vom 22.04.2022. Dieser ist im Weiteren Gegenstand der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung.

Standort

Die Produktionsstätte für Fahrzeuge soll nördlich des Stammwerkes im Stadtteil Warmenau der Stadt Wolfsburg im Bundesland Niedersachsen errichtet werden. Für das Anlagengelände wird eine Fläche von 110 ha veranschlagt. Die Lage des geplanten Anlagenstandortes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Das betrachtete Grundstück ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfsburg als Gewerbliche Baufläche (G) mit einer rundumlaufenden Grünfläche ausgewiesen. Des Weiteren existiert für einen Teil der Fläche ein Bebauungsplan, innerhalb der die Fläche als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes

Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen ist. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Die benötigten Flächen für das Werk befinden sich nur teilweise im Eigentum der VW AG. Der Großteil der Flächen gehört der Stadt Wolfsburg, der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) bzw. Dritten. Im Süden wird das Kern-Grundstück durch die Bundesstraße B 188 begrenzt. Nach Norden befindet sich in ca. 500 m Entfernung die Ortschaft Brackstedt. Im Osten schließt das Planungsgebiet mit Abstand an die Ortschaft Kreuzheide an.

Das Kerngebiet der Fabrik wird im Westen durch die Kreisstraße K 31 begrenzt. Westlich der K 31 ist ein ergänzender, logistisch geprägter Gewerbebereich geplant. Er ist Teil des Vorhaben-

und Erschließungsplans. Gemäß Flächennutzungsplan ist die Umgebung westlich in der Gemeinde Tappenbeck sowie nördlich im Stadtteil Brackstedt insbesondere landwirt-

schaftlich mit einzelnen Waldflächen geprägt. Östlich und südöstlich angrenzend in den Stadtteilen Kreuzheide und Kästorf sind Wohnbauflächen dominierend.

K 31 und K 46 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.



Abbildung 5: Standortkonzept mit Achse des Verbindungsbauwerks (Stand 28.04.2022)

Im Süden des Plangebietes befinden sich Flächen, die derzeit unterschiedlichen land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Insbesondere auf der Fläche zwischen der Hannoverischen Straße und der Aller dominiert die Landwirtschaft. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich nördlich in Brackstedt, östlich in Kreuzheide, südöstlich in Kästorf sowie südlich in Warmenau.

Mitarbeiterstellplätze im Osten des Grundstückes werden ausreichend zur Verfügung gestellt. Eine weitere nichtöffentliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über ein zwischen dem Stammwerk und der neuen Fahrzeugfabrik geplantes Verbindungsbauwerk.

Der Standort der geplanten Anlage ist über die Bundesstraße 188 sowie die Kreisstraße

1.5.1 Anlagenbeschreibung (Automobilfabrik in der funktionalen Gesamtheit)

Die geplante Fahrzeugfertigung für Fahrzeuge soll aus folgenden Bestandteilen bestehen:

1. Karosseriebau
2. Lackiererei
3. Montage mit Finish (Endmontage)
4. Presswerk
5. Großgusszentrum
6. Achs- und Batteriemontage
7. Logistik, (Flächen für Lagerung / Vorhaltung, Supplier-Park)
8. Verbindende Förderbrücken zwischen den Gebäuden auf unterschiedlichen Ebenen
9. (Batterie-) Sequenzer, Hochregallager
10. Technical Center (TC) & Qualitätssicherung (QS)
11. Kantine mit Küche, Speisesaal
12. Bürogebäude bzw. Spine
13. Weitere Funktionen: Werkssicherheit (Wachgebäude, Zaunanlagen, Tore), Feuerwehr, Rechenzentrum, Kantine(n)/SB-Shops, Zentralen, ggf. Energiezentralen/Umspannwerk, Gesundheitszentrum
14. Teststrecke
15. Parkhaus
16. Infrastruktur (Straßen, Trassen, Gleise), Landschaftsgestaltung
17. Verbindungsbauwerk zwischen Stammwerk und geplanter Fahrzeugfabrik (Verbindung bestehend aus Brücke/Damm mit Gleisen, einer Straße und Rohrleitungen)

Die wesentlichen Betriebseinheiten sind dabei der Karosseriebau, die Lackiererei sowie die Montage. Perspektivisch soll die Anlage um eine Gießerei und ein Presswerk für Metallteile erweitert werden, diese Anlagenteile sind jedoch nicht Teil des aktuell geplanten Vorha-

bens. Der Bebauungsplan soll hierfür ebenfalls Planungsrecht schaffen.

Außerdem sollen Synergien mit dem Stammwerk geschaffen werden. Auch zu diesem Zweck wird eine Verbindung zwischen Stammwerk und neuer Automobilfabrik hergestellt, über das interne Verkehre abgewickelt werden können. Alle weiteren Bestandteile des Werkes werden unter Nebenanlagen zusammengefasst.

1.5.2 Beschreibung einzelner Betriebseinheiten (Betriebsteile)

Die einzelnen Betriebseinheiten werden nachfolgend näher beschrieben.

Karosseriebau

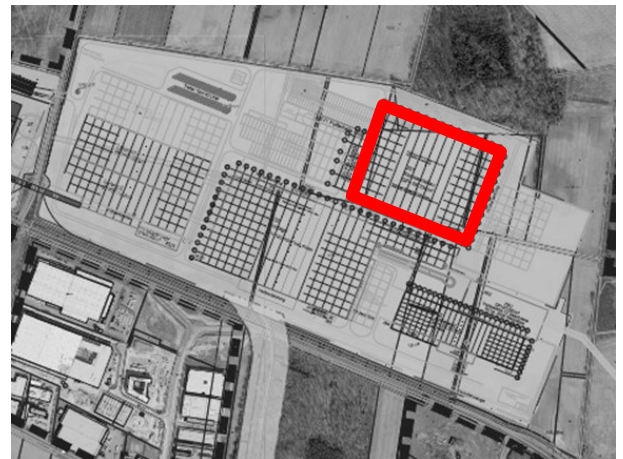


Abbildung 6: Lage der Karosseriebauhalle innerhalb der geplanten Automobilfabrik; Quelle: Volkswagen AG

Der Karosseriebau dient dem Zusammenfügen der Rohbaukarosse aus geformten Einzelteilen und vorgefertigten Baugruppen durch Punktschweißen, Klebetechniken und weitere Fügeverfahren. Diese Teile werden zu Baugruppen zusammengefügt und zur weiteren Verarbeitung zwischen den Arbeitsstationen mit Hilfe von Fördereinrichtungen und Flurförderfahrzeugen transportiert. Aus den einzelnen gefertigten Baugruppen wird eine Rohbaukarosse aufgebaut, die durch Montage von Anbauteilen (Türen, Klappen, Kotflügeln)

zur lackierbereiten Rohbaukarosse komplettiert wird. Die Pressteile werden per LKW aus dem Stammwerk zum Karosseriebau geliefert.

Lackiererei

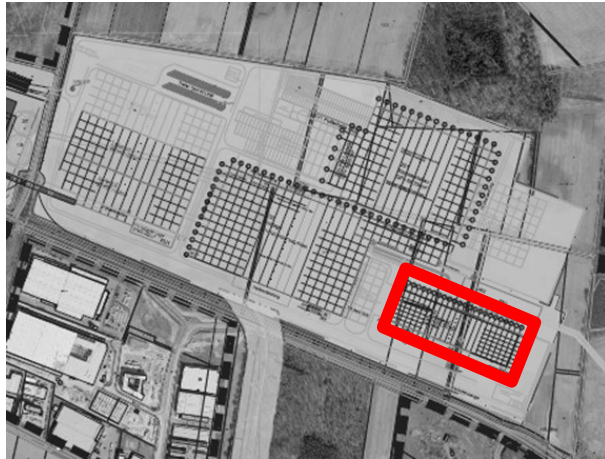


Abbildung 7: Lage der Lackiererei mit Hochregallager innerhalb der geplanten Automobilfabrik;
Quelle: Volkswagen AG

Nachdem die Karosserie den Rohbau verlässt, wird diese in der Vorbehandlungsanlage (VBH) zunächst von Fett und Schmutz gereinigt. Im Anschluss wird in der kathodischen Tauchlackierung (KTL) der primäre Korrosionsschutz aufgebracht. Dieser wird im Anschluss im KTL-Trockner bei 175 – 185 °C getrocknet.

Nachdem die Karosse in der Linie für Unterbodenschutz (UBS-Linie) weitgehend automatisch abgedichtet wurde, wird die PVC-Beschichtung im PVC-Trockner angeliefert. Es soll der so genannte „füllerlose 2010V-Prozess“ aufgebaut werden. Dieser besteht aus einem wasserbasierten Vorlack gefolgt von einem wasserbasierten Basislack. Nach dem Auftrag des Basislacks wird dieser bei ca. 65 °C zwischengetrocknet. Danach wird der lösemittelhaltige Klarlack aufgebracht. Der Klarlack und der Basislack werden im Decklacktrockner bei ca. 140°C ausgehärtet. In der anschließenden automatischen Fehlererkennung und –abarbeitung werden Fehler detektiert und abgearbeitet. Fehler, die nicht automatisch erfasst und behoben werden können, werden im anschließenden Finish erfasst und abgearbeitet. Kleinere Lackfehler werden in den Spot-Repair-Linien nachgearbeitet.

In der Hohlraumkonservierung (HRK) werden Hohlräume mit Wachs konserviert. Zusätzlich wird ein flüssiger Sprühtransportschutz aufgebracht und getrocknet. Anschließend werden die Karossen an die Montage abgegeben. Zusätzlich werden Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Lackiererei, wie PVC- und Farbversorgung, Abluftreinigung sowie VE-Wassererzeugung und chemisch-physikalische Abwasservorbehandlung aufgebaut. Die Lage der Lackiererei ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Lackiererei stellt eine eigene genehmigungsbedürftige Anlage gemäß Nr. 5.1.1.1 der 4. BImSchVO dar. Sie ist eine IED-Anlage.

Montage

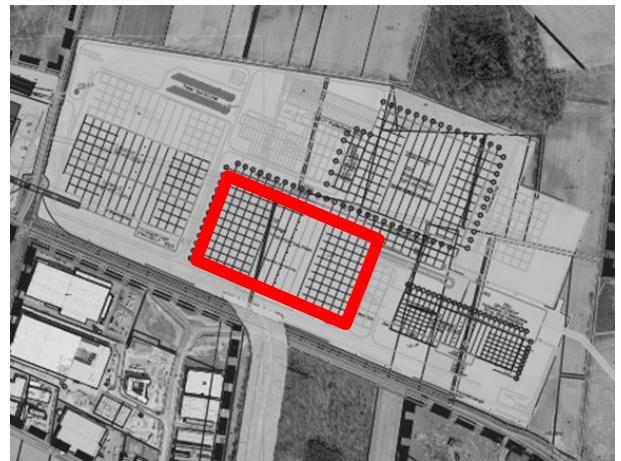


Abbildung 8: Lage der Montagehalle innerhalb der geplanten Automobilfabrik;
Quelle: Volkswagen AG

In der Montage werden lackierte Karossen durch Ein- und Anbau von angelieferten Bauteilen zu einem Fahrzeug montiert. Neben der Fahrzeugmontage werden in den verschiedenen Bereichen Baugruppen und Module vormontiert, die anschließend an der Montagelinie in das Fahrzeug eingefügt werden. Die Fahrwerksmontage ist Teil der Montage und teilt sich auf insgesamt 4 Montagelinien auf:

- Vorderachsmontage,
- Hinterachsmontage,
- Cornermodulmontage,
- Ladegerätmontage.

