

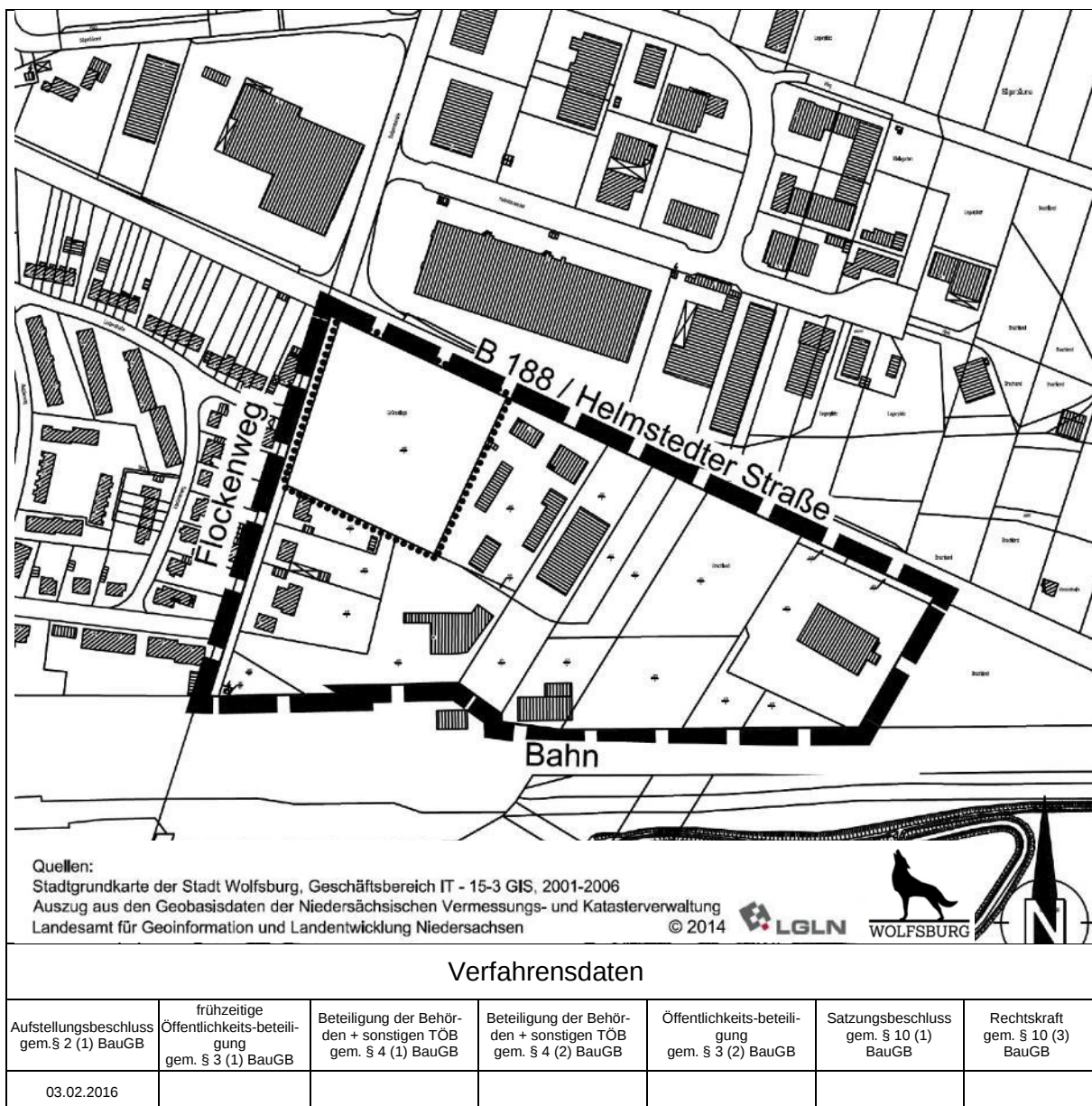
Stadt Wolfsburg Stadtteil Vorsfelde



Begründung

zum Bebauungsplan

„Schreiberwiese“



Stand vom 07.10.2022

Bearbeitet vom Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung GbR, Braunschweig

in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich für Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg

Inhaltsverzeichnis:	Seite
Teil I: Begründung des Bebauungsplanes	3
1. Einführung	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Stadträumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Verkehrliche Erschließung	5
2.4 Ver- und Entsorgung	5
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.6 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsbindungen	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplanung	7
3.3 Landschaftsplanung	8
3.4 Vorhandenes Planungsrecht	8
3.5 Sonstige Planungen der Stadt	8
4. Planungskonzept	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens	10
4.3 Planungsalternativen	11
5. Planinhalt	11
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	14
5.1.4 Stellplätze und Garagen	15
5.2 Verkehrliche Belange/Erschließung	15
5.2.1 Öffentliche Verkehrsanlagen	15
5.2.2 Flächen für Versorgungsanlagen/Ver- und Entsorgung	18
5.3 Natur und Landschaft/ Grünordnung	19
5.3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	19
5.3.2 Grünordnerische Festsetzungen	20
5.4 Schutz vor Lärm	20
5.5 Vorbeugender Brandschutz	21
5.6 Bodenschutz/ Altlasten	21
5.7 Kampfmittel	22
5.8 Hinweise	22
6. Umsetzung der Planung	22
6.1 Kostenschätzung und Finanzierung	22
6.2 Bodenordnende Maßnahmen	22
7. Städtebauliche Werte	23
Teil II: Umweltbericht	23
Anmerkung zum Verfahren	23
Anhang 1: Wolfsburg Sortimentsliste	24
Anhang 2: Begründungsdatenblatt	25

Teil I: Begründung des Bebauungsplanes

1. Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Vorsfelde-Süd. Das Areal wird umschlossen von der Bundesstraße 188 mit dem Kreisverkehr zur Landesstraße 647 (Helmstedter Straße) im Norden, der Eisenbahntrasse Wolfsburg – Berlin im Süden und dem Flockenweg im Westen.

Im Süden zu den Bahnanlagen finden sich aufgelassene Reste eines hier zu Beginn des vorherigen Jahrhunderts ursprünglich als Kartoffelflockenfabrik errichteten Gebäudes. Daneben bestehen hier der Betriebshof der Straßenmeisterei Vorsfelde, Lagerflächen und kleinere gewerbliche Lagerhallen sowie eine größere Halle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Im Westen, am Flockenweg, liegen vier Wohngrundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Die Bebauung und Nutzung des Gebietes ist lückenhaft. Etwa die Hälfte des Gebietes ist ungenutzt und Brachfläche. Ein Bebauungsplan für das Gebiet existiert nicht.

Aufgrund der heterogenen Nutzung und Struktur und einer nicht klar geregelten Erschließung fehlen für das Gebiet ausreichende Kriterien zur Erteilung weiterer Baugenehmigungen zur Nutzung der Brachflächen. Mit Blick auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Wohngrundstücken in der Stadt Wolfsburg und der integrierten Lage des Areals, besteht daher das Erfordernis, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt am 03.02.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Schreiberwiese“ mit folgenden Zielsetzungen beschlossen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und verkehrlichen Erschließung,
- Intensivierung der gewerblichen Nutzung des Gebietes,
- Gestaltung des Übergangs zum westlich angrenzenden Wohngebiet, sodass die Nutzungen für das bestehende Wohnen besonders hinsichtlich des Lärms verträglich sind,