Alle Montageanlagen beinhalten manuelle und automatische Fertigungsstationen. Der Transport der Bauteile innerhalb der Montageanlage erfolgt über Fördertechnik und fahrerlose Transportsysteme. Die wesentlichen Herstellprozesse innerhalb dieser Montagelinien sind:

- Verschrauben,
- Prüfen (Dichtigkeitsprüfung, Qualitätsprüfung per Kamera etc.),
- Einstellen (Spur- und Sturz-Einstellstand).

Es werden in jeder Montageanlage Einzelteile zu einem Zusammenbau-Modul gefügt, welches am Ende der Fertigungsanlage in ein Zusammenbau-Gestell abgelegt wird. Diese Zusammenbau-Gestelle werden über die Fördertechnik der Montage übergeben.

Beschickt werden die Montagelinien im Wesentlichen über einen Lieferantenpark, Vormontagen auf dem Werksgelände bzw. aus einer großen Logistikfläche innerhalb der Montagehalle.

Die zukünftige Fahrzeugmontage umfasst die Bereiche Fahrzeugmontage, Finish, Prüfzentrum, Nacharbeit, Fahrzeugdichtigkeitsprüfung, Oberflächenzentrum, Instandhaltung, Logistik und Fördertechnik. Innerhalb des Montageprozesses sowie im Anschluss der Fahrzeugfertigung befinden sich verschiedene Prüfbereiche zur Qualitätssicherung.

Nach der Montage kommen die Fahrzeuge in den Bereich Finish. Dort finden auf mehreren Prüfständen eine Fahrwerkseinstellung, Bremsenprüfung sowie weitere Prüfungen und Analysen statt, bevor das Fahrzeug nach einer erfolgten Endabnahme dem Vertrieb übergeben wird. Des Weiteren ist dort auch eine Nacharbeit inklusive Nacharbeitslackieranlagen für fertige Fahrzeuge und eine Fahrzeugdichtigkeitsprüfung lokalisiert.

Die Montagehalle inkl. Finish (Endmontage) wird mit einer Größe von ca. 118.000 m² BGF in den Abmessungen 430 m x 260 m errichtet und bildet den Abschluss der Fahrzeugmontage. Die vorgefertigten Batterien für die Elektrofahrzeuge werden in einem Batteriesequenz zwischengelagert. Über einen automatisierten Prozess werden diese an den jeweiligen Einbauort in der Montagehalle transportiert.

Es ist beabsichtigt, die Fertigfahrzeuge autonom über das Verbindungsbauwerk auf die im Stammwerk befindlichen Bereitstellungsflächen zu befördern.

Presswerk

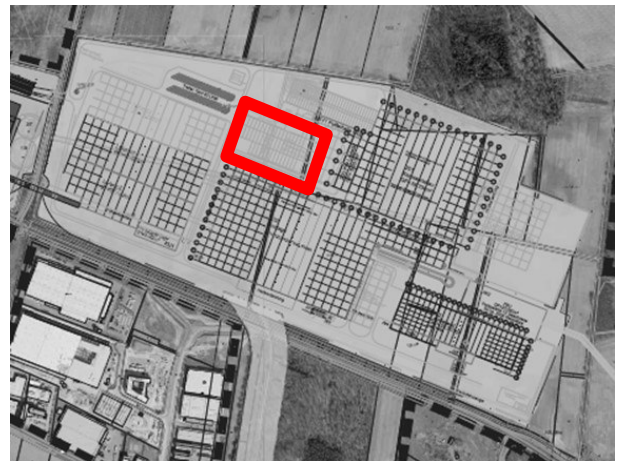


Abbildung 9: Lage des Presswerks; Quelle: Volkswagen AG

Das Presswerk dient zur Herstellung und Lagerung von Pressteilen aus Aluminium und Stahl für den Automobilbau. Dabei kommen zur Fertigung Presslinien für Kaltumformteile sowie für Warmumformteile zum Einsatz. In einem ersten Arbeitsschritt werden aus dem Rohmaterial Platinen auf einer Platinschneidanlage vorgefertigt.

Die Fertigung der Kaltumformteile erfolgt in einer lärmgekapsteten schwingungsgedämpften Pressenlinie. Der Teiletransport innerhalb der Pressenlinie wird durch ein vollautomatisches Feedersystem mit Vakuumtechnik realisiert. Die Fertigteile werden am Auslauftransportband der Presse manuell in Spezialtransportbehälter gestapelt, die in ein Blocklager verbracht werden.

Die Fertigung der Warmumformteile erfolgt auf speziellen Pressen mit vorgeschalteten Öfen. Die Platinen werden auf >900° erwärmt und anschließend in der Warmumformpresse umgeformt und heruntergekühlt. Durch diesen Prozess entstehen martensitische Stähle mit sehr hohen Festigkeiten. Der Beschnitt der Kontur und Löcher wird anschließend in Laserschneidzellen durchgeführt, bevor die Teile in das Blocklager transportiert werden.

Aus dem Blocklager werden die Karosseriebauteile mit Pressteilen versorgt.

Großgusszentrum

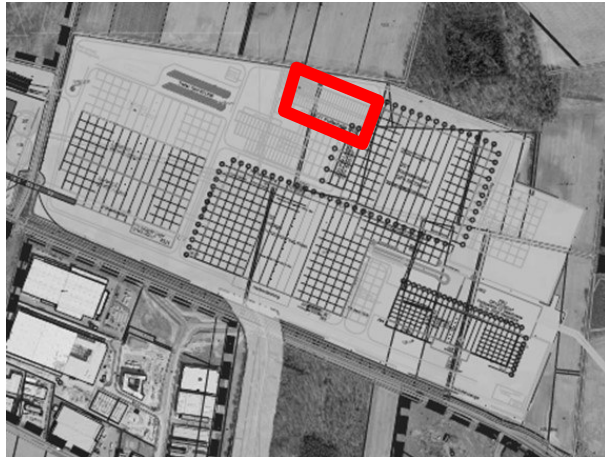


Abbildung 10: Lage des Großgusszentrums; Quelle: Volkswagen AG

Das Großgusszentrum dient zur Herstellung von Gusserzeugnissen mit großen Abmessungen für die Fahrzeugkarosse. Aufgrund der Größe der Teile werden diese auch in Formgruben im Handformverfahren aufgestampft und ausgearbeitet. Aus dem Blocklager wird der Karosseriebau mit Großgussteilen versorgt. Diese Teile werden zu Baugruppen zusammengefügt und zur weiteren Verarbeitung zwischen den Arbeitsstationen mit Hilfe von Fördereinrichtungen und Flurförderfahrzeugen transportiert. Aus den einzelnen gefertigten Baugruppen wird eine Rohbaukarosse aufgebaut, die durch Montage von Anbauteilen (Türen, Klappen, Kotflügeln) zur lackierbereiten Rohbaukarosse komplettiert wird.

Qualitätssicherungsstrecke

Die ständige Qualitätssicherungsstrecke teilt sich in eine Short Track Strecke für eine dynamische Kalibrierung und eine Straßenfahrt auf. Zur Kalibrierung der Fahrerassistenzsysteme wird jedes Fahrzeug, das eine entsprechende Ausstattung besitzt, über eine 70 m lange Strecke gefahren, damit sich die Systeme dort kalibrieren können (Short Track

Strecke). Die Fahrzeuge bewegen sich in diesem Bereich mit ca. 10 km/h und der gesamte Bereich ist eingehaust, damit Umwelteinflüsse wie Schnee oder Sonneneinstrahlung die Kalibrierung nicht stören.

Nach aktuellem Planungstand werden etwa 10 % der Fahrzeuge zusätzlich über eine Straßenfahrt gefahren. Die gesamte Straßenfahrt ist ca. 330 m lang und umfasst verschiedene Abschnitte, welche mit jeweils unterschiedlichen Straßenbelägen ausgestattet sind. Maximal wird eine Geschwindigkeit von 50 km/h erreicht, ein großer Teil der Fahrten wird bei deutlich niedrigeren Geschwindigkeiten von ca. 15-20 km/h absolviert.

Nebenanlagen

Unter die Nebenanlagen fallen der Spine mit integrierter Qualitätssicherung sowie Technical Center, die Logistik, die Medienzentrale, das Parkhaus sowie die ständige Fahrerprobungsstrecke.

Der Spine mit integrierter Qualitätssicherung und integriertem Technical Center bilden das Zentrum des Werkes. Hier sind der Bürobereich und der Sozialbereich für die Mitarbeiter angeordnet. Die Bürobereiche sind im Inneren der Hallen durch Fußgängerbrücken untereinander verbunden.

Südlich bzw. südöstlich neben dem Spines schließt sich die Lackiererei an. Nördlich des Spines liegt die Karosseriebauhalle. Süd-Westlich des Spines ist die Montagehalle angeordnet.

Verbindungsbauwerk

Zur Logistik zählt insbesondere das Verbindungsbauwerk. Über das Verbindungsbauwerk ist beabsichtigt, den überwiegenden Teil der Logistikströme zu lenken. Hierfür soll das Verbindungsbauwerk ein Gleis, drei Fahrzeugspuren erhalten.



Abbildung 11: Mögliche Lage des Verbindungsbauwerks zwischen der geplanten Automobilfabrik und dem südlich angrenzenden Stammwerk; Quelle: Volkswagen AG

Eine Nutzung durch Fußgänger ist nicht vorgesehen. Gleichzeitig sollen unterhalb des Bauwerks die wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien über das Stammwerk an das Anlagengrundstück herangeführt werden. Wesentliche Medien sind hierbei Trinkwasser, Brauchwasser, Strom, Fernwärme, Fernkühlung, Telekom/IT, Schmutzwasser.

Derzeit werden mögliche Standorte für den Mitarbeiterparkplatz geprüft.

Die Bundesstraße B 188 soll von zwei auf vier Spuren ausgebaut werden (nicht Teil des hier betrachteten Vorhabens). Ein Ausbau ist ab 2025 möglich. Die Baustellenzufahrt soll von der Bundesstraße B 188 erfolgen. Zu diesem Zweck sollen zwei provisorische Rampen gebaut werden.

Zum Betrieb der geplanten Anlage wird Energie in Form von elektrischem Strom benötigt. Es ist vorgesehen, das Werk über die bestehende Kraft- und Wärmekopplung (GuD-Anlage) des Bestandswerks zu versorgen. Dafür ist eine Umspannstation vorgesehen. Der Wärmebedarf wird ca. 77.000 MWh/a und der Strombedarf ca. 217.000 MWh/a betragen. Zusätzlich ist geplant, die Dächer mit einer PV-Anlage auszurüsten, um ca. 10 % des Strombedarfes dadurch zu erzeugen.

Nach aktuellem Planungstand werden etwa 10 % der Fahrzeuge zusätzlich über eine Straßenfahrt gefahren. Die gesamte Straßenfahrt ist ca. 330 m lang und umfasst verschiedene Abschnitte, welche mit jeweils unterschiedlichen Straßenbelägen ausgestattet sind. Maximal wird eine Geschwindigkeit von 50 km/h erreicht, ein großer Teil der Fahrten wird bei deutlich niedrigeren Geschwindigkeiten von ca. 15-20 km/h absolviert.