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Vorsfelde

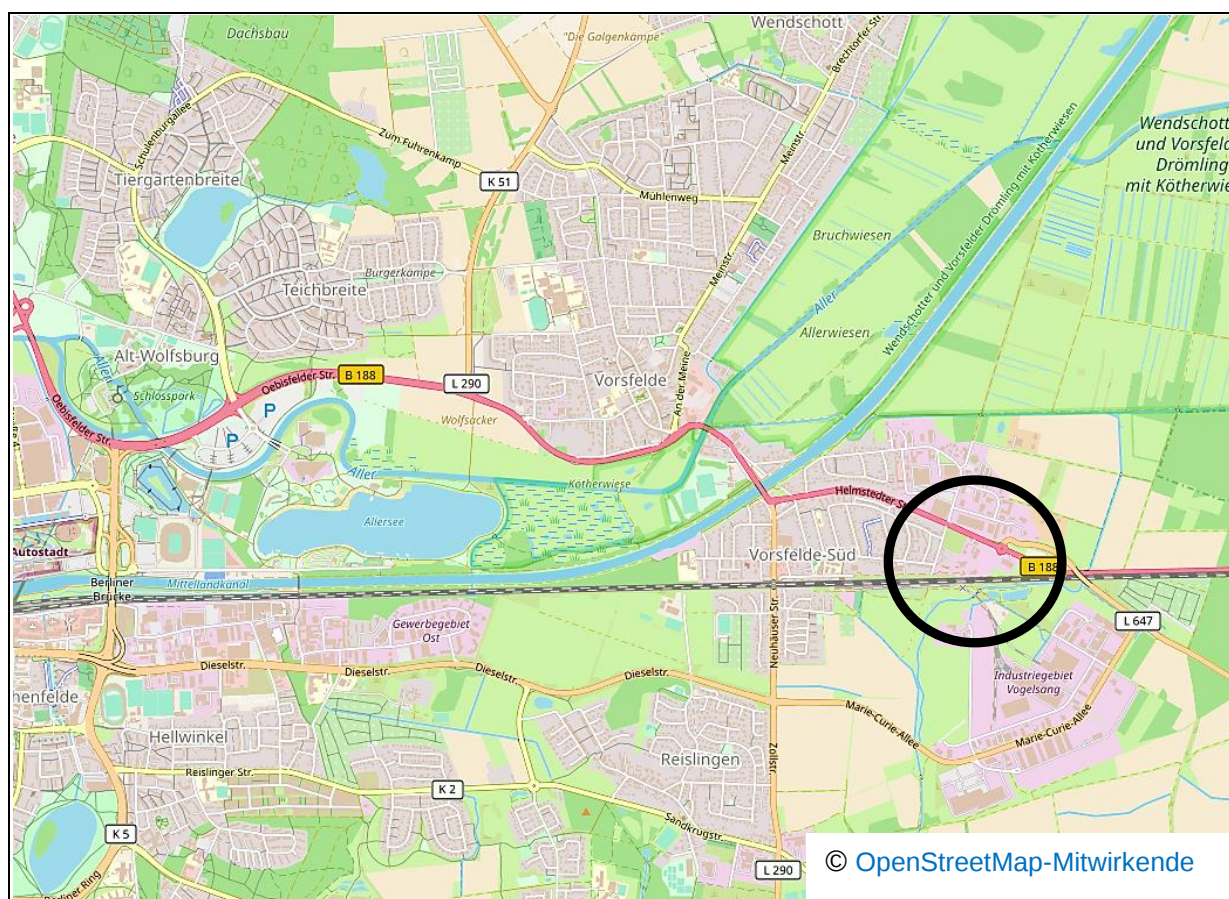
- Ausschluss der Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandels-sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungsplanes, um die Versorgungsfunktionen des „Stadtteilzentrums Vorsfelde“ und des „Nahversorgungszentrums Drömling-Center“ zu sichern.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Teilgebiet Vorsfelde-Süd des Stadtteils Vorsfelde. Das Plangebiet wird begrenzt von der B188 im Nordosten, dem Flockenweg im Westen und der Bahnlinie Wolfsburg-Berlin im Süden.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu dieser Begründung. Der nachfolgende Übersichtsplan kennzeichnet die Lage des Planungsraums im Stadtbereich.

Stadt Wolfsburg Plangebiet „Schreiberwiese“



Lage des Plangebietes

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Areal grenzt nach Westen an die Wohngebiete des Stadtviertels Vorsfelde-Süd an. Nördlich der Bundesstraße B188 befindet sich das Gewerbegebiet Sudammsbreite. Den Südrand bildet der Verlauf der Eisenbahntrasse Wolfsburg – Berlin.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich ist entlang des Flockenweges auf rd. 1/3 seiner Länge mit freistehenden, eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Häuser befinden sich straßennah auf bis zu rd. 75 m tiefen Wohngrundstücken. Der nördliche und südliche Abschnitt des Flockenweges ist unbebaut. Dabei bildet der Südteil die Zufahrt zu den im Inneren des Geländes bestehenden Gebäuderesten der hier ursprünglich als Kartoffelflockenfabrik errichteten aufgelassenen Halle.

In mittleren Teil des Areals befindet sich die Straßenmeisterei Vorsfelde des Straßenbauamtes Wolfenbüttel mit Hallen verschiedener Größe und einem kleineren Verwaltungsgebäude. Das Grundstück ist unmittelbar über die B188 erschlossen.

Am Ostrand des Gebietes besteht eine rd. 60 m x 25 m große landwirtschaftliche Lagerhalle. Der zentral im Süden des Gebietes gelegene Bereich wird durch einen Baulogistiker genutzt. Neben einer kleineren Lagerhalle wird das Grundstück vorrangig für die Lagerung von Containern genutzt. Zwischen der Straßenmeisterei und der landwirtschaftlichen Halle besteht ein gewerblich für die Zwischenlagerung von Boden genutztes Grundstück.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet besitzt mit dem Flockenweg, der nach Norden an die B188 anbindet, und im Kreisverkehr B188/L47 zwei Anbindungen an das ausgebaute öffentliche Straßenverkehrsnetz. Die Anbindung am Kreisverkehr B188/L647 ist nur auf wenige Meter hinter dem Kreisverkehr asphaltiert. Die weitere innere Erschließung erfolgt über unbefestigte Wege.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze Vorsfelde im Verlauf der B188 befindet sich erst im weiteren Verlauf der Straße in Höhe der Straßeneinmündung Zum Drömling. Die B188 verläuft in Höhe des Plangebietes somit außerhalb der geschlossenen Ortschaft, so dass Grundstückszufahrten nicht bzw. nur über Sondererlaubnisse möglich sind.

Am Südrand gibt es eine Wegeführung der Deutschen Bahn in Verlängerung der Straße Am Bahnhof.

Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über das Busliniennetz der WVG. Eine Haltestelle befindet sich in der Sudammsbreite rd. 130 m nördlich des Planbereichs. Die Buslinie 212 kann als Zubringer zum ZOB der Stadt genutzt werden. Eine Haltestelle der Buslinie 266 besteht im Flockenweg; diese wird aber aktuell nicht angefahren.

Ausgebaute Fuß- oder Radwege bestehen am Flockenweg nicht.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die baulich genutzten Flächen besitzen Anbindungen an die Ver- und Entsorgungssysteme für Trinkwasser, elektrische Energie, Telekommunikation und Schmutzwasser.

Für den Großteil der unbebauten Flächen fehlen Anschlüsse an das Ver- und Entsorgungsnetz.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet weist eine Mischung aus bebauten und unbebauten Flächen auf. Dabei ist das Areal in etwa jeweils zur Hälfte bebaut bzw. unbebaut.

Die Intensität der Nutzung innerhalb der bebauten Flächen bewegt sich zwischen dem locker bebauten Einfamilienhausgrundstück mit großem Ziergartenanteil und den nahezu vollständig versiegelten Gewerbegrundstück.