Im Rahmen der Errichtung des VW-Werks Warmenau sind automatisierte logistische Prozesse entlang der Fertigung geplant. Der Anlieferungsverkehr zur Versorgung der Montageanlagen findet hauptsächlich in der Halle 203 durch den verstärkten Einsatz von Förderbrücken und fahrerlosen Transportsystemen (FTS) statt.

Der Transport der angelieferten Bauteile wird im Wareneingang per Stapler entladen, gepuffert und mittels eines FTS zum Bedarfsort gebracht. Dort erfolgt der Vollgut-Leergut Tausch und das FTS bringt den leeren Behälter zurück in den Wareneingang. An dieser Stelle übernimmt der Stapler und bringt das Leergut zur vorgesehenen Leergutfläche bzw. in den entsprechenden LKW.

Die Logistik setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Hochregallager / Steuerhaus,
- Verbrauchsstoffe,
- AKL (automatisiertes Kleinteilelager),
- Blocklager GLT (Großladungsträger),
- Lager AGL (automatisiertes Großteilelager),
- Instandhaltung FTF-Fahrzeuge,
- Fahrzeugfinish,
- Gefahrgutlager,
- Leergutlager,
- JIS/JIT Anliefer-Prozess,

Darüber hinaus sind innerhalb der Fertigungshallen Flächen, die für logistische Umläufe genutzt werden, geplant. Die Verbrauchsstoffe werden hauptsächlich im Stammwerk Wolfsburg gelagert. In der Nähe

der Verwendungsorte sind Pufferspeicher geplant.

Das Hochregallager, auch Steuerhaus genannt, dient der Entkopplung der Fertigungsbereiche Lackiererei und Montage. Fertig lackierte Karossen werden hier zwischengepuffert und nach Bedarf dem Montagebereich zugeführt.

Das AKL (automatisiertes Kleinteilelager) beliefert die Montage und den Karosseriebereich aus dem nordöstlichen Lagerbereich in Halle 203. Aus dem AKL werden die Bereiche Montage und Karosseriebau versorgt.

Aus dem Blocklager werden die GLT (Großladungsträger) zu den Bandabschnitten der Montage mittels FTS beliefert.

Aus dem AGL (automatisiertes Großteilelager) werden Ladungsträger zu den Bandabschnitten der Montage beliefert.

Supplier-Park

Neben dem Automobilwerk samt Nebenanlagen und dem Verbindungsbauwerk werden ergänzende Flächen für logistische Zwecke benötigt.



Abbildung 12: Lage des Supplier-Park, westlich der geplanten Automobilfabrik; Quelle: Volkswagen AG

Unter den sog. Supplier-Park im Nordwesten des Plangebietes fallen u.a. die Vorhaltung, die Lagerhaltung und die Zulieferung von Teilen, die nicht über das Verbindungsbauwerk zum Werk gelangen. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 31. Derzeit wird geprüft, ob über ein Brückenbauwerk (Förder-

brücke) über die K 31 das neue Automobilwerk direkt für einzelne Baugruppen oder Materialien versorgen kann.

1.5.3 Genehmigungsrechtliche Einordnung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben unterliegt der Nr. 3.24 des Anhangs 1 der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen). Somit ist ein Genehmigungsverfahren nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. § 10 BImSchG erforderlich. Das Genehmigungsverfahren ist mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Lackiererei (Nr. 5.1.1.1 der 4. BImSchV) unterliegt auch der Industrieemissionsrichtlinie (Richtlinie 2010/75/EU).

Überdies ist für das Vorhaben nach § 7 i.V.m. Nr. 3.14 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht im Einzelfall (aVP) durchzuführen. Die Antragstellerin plant jedoch, abweichend von der Verfahrenszuordnung eine freiwillige vollumfängliche Prüfung der Umweltverträglichkeit nach § 7 Absatz (3) UVPG.

Im südlichen Plangebiet tangiert das Vorhaben ein ausgewiesenes FFH-Gebiet. Eine FFH-Vorprüfung wird eingeleitet, um mögliche Auswirkungen oder erforderliche Maßnahmen zu prüfen.

Da ein Teil der Fläche eine Waldfläche darstellt, wird zusätzlich ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG gestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Fahrzeugmontage aufgrund der gelagerten Stoffmengen als Betriebsbereich der unteren Klasse gemäß 12. BImSchV (Störfallverordnung) einzustufen. Aufgrund des Lösemittelverbrauchs kann die Anlage zudem unter den Geltungsbereich der Lösemittelverordnung (31. BImSchV) fallen.

1.5.4 Umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens

Die Errichtung und der Betrieb des Vorhabens lassen folgende Auswirkungen mit Umweltrelevanz erwarten:

- Luftschadstoffemissionen
- Geruchsemissionen
- Schallemissionen
- Sonstige Emissionen
- Abfälle
- Abwasser
- Wasser
- Natur- und Artenschutz
- Störfallrecht
- Bodenfunktionen
- Denkmalschutz (Kulturgüter).

1.6 Weitere Planungen sowie Konzeptionen der Stadt Wolfsburg

Bundesstraße B 188

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Verkehrsanlage der B 188 im Bestand übernommen.

Für deren weiteren Ausbau wird durch die zuständige Straßenbaubehörde des Landes Niedersachsen ein Planfeststellungsverfahren gem. §§ 17 ff FernStrG durchgeführt. Die hierfür vorgesehene Trasse wird – bereits vor Abschluss des genannten Planfeststellungsverfahrens – in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan kann gem. § 17b Abs. 2 FStrG sowie § 38 StrG Niedersachsen eine planfeststellungsersetzende Wirkung entfalten, sodass das Baurecht für die Maßnahme der Zu- und Abfahrten zur Bundesstraße 188 einschließlich deren Ausbau vorgehend auch im Wege der kommunalen Bauleitplanung gesichert werden kann. Im Planaufstellungsverfahren sind die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Die Umwelt-

prüfung ist in die Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet.

Eine zukünftige Baufreihaltung entlang der B 188 von 20 m wird berücksichtigt.

Kreisstraße K 31

Es soll eine Verlegung der K 31 geprüft werden, z.B. als eine Neuausweisung der Verkehrsfläche von der Hannoverschen Straße kommend zum Knotenpunkt B 188.

Alle betroffenen Verkehrsflächen sollen mit einem Regelquerschnitt von ca. 29 m ausgebaut werden. Dies ist erforderlich damit notwendige Fuß-, Radwege und entsprechende Rand- oder Grünstreifen gesichert werden.

Gewerbegebiet

Südlich der Hannoverschen Straße ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Warmenau unabhängig vom Vorhaben der Autofabrik geplant. Im aktuellen FNP der Stadt Wolfsburg sind diese Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

2 Planungsbindungen / übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Ein Teilbereich des Plangebiets ist im Regionalen Raumordnungsplan 2008 als Vorranggebiet „Industrielle Anlagen“ dargestellt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Darstellung als Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“ benachbart zu einem Vorranggebiet „Wasserwerk“.

Weiterhin ist ein Vorranggebiet „Hochwasserschutz“ und ein Vorranggebiet „Abwasserverwertungsfläche“ ausgewiesen.

Weitere Darstellungen umfassen Hauptverkehrsanlagen sowie Flächen für die Landwirtschaft.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 (Entwurf / Neuaufstellungsverfahren)

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird aktuell fortgeschrieben. Mit Stand vom 26.08.2020 enthält das Programm für den Änderungsbereich der Flächennutzungsplanung folgende Darstellungen.

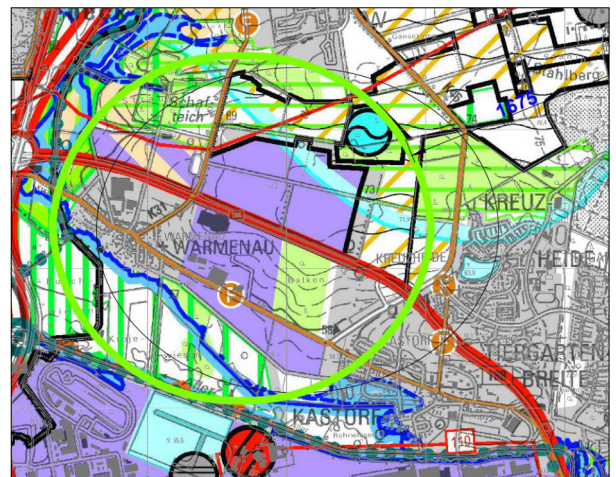


Abbildung 14: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (Stand: aktuelles Neuaufstellungsverfahren 26.08.2020); Quelle: Stadt Wolfsburg

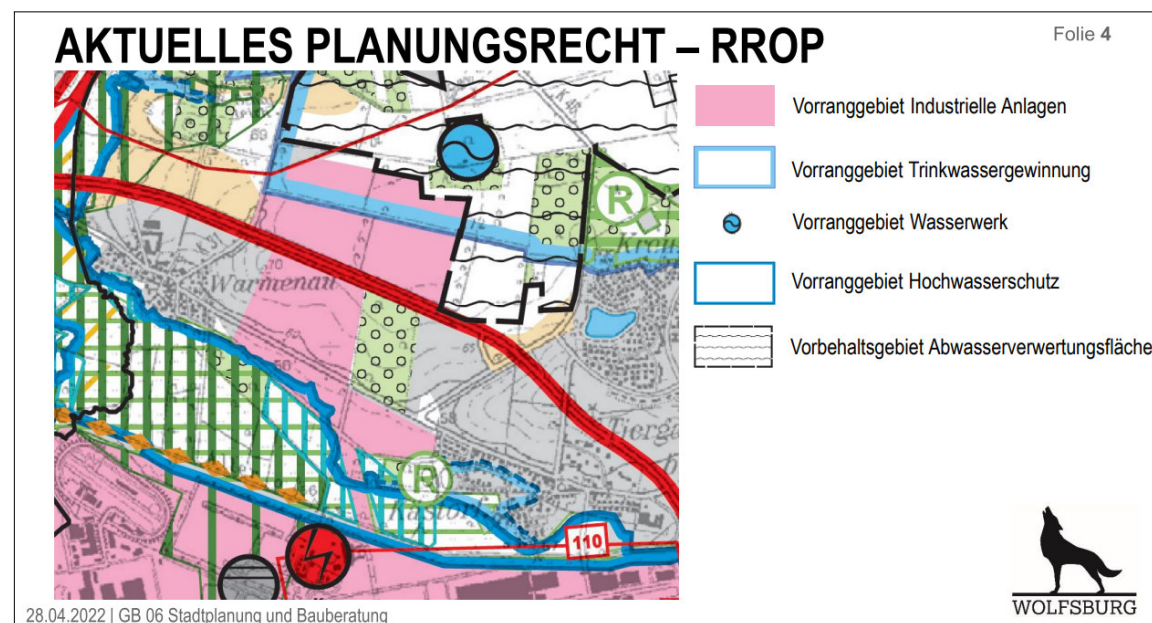


Abbildung 13: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (Stand: aktuelles Neuaufstellungsverfahren 26.08.2020); Quelle: Stadt Wolfsburg

2.1.3 Sonstige Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB¹

Für das Vorhaben der Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Warmenau Nord-Ost und Süd-Ost“ geprüft, ob ein förmliches Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt werden muss.

Zurzeit wird die Antragskonferenz nach § 10 Abs. 1 NROG vorbereitet, in der die untere Landesplanungsbehörde – hier: Regionalverband Großraum Braunschweig – zusammen mit dem Träger des Vorhabens und anderen zu beteiligenden öffentlichen Stellen, Verbänden und Vereinigungen sowie Dritten das Erfordernis, Gegenstand, Umfang und Ablauf des ROV entsprechend dem Planungsstand erörtern.

Das ROV ist ein eigenständiges und förmliches Verfahren der zuständigen Landesplanungsbehörde zur Beurteilung der Raumverträglichkeit von Vorhaben. Das Ergebnis eines ROVs – die Landesplanerische Feststellung – hat gutachterlichen Charakter und ist ein reines Verwaltungsinternum. Gemäß § 11 Abs. 5 NROG ist das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens als sonstiges Erfordernis der Raumordnung i. S. von § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in nachfolgenden Verfahren sowie bei anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die den im Raumordnungsverfahren beurteilten Gegenstand betreffen können, zu berücksichtigen.

In der Raumverträglichkeitsprüfung nach § 15 Abs. 1 ROG ist insbesondere zu klären, ob eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und wie sie mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt werden kann. Aufgabe des Raumordnungsverfahrens ist es auch, Beeinträchtigungen von schützenswerten Bereichen abzuwenden. Generell gilt es, Störungen und Umweltbelastungen zu vermeiden bzw. un-

vermeidbare Störungen und Umweltbelastungen so weit wie möglich zu reduzieren.

Die Durchführung des Verfahrens dient gem. § 1 Abs. 4 BauGB auch der Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei diesen Teiländerungen des Flächennutzungsplans.

2.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg wird der Geltungsbereich der 14. und 15. Teiländerung des Flächennutzungsplans wie folgt dargestellt:

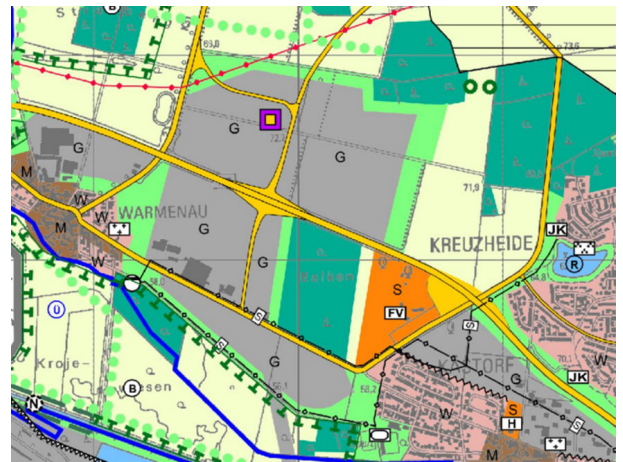


Abbildung 15: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020plus, Quelle: Stadt Wolfsburg

Die aktuellen Ausweisungen der Verkehrsflächen und der Bauflächen widersprechen teilweise dem angestrebten Planungsinteresse. Insofern ist eine Änderung des FNP erforderlich.

Die 14. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolfsburg „Warmenau Nord-Ost“ und die 15. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolfsburg „Warmenau Süd-Ost“ erfolgen in einem verbundenen Regelverfahren mit zwei Beteiligungsstufen gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und mit Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung des Umweltberichtes gem. § 2a S. 3 BauGB.

¹ Quelle: Volkswagen AG, Scoping Vorlage für das Vorhaben „Errichtung und Betrieb einer Fahrzeugfabrik“, Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung.

Die Stadt Wolfsburg verfolgt mit der Bauleitplanung „Warmenau Nord-Ost und Warmenau Süd-Ost“ für die Zwecke der Ansiedlung einer Automobilfabrik im Vorhabengebiet und für sonstige gewerbliche Bauflächen die nachfolgend genannten Ziele:

- Beitrag zur Fortentwicklung der Stadt Wolfsburg als Schwerpunktstandort für nachhaltige Zukunftstechnologien und als Arbeitsplatzentwicklung,
- Beitrag zur Profilierung gewerblicher Technologiestandorte im System der landesweiten und der kommunalen Industriegebietsangebote,
- Beitrag zur Förderung der kommunalen Standortattraktivität in den Bereichen Wohnen, Bildung, Soziales und Verkehr in der Wirtschaftsregion,
- Städtebauliche Neuordnung und Umweltvorsorge im Rahmen der Schaffung von Baurecht zur Ansiedlung eines Industrie-Technologie-Betriebs,
- Ausrichtung der städtebaulichen Planung auf großformatige Parzellen- und Grundstücksnutzung als Beitrag für hohe Wertschöpfung bzw. Arbeitsplatzdichte (je m² gewerbliche Nutzfläche),
- Städtebauliche Ordnung / Gliederung des Plangebietes im Hinblick auf Verkehrs- und Anlagenlärm,
- Beitrag zum vorsorgenden Gesundheitsschutz infolge der Nähe des Plangebietes zu besonders schützenswerten Siedlungsteilen von Wolfsburg mit Regelungen zur Zulässigkeit von Störfallbetrieben gem. KAS-18 sowie mit Regelungen zur Zulässigkeit von Betrieben gemäß Abstandserlass NRW,
- Beitrag zur Förderung der Verkehrswende und der Klimaanpassung durch Vorgaben hinsichtlich Grünhaltung und regenerative Energieerzeugung im Plangebiet,
- Beiträge zum lokalen Klima- und Umweltschutz durch Sicherung / Entwicklung von Grün- und Naturelementen im Plangebiet, an baulichen Anlagen und im öffentlichen Raum und unter Berücksichtigung der standörtlichen Umweltqualitäten einschließlich deren Nicht-Beeinträchtigung.

Das städtebauliche Konzept ordnet entlang der B 188 mit Bezug auf die westlich befindliche BAB 39 und entlang der Hannoverschen

Straße gewerbliche Bauflächen an, die jeweils zu den an-grenzenden Wohn- und Siedlungslagen von Warmenau, Kästorf und Brackstedt durch Grünflächen (mit Abstandsfunktionen) gegliedert und in den Landschaftsraum integriert sind. Die Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich am Maßstab des § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“) mit Blick auf die räumliche Gliederung des Siedlungsgebietes der Stadt Wolfsburg und zur Berücksichtigung von Umweltauswirkungen.

2.2.1 Standortalternativen

Der Vorhabenträger hat im Zuge seiner Konzeption für die Errichtung einer Automobilfabrik „ im Bundesland Niedersachsen Standortalternativen untersucht:

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Nähe zum Stammwerk sowie aus Synergiegründen der Mit-/Nachnutzung vorhandener technischer und infrastruktureller Einrichtungen wurde aus Sicht des Vorhabenträgers der Standort Wolfsburg präferiert. Wegen der gegenüber Produktionsprozessen mit Verbrennerfahrzeugen erforderlichen geänderten technischen Konfigurationen und Betriebsabläufe ist eine Um- und Nachnutzung bestehender Werk- und Produktionsanlagen nicht möglich. Dies auch deshalb nicht, weil zeitgleich im Wege eines Auslaufens oder einer Parallelproduktion bestehende Fahrzeugmodelllinien weiter hergestellt werden und insoweit bestehende Immobilien / Werkanlagen belegt sind.

Eine landesweite Standortalternative besteht für den Vorhabenträger nicht.

Die Stadt Wolfsburg hat die Flächen im Bereich Warmenau Nord-Ost und Warmenau Süd-Ost bereits in der rechtsgültigen Flächennutzungsplanung 2020plus für gewerbliche Entwicklungszwecke zulässigerweise geplant. Die Areale ergänzen als gewerbliches Entwicklungsband entlang der B 188 nach Westen hin die bisherigen Gewerbe- und Industrieareale nördlich des Mittellandkanals ausgehend vom VW-Stammwerk. Bestehende

Gewerbegebiete sind aktuell mit Zulieferbetrieben für die Fahrzeugproduktion belegt.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden VW-Stammwerk und der damit gegebenen Möglichkeit der Verknüpfung von infrastrukturellen Anlagen und Einrichtungen und wegen der unmittelbaren Verfügbarkeit / Mobilisierbarkeit der Baugrundstücke ist das Plangebiet in besonderem Maße für die beabsichtigte Entwicklung geeignet. Nicht zuletzt besteht für weite Teile des Planbereichs bereits qualifiziertes Baurecht gem. § 30 BauGB zur gewerblichen Nutzung. So ist im Plangebiet das Gewerbegebiet Heidkoppel/Birnbaumstücke rechtsgültig überplant, dass hier Gewerbegebiete mit entsprechender Erschließung ausweist. Die Gewerbenutzungen sind allerdings auf Betriebe der Logistikbranche beschränkt. Insoweit bietet es sich aus Sicht der Stadt Wolfsburg an, durch geeignete Änderungsverfahren die Nutzungsmöglichkeit für Produktionsbetriebe zu schaffen. Deshalb sind weitere Flächenausweisungen an anderer Stelle als Beitrag zum vorsorgenden Boden- und Freiraumschutz entbehrlich.

Eine lokale Standortalternative besteht für die Stadt Wolfsburg nicht.

Zum Zeitpunkt der Teiländerungen der vorbereitenden Bauleitplanung und zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht die Stadt Wolfsburg nach allen vorliegenden Informationen zulässigerweise davon aus, dass Standortalternativen abschließend geprüft und zugunsten dieses Plangebietes entschieden sind.

2.2.2 Planinhalte FNP

Die 14. und 15. Teiländerung des Flächennutzungsplans enthalten folgende Darstellungen und Inhalte:

Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Zu weiten Teilen des Plangebietes erfolgt die Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen“. Diese Änderung dient der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten mit dem Inkrafttreten des im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet

Warmenau Nord-Ost und Süd-Ost“, der für diesen Bereich ein Vorhabengebiet „Automobilwerk und Verbindungsbauwerk“ sowie Gewerbegebiete (GE) festsetzt.

Verkehrsflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Zum Teil wird die bestehende Darstellung der Verkehrsflächen übernommen. Im östlichen Teil werden zur Anbindung des Plangebietes weitere Verkehrsflächen dargestellt. Die Verkehrsflächen der B 188 werden im Bestand übernommen. Es wird geprüft, ob die Kreisstraße K 31 künftig von der Hannoversche Straße kommend entlang der dargestellten bestehenden Gewerbefläche in Warmenau in Richtung

B 188 geführt werden, um den Durchgangsverkehr in der Ortschaft Warmenau zu entlasten.

Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Anstelle der bisherigen Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt zu weiten Teilen die Darstellung als Grünfläche. Diese Änderung dient der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten mit dem Inkrafttreten des im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Warmenau Nord-Ost und Süd-Ost“, der für diesen Bereich Grünflächen und Ausgleichsflächen festsetzt.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Die dargestellten Wasserflächen sowie die Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen entsprechen der bestehenden Darstellung des Trinkwassergewinnungsgebietes sowie sonstiger wasserwirtschaftlicher Gebietstypen im Plangebiet.