Die unbebauten Flächen sind überwiegend ruderalisiert. Hier bestehen zumeist Gras- und Staudenfluren aber auch flächiges Sukzessionsgebüsch.

Neben wenigen Einzelbäumen innerhalb des Gebietes gibt es auf dem südlich angrenzenden Bahngelände größere zusammenhängende Baumgruppen, die auch in das Plangebiet hineinreichen.

Einflüsse auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet bestehen im Wesentlichen durch die hohen Belastungen des Straßenverkehrs auf der B188 (Helmstedter Straße) in Form von Lärm, Stäuben und Abgasen sowie durch den Schienenverkehr auf der südlich gelegenen Eisenbahnstrecke Hannover-Berlin in Form von Lärm und Erschütterungen. Gewerbliche Emissionen bestehen sowohl durch die im Plangebiet gelegenen Betriebe, wie auch durch Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet Sudammsbreite.

Altlasten sind für den Planbereich nicht bekannt. Für das Flurstück 873/13 kann eine Altlastenbelastung nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Planaufstellung erfolgen Untersuchungen des Bodens.

Eine Belastung mit Kriegskampfmittel kann aktuell nicht ausgeschlossen werden, da keine verbindlichen Aussagen darüber bestehen, ob im Zuge von Aushubarbeiten im Mittellandkanal mit Munition belasteter Boden auf das Gelände verbracht wurde.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der überplanten Grundstücke befindet sich im Privateigentum. Eigentümer der unbebauten Flächen im östlichen Abschnitt des Bebauungsplans ist die Stadt Wolfsburg. Teilflächen davon sind aktuell verpachtet.

Der bis zur Straßenmitte in den Planbereich einbezogene Flockenweg liegt im Eigentum der Stadt und ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) des Landes Niedersachsen ist Wolfsburg Oberzentrum. In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln (2.2 05 4 LROP). Oberzentren haben zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten (2.2 05 5 LROP).

Als Mitglied des Regionalverbands Großraum Braunschweig gilt für die Stadt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Die Stadt Wolfsburg ist hier – abgeleitet aus dem LROP – ebenfalls als Oberzentrum

festgelegt. Zusätzlich weist die zeichnerische Darstellung des RROP der Stadt Wolfsburg die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Tourismus“ zu.

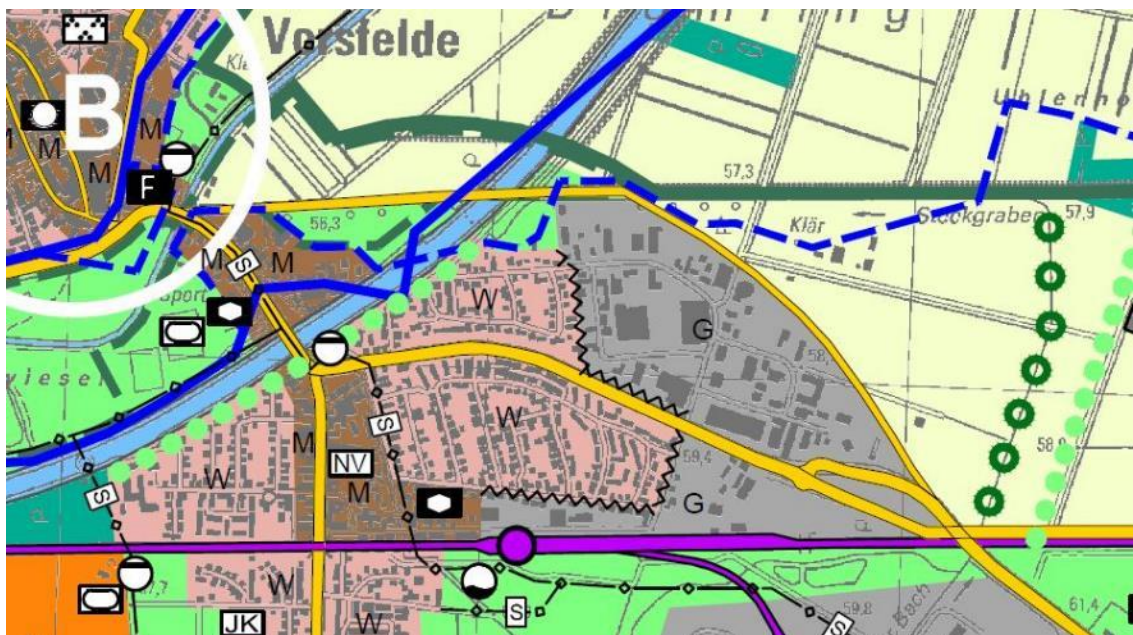
Gemäß dem Zentrale-Orte-Konzept des RROP 2008 (Beschreibende Darstellung, II Grundsätze und Ziele der Raumordnung) ist der Stadtteil Vorsfelde Teil des Hauptsiedlungsbandes von Wolfsburg, das als Oberzentrum definiert ist.