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB

In sonstigen Teilen des Plangebietes erfolgt die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft. Hierbei handelt es sich um eine verkleinerte Bestandsdarstellung aufgrund der zukünftig von Vorhabenflächen „Automobilwerk und Verbindungsbauwerk“ sowie von Gewerblichen Bauflächen in Anspruch genommenen Flächen.

Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB

In sonstigen Teilen des Plangebietes erfolgt die Darstellung als Flächen für Wald. Hierbei handelt es sich um eine verkleinerte Bestandsdarstellung aufgrund der von Wald in Vorhabengebiet „Automobilwerk und Verbindungsbauwerk“ sowie Gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommenen Flächen.

Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Belange und Auswirkungen der Planung sind der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Warmenau Nord-Ost und Süd-Ost“ zu entnehmen.

2.2.3 Flächenbilanz der 14. und 15. FNP-Teiländerung

Geltungsbereich	ca. 302 ha
davon:	
• Gewerbliche Baufläche	ca. 143 ha
• Verkehrsflächen	ca. 15 ha
• Grün-, Landwirtschafts- und Maßnahmenflächen	ca. 110 ha
• Wasserflächen	ca. 1 ha
• Waldflächen	ca. 33 ha

2.2.4 Flächendarstellung (Geltungsbe- reich)

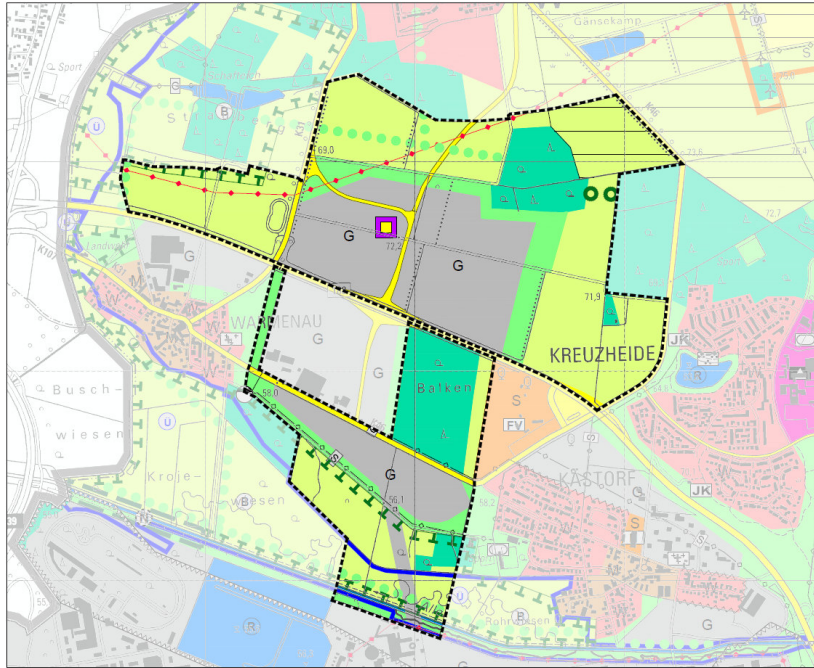


Abbildung 16: Auszug aus dem FNP 2020plus, Quelle: Stadt Wolfsburg / Die Legende entspricht der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Im Zuge der Teiländerung des FNP sollen die Flächen wie folgt ausgewiesen werden.

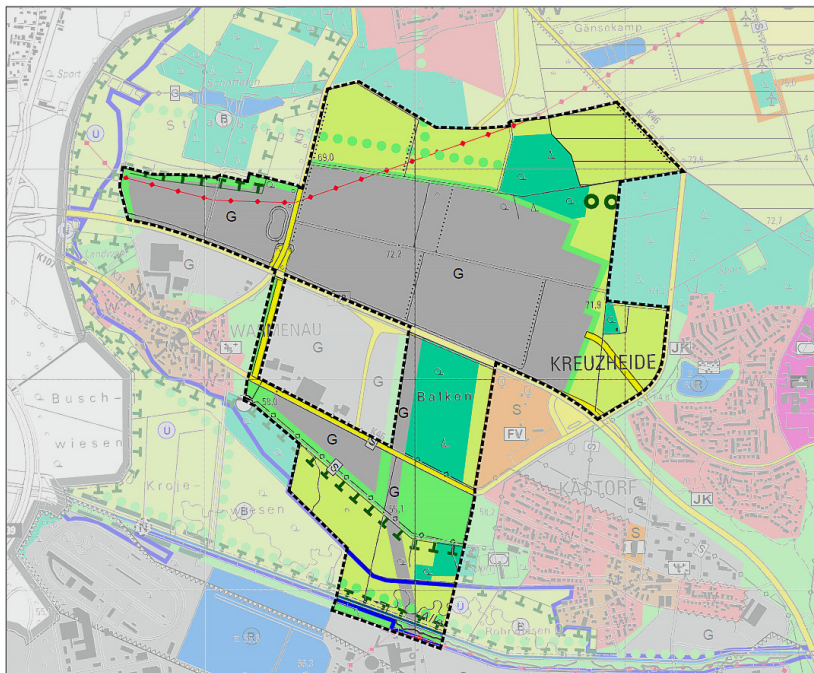


Abbildung 17: Auszug aus der beabsichtigten Änderung des FNP 2020plus, Quelle: FIRU mbH Die Legende entspricht der Planzeichenverordnung (PlanZV).

2.3 Landschaftsplanung und sonstige umweltrelevante Planungsvorgaben

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg sowie Datenbankangaben des Bundesamtes für Naturschutz ergeben für den Planbereich oder sein wirkungsbezogenes Umfeld nachfolgende umweltrechtliche Aussagen und Planungsvorgaben. Es sind folgende Schutzgebiete jeweils mit Angabe der Entfernung vom ungefähren Plangebietsmittelpunkt zu berücksichtigen:

- Natura 2000-Gebiete
- FFH-Gebiet DE 3021-331 Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker, Entfernung vom Anlagenmittelpunkt ca. 1,6 km bzw. angrenzend an das Verbindungsbauwerk (das FFH-Gebiet erstreckt sich an der Aller entlang, siehe Abbildung auf der nächsten Seite)
- Vogelschutzgebiete
- Vogelschutzgebiet DE 3530-401 Barnbruch, Entfernung ca. 2,3 km • FFH-Gebiet DE 3431-331 Drömling, Entfernung ca. 12,3 km
- Vogelschutzgebiet DE 3532-401 Drömling, Entfernung ca. 12,3 km
- Naturschutzgebiete
- Allertal zwischen Gifhorn und Wolfsburg, Teil des FFH-Gebiets Aller, Entfernung vom Anlagenmittelpunkt ca. 1,6 km bzw. angrenzend an das Verbindungsbauwerk
- Barnbruch, Teil des FFH-Gebiets Aller, Entfernung ca. 2,6 km • Dülpenwiesen, Teil des FFH-Gebiets Aller, Entfernung ca. 3,7 km • Barnbruchswiesen und Ilkerbruch, Teil des FFH-Gebiets Aller, Entfernung ca. 4,2 km
- Wendschotter und Vosfelder Drömling mit Kötherwiesen, Entfernung ca. 4,9 km
- Nördlicher Drömling, Entfernung ca. 7,4 km
- Südlicher Drömling, Entfernung ca. 8,1 km
- Politz und Hegholz, Entfernung ca. 8,8 km
- Nationalparke - keine
- Biosphärenreservate - keine
- Naturparke – keine
- Nationale Naturmonumente – keine
- Naturdenkmale
- Alter Teich, Entfernung ca. 3,3 km
- Silbersee, Entfernung ca. 3,5 km
- Geschützte Landschaftsbestandteile - keine
- Landschaftsschutzgebiete
- Allertal – Barnbruch und angrenzende Landschaftsteile, Entfernung ca. 1,7 km
- Wolfsburger Moor, Butterberg und Lerchenberg, Entfernung ca. 1,8 km
- Trinkwasserschutzgebiete
- Eischott (Schutzzone IIIB), Entfernung ca. 2,5 km
- Trinkwassergewinnungsgebiet • Standort befindet sich zum Teil im Trinkwassergewinnungsgebiet Brackstedt/Weyhausen
- Heilquellenschutzgebiete - keine
- Hochwasserschutzgebiete
- Kleine Aller, Entfernung ca. 1,3 km, • Aller-8 + Nebengewässer Stadt Wolfsburg, LK Gifhorn + LK Helmstedt, Entfernung ca. 1,3 km, Verbindungsbauwerks liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet
- Risikogebiete nach § 78b WHG
- Kästorf – Allerweg, ca. 1,8 km Entfernung
- Waldflächen (vereinzelt)



2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Wolfsburg und zum Teil im Eigentum der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB). Weitere Flächen sind im Eigentum Dritter (privat), sowie eine vorhandene Waldfläche im Nordosten im Eigentum von Volkswagen.

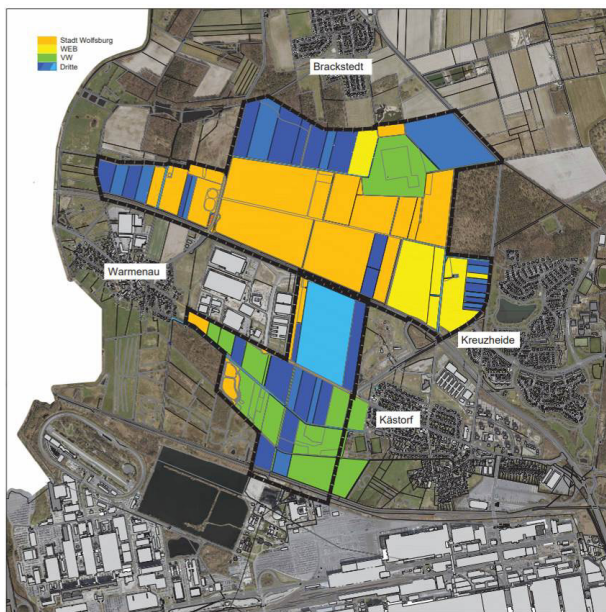


Abbildung 18: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet (orange-Stadt Wolfsburg / gelb-WEB / grün-VW / blau-Dritte); Quelle: Stadt Wolfsburg

2.5 Vorhandenes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heidkoppel / Birnbaumstücke“. Dabei handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan setzt (eingeschränkte) Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest.

Die Nutzungseinschränkung in den Gewerbegebieten bezieht sich im Wesentlichen auf den Ausschluss produzierender Betriebe.



Abbildung 19: Bebauungsplan (Ausschnitt) Heidkoppel/Birnbaumstücke; Quelle: Stadt Wolfsburg

2.6 Fachplanungen

Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans befindet sich mit der B 188 im Bestand eine planfestgestellte Verkehrsanlage nach Bundesfernstraßengesetz (FernStrG).

2.7 Altlasten, Kampfmittelbeseitigung

Im Plangebiet gibt es eine Altlastenfläche von geringem Ausmaß auf Grund einer illegalen Hausmülldeponie (Norden). Ebenfalls gibt es ein geringes Maß an Schadstoffeinträgen durch die Abwasserverregnung.

Ebenso liegen für das Plangebiet Hinweise auf mögliche Belastungen mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg vor. Es wird vor Beginn der Baumaßnahmen und Voruntersuchungen eine systematische Kampfmittelsondierung durchgeführt.