Die Baugebiete im Planbereich sind im RROP rein nachrichtlich als Siedlungsbereich dargestellt.

Nach dem RROP 2008 ist die B188 „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“. Die südlich gelegene Bahnstrecke ist „Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“. Die mit den Festlegungen verbundenen Ziele der Raumordnung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. So sind keinerlei neue Zufahrten auf die B188 vorgesehen und die im Verlauf der Bundesstraße geltenden Bau- und Anbauverbotszonen werden im Bebauungsplan beachtet. Die Planung berücksichtigt insofern die Belange der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg weist für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Im Verlauf des Flockenweges ist eine Immissionsschutzlinie enthalten. Hier sind entsprechend Nutzungsbeschränkungen für das Gewerbe oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020plus (ohne Maßstab)

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans leitet der Bebauungsplan für den Ostteil des Plangebiets Gewerbegebiete (GE) ab. Der Bebauungsplan berücksichtigt hier insofern, die Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Für den Westteil werden abweichend vom Flächennutzungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt, so dass hier das Erfordernis besteht, die Darstellungen des Flächennutzungsplans anzupassen. Das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans

wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Bebauungsplanaufstellung erfolgen, um so den Vorgaben des BauGB zu entsprechen.

Die mit der Immissionsschutzlinie verbundenen Hinweise zum Schutz der Wohnbevölkerung werden innerhalb des Bebauungsplans durch Festsetzungen zum Schallschutz beachtet.

3.3 Landschaftsplanung

Die Stadt Wolfsburg besitzt einen Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 1999. Danach bestehen für den Planbereich weder wichtige Bereiche für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, noch ausgewiesene Schutzgebiete und -objekte sowie Gebiete oder Objekte, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllen. Besondere „Entwicklungsziele und Maßnahmen/ Anforderungen an Nutzungen“ werden in der entsprechenden Beikarte 8 für das Gebiet nicht benannt.

3.4 Vorhandenes Planungsrecht

Verbindliches Bauplanungsrecht im Sinne von § 30 BauGB besteht für das Gebiet nicht. Das Gebiet ist überwiegend dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen. Der mit Wohnhäusern bebaute Teilabschnitt am Flockenweg ist dem unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzurechnen.

Außenbereichssatzungen gem. § 35 Abs. 6 BauGB oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzungen) bestehen ebenfalls nicht.

3.5 Sonstige Planungen der Stadt

Für die geordnete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet besitzt die Stadt Wolfsburg ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹⁾, das zurzeit fortgeschrieben²⁾ wird.