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Bodendenkmale, aber keine Baudenkmale.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich in südlicher Richtung das Volkswagenwerk, das unter Denkmalschutz steht und erhebliche

Bedeutung für das Stadtbild der Stadt Wolfsburg hat. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist dabei in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden sicherzustellen, dass stadtbildprägende Sichtachsen zum Volkswagenwerk erhalten bleiben.

2.9 Trinkwassergewinnungsgebiet

Für Teile des Plangebiets ist aus den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes ein Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen. Da ein Trinkwassergewinnungsgebiet kein rechtlich normierter Begriff ist, ist zu überprüfen, inwieweit Rahmenbedingungen analog von förmlich festgesetzten Wasserschutzgebieten oder Trinkwasserschutzgebieten abzuleiten sind.

3 Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 BauGB

3.1.1 Vorhabengebiet „Automobilwerk mit Verbindungsbauwerk und Supplier-Park“ gem. § 12 Abs. 3 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung gem. Planzeichnung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum April 2022. In der Planzeichnung ist ein Vorhabengebiet gem. § 12 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzend festgesetzt.

Darin sind die in den Textfestsetzungen unter Ziffer 1.1.1 genannten Betriebe, Nutzungsarten und baulichen Anlagen in ihrer funktionalen Zweckbestimmung und Gesamtheit für ein Automobilwerk („A“) und ein Verbindungsbauwerk („V“) und einen Supplier-Park („S“) allgemein zulässig.

Ausnahmsweise sind weiterhin die in den Textfestsetzungen unter Ziffer 1.1.2 genannten Betriebe, Nutzungsarten und baulichen Anlagen zulässig, soweit ein unmittelbarer funktionaler Bezug zum Werksbetrieb zwingend gegeben ist

3.1.2 Maßgaben zu den Zulässigkeiten einzelner Betriebsteile

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bauweise wird im Plangebiet durch Baugrenzen und weitere Vorgaben bestimmt. Die Planzeichnung enthält hierzu eine regelnde Schablonendarstellung.

Im Vorhabengebiet und in den Gewerbegebieten ist die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, wobei Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Neben Baugrenzen- und Gebäudehöhenfestsetzungen ist die Festsetzung der Bauweise für die Strukturierung des Industriegebietes sowie die Ausformung der zulässigen – sehr großformatig geplanten baulichen Anlagen – von zentraler Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den städtebaulichen Gesamteindruck; ebenso auch um eine spannungsvolle Raumfolge zu erzeugen und um einen abwechslungsreichen Städtebau zu sichern bzw. zu ermöglichen.

3.4 Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.5 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sichern die im Bestand vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und übernehmen diese. Weiterhin werden neu und ersatzweise



für den Bestand zu errichtende Verkehrsflächen im erforderlichen Umfang zeichnerisch festgesetzt. Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass das geplante äußere und innere Erschließungssystem für das Vorhabengebiet und die sonstigen Bauflächen umgesetzt werden kann.

Die Verkehrsflächen der B 188 werden im Bestand übernommen. Die Durchführung und der Vollzug des Planfeststellungsverfahrens sind behördlicherseits verbindlich angekündigt, so dass die plangebende Stadt Wolfsburg hierauf im Vollzugsvertrauen aufbaut.

Der Bebauungsplan kann gem. § 17b Abs. 2 FStrG sowie § 38 StrG Niedersachsen nach § 9 BauGB eine planfeststellungsersetzende Wirkung entfalten, so dass das Baurecht für die Maßnahmen der Zu- und Abfahrten zur B 188 einschließlich deren Ausbau auch im Wege der kommunalen Bauleitplanung gesichert ist.

Die K 31 soll eventuell im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verlegt werden, um eine Ortsumfahrung zu ermöglichen. Von der Hannoverschen Straße kommend wird sie um das bereits bestehende Gewerbegebiet in Warmenau Richtung Norden zur B 188 geführt. Mittels Unterführung der B 188 dockt sie anschließend in Verlängerung an die bestehende K 31 an. Dies ermöglicht den Verkehrsfluss von dem neuen Anschluss B 188 / Birnbaumstücke über die Hannoversche Straße in Richtung Westen und über die geplante Verlängerung der K 31 in Richtung Norden zu leiten.

Derzeit wird geprüft welche Straßen und Straßenabschnitte, durch Rad- und Fußwege ergänzend, erweitert werden. Dementsprechend ist ein Straßenquerschnitt von mindestens 29 m erforderlich. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist vom Kreuzungspunkt K 46 / Hubertusstraße eine Zubringerstraße in Richtung Werksgelände geplant. Derzeit wird geprüft, ob ein zusätzlicher ÖPNV-Haltepunkt in Richtung Werksgelände eingerichtet werden kann. Gleichzeitig werden in diesem Bereich öffentlich zugängliche Stellplatzangebote geschaffen.

Eine weitergehende Festsetzung nach Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, insbesondere Gehwege und/oder Stellplätze und/oder Haltestellen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist entbehrlich, da sich die Flächen alle im Eigentum des zuständigen Baulastträgers befinden oder an diesen übertragen werden. Soweit eine bauliche Umgestaltung oder verkehrliche Anordnungen erforderlich sind, sind die vorgenannte Festsetzungen ausreichend und angemessen.

3.6 Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.7 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

Anstelle der bisherigen Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt zu weiten Teilen die Festsetzung als Grünflächen. Ob diese Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

In sonstigen Teilen des Plangebietes erfolgt die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft. Hierbei handelt es sich um eine verkleinerte Bestandsdarstellung aufgrund der zukünftig von Vorhabenflächen „Automobilwerk, Verbindungsbauwerk und Supplier-Park“ sowie von Gewerblichen Bauflächen in Anspruch genommenen Flächen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.8 Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

In sonstigen Teilen des Plangebietes erfolgt die Darstellung als Flächen für Wald. Hierbei handelt es sich um eine verkleinerte Bestandsdarstellung aufgrund der von Wald im Vorhabengebiet „Automobilwerk, Verbindungsbauwerk und Supplier-Park“ sowie Gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommenen Flächen.

3.9 Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB

Im Süden des Plangebietes wird der Nebenfluss Aller als Wasserfläche gesichert.

3.10 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.11 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In den Bebauungsplan sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB die zum Zeitpunkt der Planaufstellung maßgeblichen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen mit ihren jeweiligen Rechtswirkungen nachrichtlich übernommen:

- Die äußere Begrenzung der für das Ausbauvorhaben der B 188 vorgesehen Flächen wird nachrichtlich in der Planzeichnung berücksichtigt.
- Trinkwassergewinnungsgebiet

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.12 Hinweise ohne Festsetzungs- charakter

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3 Vertragliche Regelungen / Durch- führungsvertrag

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.4 Sonstige anlagenbezogene Genehmigungsverfahren

Der Vorhabenträger betreibt parallel zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Verfahren nach § 10 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Anlagengenehmigung unter Einschluss der zulässigerweise einzubeziehenden Genehmigungen nach anderen Rechtsgebieten (Konzentrationswirkung).

5 Städtebauliche Kennwerte / Flächenbilanz zum Vorha- benbezogenen Bebauungs- plan

Geltungsbereich	ca. 302 ha
davon:	
• Vorhabengebiet Automobilwerk	ca. 122 ha
• Gewerbegebiet GE	ca. 10 ha
• Verkehrsflächen	ca. 19 ha
• Waldflächen	ca. 33 ha
• Grün-, Landwirtschafts- und Maßnahmenflächen	ca. 116 ha
• Wasserflächen	ca. 1 ha

4 Umsetzung der Planung

4.1 Kostenschätzung / Finanzierung / Trägerschaft

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Bodenordnende Maßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Umweltprüfung

Im Rahmen des Verbundenen Verfahrens wird sowohl die Aufstellung des Bebauungsplans als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet und einer Umweltprüfung unterzogen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargestellt.

Zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung hat die Stadt Wolfsburg nachfolgende Gutachten oder Stellungnahmen auf den Weg gebracht, die schutzgutbezogen den Umweltraum bzw. die Methodik der Umweltprüfung darlegen. Sie sind mit Aussagenstand 2022 jeweils Grundlage dieses Planaufstellungsverfahrens:

- Abstandsgutachten zur Verträglichkeit der Ansiedlung einer Automobilfabrik mit Verbindungsbauwerk unter dem Gesichtspunkt des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie – Ermittlung des angemessenen Abstands nach Leitfaden KAS 18.
- Gutachten Schallimmissionen
- Protokolle artenschutzrechtlicher Begehungen
- Biotoptypenkartierung
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (Voruntersuchung)
- Bodenschutz- und Entwässerungskonzeption
- Hydrogeologie
- Wassergefährdende Stoffgruppen
- Gutachten Luftschadstoffe, einschließlich Schornsteinhöhenberechnung
- Gutachten Geruchsemissionen
- Landschaftsbildanalyse
- Einsichtskartierung
- Fotomontagen zur Darstellung von Sichtbeziehungen
- Darstellung der Betroffenheit der Erholungsfunktion bzw. von Erholungseinrichtungen
- Verkehrsgutachten
- Machbarkeits- und Bedarfsdarstellung der Trinkwasserversorgung im Rahmen der externen Erschließung für die Ansiedlung der Automobilfabrik und der Gewerbegebiete
- Ergebnisse der archäologischen Sondierung

- Grünordnungsplan (zum Bebauungsplan) mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange der Umwelt wird auf die Ausführungen zum künftigen Umweltbericht verwiesen.

Methodisch wird ausgehend zu den zum Vorhaben gem. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum April 2022 konkret benannten Angaben zum Planentwurf umweltbezogene Vorsorgewerte (Worst-Case-Ansätze) im Einzelnen geprüft und im Wege einer Gesamtbetrachtung zusammengeführt, um eine Verträglichkeit des gesamten Plangebietes und darin des Planvorhabens gem. § 12 Abs. 3 BauGB mit den standörtlichen Rahmenbedingungen / Beurteilungsansätzen für

- Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“
- Sonstige „(Umwelt-)schutzgüter“

zu gewährleisten. Die jeweiligen medienbezogenen Vorbelastungen werden berücksichtigt.

Die vom Plangeber getroffene konservative Betrachtung der zulässigen Planung ist auf der Ebene der Bauleitplanung methodisch geeignet, die auf die Schutzgüter Mensch und Umwelt bezogene Verträglichkeit des Planvorhabens vollumfänglich nachzuweisen:

- Art der baulichen Nutzung >>> Betrachtung des Störfallbetriebs
- Verkehrsmengenaufkommen >>> Betrachtung des angenommenen PKW-/LKW-Fahrtenaufkommens
- Geräusche >>> Betrachtung des Vorhabengebietes und des Gewerbegebietes (GE) auf die Vorgaben der TA Lärm für schützenswerte Gebiete und soweit erforderlich zugleich in Bezug auf die Abschneidewerte von sehr störanfälligen Vogelarten des Lebensraumtyps Vogel-schutzgebiet
- Lufthygiene >>> Betrachtung der Vorgaben der TA Luft und soweit erforderlich zugleich in Bezug auf die Abschneidewerte von sehr störanfälligen Lebensraumtypen FFH
- Grundwasser >>> Betrachtung der lokalen und regionalen Wasserversorgungssicherheit einschließlich Sicherheitszuschlägen bei Re-

serven, abgesenkten Grundwasserneubildungsraten, Klimawandeleinflüsse und Überprüfung von Deckschichtenwirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes ist als wesentlicher Abwägungsbelang bei der planerischen Lösung immissionsschutzrechtlicher Nutzungskonflikte zuerst der in § 50 Satz 1 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz zu prüfen. Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass miteinander in Konflikt stehende Nutzungen möglichst räumlich getrennt angeordnet werden, damit schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - vermieden werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.1 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

6.1.1 Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“

In der Umgebung des Plangebiets liegen die Ortslagen von Warmenau, Kästorf, Kreuzheide sowie Brackstedt, deren Wohngebiete bzw. Wohnbevölkerung als schutzbedürftige Nutzungen in der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen

Mit den geplanten Nutzungen sind Emissionen verbunden, die zu einem (teilweisen) Funktionsverlust von Wohn- und / oder Wohnumfeldflächen (einschließlich siedlungsnaher Freiräume) führen können. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit können insbesondere entstehen durch:

- Schallemissionen (Gewerbe, Verkehr)
- Luftschadstoffemissionen
- Gerüche
- Licht
- Erschütterungen
- Störfälle

Untersuchungsumfang

Gewerbelärm

Zur Vermeidung möglicher schalltechnischer Konflikte wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der TA Lärm durchgeführt.

Verkehrslärm

Durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet werden zusätzliche Quell- und Zielverkehre ausgelöst bzw. verlagert. Diese führen zu einer Zunahme und Verlagerung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen und somit auch zu einem Anstieg des Straßenverkehrslärms an den schutzbedürftigen Nutzungen entlang dieser Straßen. Durch einen Vergleich des derzeitigen Straßenverkehrslärms mit dem Straßenverkehrslärm nach der Entwicklung des Gebiets wird beurteilt, ob eine relevante Zunahme des Straßenverkehrslärms zu erwarten ist. Bezüglich des Untersuchungsraums sind die Vorgaben der TA Lärm, -Kap. 7.4 Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen- zu beachten.

Luftschadstoffimmissionen

Im Rahmen einer Immissionsprognose für Luftschadstoffe erfolgt die Ermittlung von emissionsverursachenden Vorgängen und Quellen (sowohl anlagenbedingte als auch mit dem anlagenbezogenen Verkehr verbundene). Die Emissionsstärke der einzelnen Quellen wird abgeschätzt und für diese eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft durchgeführt.

Der für den Betrieb des Automobilwerks benötigte Energiebedarf wird vom vorhandenen Kraftwerk auf dem VW-Werksgebiet im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bereitgestellt. Die Erstellung einer gesonderten Luftimmissionsprognose im Zusammenhang mit dem erhöhten Energiebedarf ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Gerüche

Mit den geplanten Nutzungen sind nachzeitigem Kenntnisstand keine Gerüche verbunden, die über das Plangebiet hinausreichen könnten. Im Rahmen der Umweltprüfung

erfolgt daher ausschließlich eine qualitative Abschätzung zu erwartenden Auswirkungen.

Lichtimmissionen

Hinsichtlich der hervorgerufenen Lichtimmissionen werden u. a. in der sog. Licht-Leitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz für die beiden Beurteilungskriterien „Raumaufhellung“ sowie „psychologische Blendung“ Empfehlungswerte in Abhängigkeit der Gebietseinstufungen definiert. So werden beispielsweise an Immissionsorten in Gewerbegebieten zur Tag-/ Nachtzeit mittlere Beleuchtungsstärken in der Fensterebene von 15 lx/ 5 lx, in Mischgebieten von 5 lx/ 1 lx oder in allgemeinen Wohngebieten von 3 lx/ 1 lx empfohlen.

Auf Grundlage des lichttechnischen Planungskonzeptes und einer darauf aufbauenden Beleuchtungssimulation können die im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erwartenden Lichtimmissionen abgeschätzt, den Empfehlungswerten gegenübergestellt und entsprechend beurteilt werden.

Erschütterungen

Aufgrund der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung zum geplanten Presswerk auf dem Werksgelände der Automobilfabrik wird eine einhüllende quantitative Abschätzung der erwarteten Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung vorgenommen.

Baubedingte Erschütterungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand von untergeordneter Bedeutung und werden im Umweltbericht nur verbal-argumentativ bzw. qualitativ bewertet.

Störfälle

Für das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben der Errichtung und des Betriebs einer Fahrzeugfabrik ist davon auszugehen, dass dort mit gefährlichen Stoffen im Sinne der StörfallV 2017 in einer solchen Menge umgegangen wird, dass die Produktionsstätten einen Betriebsbereich nach § 3 (5a) BImSchG bilden und deshalb im Zuge nachbarschaftlicher Planungen gemäß § 50 BImSchG u.a. die bei schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU („Seveso-III-Richtlinie“) in Betriebsbereichen hervorgeru-

fenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft mit in die planerische Abwägung einzustellen sind. Ein Abstandsgutachten zur Verträglichkeit der Ansiedlung der Automobilfabrik mit Verbindungsbauwerk unter dem Gesichtspunkt des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie – dient der Ermittlung des angemessenen Abstands gemäß des Leitfadens KAS 18.

6.1.2 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit vornehmlich land- und forstwirtschaftlich genutzt. Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen im Plangebiet ist der vollständige Verlust der Vegetationsstrukturen innerhalb der bebaubaren Flächen des Plangebiets verbunden. Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die möglichst in der Umgebung des Eingriffsortes umgesetzt werden sollen, können zu einer Nutzungsänderung auf den Ausgleichsflächen führen.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens ist der Verlust eines Teils der Biotope im Plangebiet verbunden. Im Rahmen der Untersuchungen sind daher folgende mögliche Beeinträchtigungen zu untersuchen:

- Verlust von Vegetationsstrukturen
- Funktionsverlust von Lebensräumen für Pflanzen durch z.B. Nutzungsänderung,
- Beeinträchtigung von Schutzgebieten und –objekten (Naturschutzgesetzgebung)
- Überplanung oder Beeinträchtigung von Biotopen oder Arten der Roten Listen
- Überplanung oder Beeinträchtigung von streng oder besonders geschützten Arten

Untersuchungsumfang

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Pflanzen“ sind auch Gegenstand des Grünordnungsplans, der im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung den Bestand erhebt und bewertet. Er trifft die erforderlichen Aussagen hinsichtlich der Vermeidung, Minimierung und

des Ausgleichs/Ersatzes der erwarteten Eingriffe die erforderlichen Aussagen.

6.1.3 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet wird derzeit vornehmlich land- und forstwirtschaftlich genutzt. In der näheren Umgebung befinden sich weitere Waldflächen sowie randlich auch ein FFH-Gebiet, die hochwertigen Lebensräume für Tierarten darstellen.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust eines Großteils der Lebensräume innerhalb der bebaubaren Flächen des Plangebiets verbunden. Im Rahmen der Untersuchungen sind daher folgende mögliche Beeinträchtigungen zu untersuchen:

- Verlust von Lebensräumen für Tiere
- Funktionsverlust von Lebensräumen für Tiere durch z.B. Nutzungsänderung,
- Lebensraumzerschneidungen oder emissionsbedingte Beeinträchtigungen wie Schadstoffe, optische sowie akustische Störreize
- Überplanung oder Beeinträchtigung von Arten der Rote Listen
- Überplanung oder Beeinträchtigung von streng oder besonders geschützten Arten gem. BNatSchG

Untersuchungsumfang

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung werden derzeit Erhebungen der Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Fledermäuse, Brutvögel, holzbewohnende Käfer, Tagfalter, Libellen sowie der Tierarten Biber und Fischotter durchgeführt. Darauf aufbauend wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der das gesamte Plangebiet abdeckt.

Im Fachbeitrag Artenschutz werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt

- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

- die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ermittelt

6.1.4 Schutzgut Boden und Fläche

Der Großteil des Geltungsbereichs wird derzeit land- und forstwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen sind nur im Bereich bestehender Verkehrswege vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet ggf. Kontaminationen (Altlasten, Altablagerungen) vorhanden sind.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen

Bei einer Bebauung der geplanten Baufelder und der Neuerrichtung von Verkehrswegen geht nicht versiegelte Bodenfläche verloren. Im Rahmen der Umweltprüfung sind folgende mögliche Auswirkungen zu betrachten:

- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Erdbewegungen
- Funktionsverlust von Bodenbereichen durch Schadstoffeintrag (boden- und wassergefährdende Stoffe)

Untersuchungsumfang

Die Flächenbilanzierung und Ermittlungen der Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch Versiegelung, Verdichtung und sonstiger anthropogener Überformung sind Gegenstand des Umweltberichts und des Grünordnungsplans, in dem mögliche Beeinträchtigungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der erforderliche Ausgleich ermittelt und dargestellt werden.

6.1.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung für die Grundwassergewinnung. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet.

Der Großteil des Geltungsbereichs wird derzeit land- und forstwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen sind nur im Bereich bestehender Verkehrswege vorhanden, so dass eine verringerte Grundwasserneubildung für das Plangebiet nicht anzunehmen ist.

Die entstehenden Abwässer (Prozess- und Sanitärabwässer) werden in die vorhandene Kläranlage auf dem VW-Werksgelände geleitet und im Rahmen bestehender wasserrechtlicher Genehmigungen in den Vorfluter eingeleitet.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen

Bei einer Bebauung der geplanten Baufelder und der Neuerrichtung von Verkehrswegen werden Flächen versiegelt. Im Rahmen der Umweltprüfung sind folgende mögliche Auswirkungen zu betrachten:

- Beeinträchtigung von grundwasserspezifischen Funktionsbereichen durch Versiegelung, Grundwasserabsenkung, Anstau, Umleitung oder Schadstoffeintrag
- Beeinträchtigung von Schutzausweisungen nach Landeswassergesetz

Untersuchungsumfang

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Grundwasser durch Versiegelung, Verdichtung und sonstiger anthropogener Überformung werden im Umweltbericht entsprechend des gegenwärtigen Planungsstands ermittelt und dargestellt. Mögliche Beeinträchtigungen sowie erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz werden benannt.

Im Rahmen des zu erstellenden Entwässerungskonzepts (einschl. einer „Wasserbilanz“) werden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate dargestellt und bewertet.

Ein Fachgutachten zur Bewertung der Auswirkungen der Abwassereinleitung in den Vorfluter (die Aller) ist nicht erforderlich, da das anfallende Abwasser im Rahmen bestehender wasserrechtlicher Genehmigungen in der vorhandenen Kläranlage behandelt wird.

6.1.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet wird derzeit vornehmlich land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Die Landwirtschaftsflächen werden als Freiland-Klimatop bewertet. Freilandklimatope werden als windoffen charakterisiert, mit einem ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte. Die offe-

nen, meist gehölzarmen Flächen sind Gebiete mit starker Frisch-/ Kaltluftproduktion.

Wald-Klimatope sind gekennzeichnet durch eine niedrige Windgeschwindigkeit sowie einen geringen Tagesgang für Temperatur und Feuchte. Sie gelten auch als Entstehungsgebiet für Kaltluft, die bei geeigneter Topografie ausgleichend auf das Klima bebauter Areale wirken kann.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen:

Lokalklimatische Beeinträchtigungen sind möglicherweise durch die zusätzlichen Versiegelungen und die daraus resultierenden mikroklimatischen Veränderungen zu erwarten:

- Beeinträchtigung von bedeutsamen Flächen der Kalt- oder Frischluftentstehung durch Versiegelung, sonstige Überplanung oder Schadstoffeintrag
- Beeinträchtigung von klimatisch oder lufthygienisch wirksamen Abfluss- oder Ventilationsbahnen durch Schaffung von Barrieren oder Schadstoffeintrag

Untersuchungsumfang

Die mikroklimatischen Auswirkungen der geplanten Nutzungen werden im Rahmen eines Klimaökologischen Fachgutachtens abgeschätzt und beurteilt.

6.1.7 Schutzgut Landschaft und Erholung

Das Plangebiet wird derzeit vornehmlich land- und forstwirtschaftlich genutzt. Vorbelastungen des Landschaftsbilds und des Landschaftserlebens werden durch die vorhandenen, teilweise stark befahrenen Verkehrswege verursacht.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen

Durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen sind weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Erholungsinfrastruktur im Geltungsbereich und den angrenzenden landschaftsausschnitten möglich.

- Überplanung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) bzw. von kulturhistorischen oder landschaftsbildprägenden Strukturelementen

- Beeinträchtigung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) durch Verlärmung, Zerschneidung oder visuelle Überprägung
- Beeinträchtigung von landschaftsbildspezifischen Schutzgebieten oder –objekten

Untersuchungsumfang

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft / Landschaftsbild werden auf der Grundlage einer Landschaftsbildanalyse sowie einer Einsichtskartierung bewertet. Mithilfe von Fotomontagen, die das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund vorhandener Blickpunkte darstellen, werden die Auswirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Auswirkungen genannt.

6.1.8 Schutzgut Kulturgüter

Für das Plangebiet kann ein Vorkommen archäologischer Funde nicht ausgeschlossen werden.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen

Bei Bodeneingriffen im Plangebiet muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden (Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG).

Eine Beeinflussung von Kulturgütern durch spezifische Emissionen der geplanten Nutzungen ist nicht zu erwarten, so dass eine weitere Inventarisierung außerhalb des Plangebiets nicht notwendig erscheint.

Untersuchungsumfang

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Kulturgüter' werden im Rahmen des Umweltberichts bewertet. Der Umweltbericht trifft auch hinsichtlich der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen kulturhistorischer Güter die erforderlichen Aussagen bzw. empfiehlt dem Bebauungsplan geeignete Festsetzungen und Hinweise.

6.1.9 Schutzgut Sachgüter

Im Rahmen der technischen Planung sind vorhandene Sachgüter wie Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Straßen und Fußwege zu beachten. Der Umbau des Erschließungs-

netzes erfolgt ergänzend und bedarfsorientiert.

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen

- Beeinträchtigung von Sachgütern (Verkehrsinfrastruktur, Ver- und Entsorgungsleitungen) durch Überplanung

Untersuchungsumfang

Ein Verkehrsgutachten wird die erforderlichen Änderungen der Verkehrsinfrastruktur darstellen und bewerten.

Darüber hinaus wird eine Machbarkeits- und Bedarfsdarstellung der Trinkwasserversorgung im Rahmen der externen Erschließung für die Ansiedlung der Automobilfabrik und der Gewerbegebiete erstellt.

6.1.10 Zusammenfassende Darstellung

- Grünordnungsplan (zum Bebauungsplan) mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Umweltbericht zum Bebauungsplan

7 Anlage: Festsetzungsvorschläge zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 Automobilwerk und Verbindungsbauwerk

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans („Vorhabengebiet“) mit Datum vom April 2022 sind die im folgenden genannten Betriebe, Nutzungsarten und baulichen Anlagen in ihrer funktionalen Zweckbestimmung und Gesamtheit für ein Automobilwerk („A“), ein Verbindungsbauwerk („V“) sowie ein Zulieferbereich (Supplier) („S“) allgemein zulässig.

1. Automobilwerk gem. Planeinschrieb „A“ mit den nachfolgend genannten Betriebsteilen, baulichen und technischen Anlagen, Nebenanlagen und sonstigen Einrichtungen und betriebszugehörigen Infrastrukturbestandteilen, soweit sie für den Betrieb des Werkes erforderlich sind:
 - a. Betriebsteile in ihrer jeweiligen Eigenschaft als Gewerbebetrieb gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO:
 - Karosseriewerk
 - Lackiererei
 - Montage mit Finish (Endmontage)
 - Achmontage
 - Logistik (Vorhaltung, Lagerhaltung, Zulieferung, „Supplier“)
 - Sequenzer und Hochregallager
 - Technisches Center (TC) & Qualitätssicherung (QS)
 - Verbindende Förderbrücken zwischen den vorgenannten Betriebsteilen
 - b. Betriebsteile in ihrer jeweiligen Eigenschaft als Gewerbebetrieb gem. § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:
 - Kantine(n) mit Küche, Speisesaal, SB-Shops
 - Repräsentanz, Empfang, Büro, Verwaltung, Office bzw. Spine
 - Mitarbeiter- und Besucherstellplätze
 - c. Nebeneinrichtungen und Anlagen mit Funktionsbezug zum Werksbetrieb
 - Wachgebäude, Zaunanlagen, Tore
 - Werkfeuerwehr,
 - Rechenzentrum, Kantine(n),
 - Energie- und Technikzentralen, Umspannwerk,
 - Gesundheitszentrum.
 - d. Betriebsbezogene verkehrliche, technische und freiraum-bezogene Infrastruktur jeweils ohne öffentliche Widmung
 - Straßen,
 - Aufstell-/Abstellflächen

- Technik-Trassen,
- Gleise,
- Grün- und Freiflächen

2. Verbindungsbaubauwerk gem. Planeinschrieb „V“ (technisch-infrastrukturelle Verbindung zwischen dem Automobilwerk gemäß Planeinschrieb „A“ und dem außerhalb des Bebauungsplans südlich befindlichen Stammwerk des Vorhabenträgers bestehend aus Brücke / Damm mit Gleisen, einer Werkstraße sowie einer Trasse für Rohrleitungen und sonstige Transportmöglichkeiten (auch Gleisverbindung) soweit sie für den Betrieb des Werkes erforderlich sind.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Zulieferbereich / Supplier gem. Planeinschrieb „S“ für Logistik (Vorhaltung, Lagerhaltung, Zulieferung, „Supplier“) soweit sie für den Betrieb des Werkes erforderlich sind.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans („Vorhabengebiet“) mit Datum vom April 2022 sind die im folgenden genannten Betriebe, Nutzungsarten und baulichen Anlagen in ihrer funktionalen Zweckbestimmung und Gesamtheit für ein Automobilwerk („A“), ein Verbindungsbaubauwerk („V“) sowie ein Zulieferbereich (Supplier) („S“) allgemein zulässig.

1. Sonstige Betriebsteile im Sinne der Ziffer 1.1.1 zu Buchstabe a soweit ein unmittelbarer funktionaler Bezug zum Werksbetrieb zwingend gegeben ist.
2. Sonstige Betriebsteile und sonstige Flächen, Anlagen und Einrichtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Sinne der Ziffer 1.1.1 zu Buchstabe b soweit ein unmittelbarer funktionaler Bezug zum Werksbetrieb zwingend gegeben ist.
3. Sonstige Nebeneinrichtungen und Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Sinne der Ziffer 1.1.1 zu Buchstabe c soweit ein unmittelbarer funktionaler Bezug zum Werksbetrieb zwingend gegeben ist.
4. Sonstige Betriebsbezogene verkehrliche, technische und freiraum-bezogene Infrastruktur im Sinne der Ziffer 1.1.1 zu Buchstabe d soweit ein unmittelbarer funktionaler Bezug zum Werksbetrieb zwingend gegeben ist.
5. Tankstellen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO soweit ein unmittelbarer funktionaler Bezug zum Werksbetrieb zwingend gegeben ist.

1.1.3 Maßgaben zu den Eigenschaften der Betriebe im Vorhabengebiet (§ 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Für bestimmte Betriebe und Nutzungsarten gem. Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 sind im Folgenden weitergehende Maßgaben hinsichtlich ihrer Eigenschaften getroffen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.2 Gewerbegebiete (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)

1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe mit emissionsarmen Nutzungen.

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Im Vorhabengebiet und in den Gewerbegebieten ist die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, wobei Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Im Vorhabengebiet sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 – 3 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 11 BauGB)

6.1 Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Anlage: Übersicht der betroffenen Flurstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Warmenau Nord-Ost und Süd-Ost“ umfasst nach Beschluss vom 29.03.2022 gemäß nachstehender Tabelle nunmehr folgende Flurstücke, die entweder vollständig oder teilweise (tlw.) innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches liegen.

Teil Nord:

1; 2; 3; 3-1; 3-2; 4; 4-1; 4-2; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 11-1; 12; 12-1; 12-2; 13; 13-1; 13-2; 14; 14-1; 14-2; 15-112; 15-113; 15-114; 15-115; 15-116; 15-2; 15-4; 15-9; 15-110; 15-111; 16; 17-4; 17-5; 18-5; 18-6; 18-7; 18-8; 19-2; 20; 20-2; 21; 22; 23; 24; 24-8; 24-9; 24-10; 24-11; 25; 25-1; 25-2; 25-4; 25-6; 25-7; 25-8; 25-9; 26; 27; 28; 29; 30; 30-2; 31; 31-1; 31-2; 31-4; 32-1; 32-2; 32-5; 33-1; 33-2; 34-1; 34-2; 35-1; 35-2; 36-1; 36-2; 37; 37-1; 37-2; 37-4; 38; 38-1; 38-2; 39; 44; 45; 47; 49-1; 49-2; 50-1; 50-2; 51-1; 51-2; 52-1; 52-2; 53-1; 53-2; 54-1; 54-2; 55-1; 55-2; 55-4; 56-1; 56-2; 57-1; 57-2; 57-4; 59-3; 59-5; 59-6; 59-7; 60; 60-1; 60-4 und

1-9 (tlw.); 10 (tlw.); 15-6 (tlw.); 15-8 (tlw.); 17-2 (tlw.); 18-2 (tlw.); 18-4 (tlw.); 19-1 (tlw.); 24-4 (tlw.); 25-3 (tlw.); 25-4 (tlw.); 30-1 (tlw.); 58 (tlw.); 61-4 (tlw.); 61-1 (tlw.); 62-2 (tlw.); 259-3 (tlw.); 259-4 (tlw.).

Teil Süd:

1-1; 1-2; 1-3; 2-2; 3; 3-1; 3-2; 4; 5; 5-3; 5-4; 5-5; 5-6; 5-7; 6; 6-1; 6-2; 7; 7-1; 8; 9; 9-1; 9-2; 10; 11; 12; 18; 19; 20; 38 und

1-1 (tlw.); 1-2 (tlw.); 2 (tlw.); 2-6 (tlw.); 5-6 (tlw.); 7-2 (tlw.); 8 (tlw.); 9 (tlw.); 11 (tlw.); 12 (tlw.); 17 (tlw.); 21 (tlw.); 22 (tlw.); 33 (tlw.); 34 (tlw.); 39 (tlw.); 58 (tlw.); 59-1 (tlw.); 59-2 (tlw.); 62-5 (tlw.); 63-2 (tlw.); 140-5 (tlw.); 140-2 (tlw.)