Im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind die räumlichen Versorgungsschwerpunkte in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert, dessen Stufen bestimmte Versorgungsfunktionen zugewiesen sind. Dabei gilt es die Angebotsstrukturen in den schützenswerten Lagen zu sichern und zu entwickeln. Insgesamt wurden im Stadtgebiet 32 schützenswerte Standorte definiert: Neben der Innenstadt als Hauptzentrum, sowie Fallersleben und Vorsfelde als Stadtteilzentren sind neun Nahversorgungszentren und 20 Entwicklungsstandorte der Nahversorgung identifiziert worden. Für das Quartier Vorsfelde-Süd besteht das Nahversorgungszentrum „Drömling-Center“. Mit den Fachmärkten „Kiebitzmarkt“, Am Bahnhof, und „Toom“, Sägerbäume, bestehen im Umfeld des Planbereichs zwei solitäre Fachmarktstandorte.

Gemäß den in Kapitel 6.5 formulierten „Grundsätze zur räumlich-funktionalen Einzelhandelsentwicklung“ ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass sich mögliche Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der benannten Zentren auf Sortimentsgruppen begrenzt, die weder zentren- noch nahversorgungsrelevant sind. Die Stadt Wolfsburg hat hierfür eine eigene Sortimentsliste, die sog. „Wolfsburger Liste“, bestimmt, die im Rahmen der Fortschreibung 2022 in einzelnen Sortimentsbereichen angepasst wird.

¹⁾ BBE Standort- und Kommunalberatung Münster: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg 2015/2016, Münster, August 2016 und Fortschreibung 2022

²⁾ Stadt+Handel: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg 2022

Gemäß des in der Fortschreibung genannten **Leitsatz I** („*Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden*“) gilt, dass in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig sein soll, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Als Beispiel werden hier Fachgeschäfte als Funktionsunterlagen von Wohnhäusern genannt, wie sie bspw. für urbane Gebiete als typisch anzusehen sind.

In Bezug auf den **Leitsatz II** („*Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden*“) ist formuliert, dass für die sonstigen städtebaulich integrierten Lagen der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel „*nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Lebensmitthandwerk, Nachbarschafts- /Convenienceladen)*“ zulässig ist.

Innerhalb des aktuellen Konzepts zur Fortschreibung werden als nicht störend für die Einzelhandelszentrenstruktur der Stadt der sog. „Fabrikverkauf“ oder das sog. „Handwerkerprivileg“ angesehen. Insofern können diese Sonderformen des Einzelhandels auch außerhalb der Zentren zugelassen werden (**Leitsatz V** der Fortschreibung: „*Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben*“).

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Planbereich befindet sich zwischen dem wohnbaulich geprägten Quartier Vorsfelde-Süd und dem Gewerbegebiet Sudammsbreite im Einflussbereich der erheblich mit Verkehr belasteten Bundesstraße B188. Innerhalb dieses Spannungsfeldes befinden sich am Flockenweg Wohnhäuser, während im Ostteil des Gebietes Gewerbeansiedlungen bestehen, von denen Störungen für das Wohnen ausgehen können. Eine besondere Herausforderung bildet hierbei das freie Areal im Norden des Flockenweges unmittelbar südlich der B188.

Ein Lösungsansatz dieser immissionsschutzrechtlichen Spannungen könnte darin bestehen, eine Abstandszone in Art von Freiflächen zwischen den Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ einzurichten. Hiermit würde die Stadt allerdings auf gut erschließbares, städtebaulich integriertes und für die Entwicklung benötigte verfügbare Flächen verzichten.

Aus diesem Grunde sieht das städtebauliche Konzept die Schaffung gemischt genutzter bzw. immissionsrechtlich abgestufter Bereiche zwischen den bereits vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen vor. Die bestehenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) sollen dabei gesichert und behutsam ergänzt werden.

Für das im Spannungsfeld Wohnen/Gewerbe gelegene Areal an der Kreuzung Flockenweg/B188, das auf der einen Seite eine starke Belastung durch den Verkehrslärm aufweist, auf der anderen Seite aber auch eine herausragende Verkehrsgunst bietet, ist eine besondere Nutzungsmischung vorgesehen. Der guten verkehrlichen Lage und bestehender defizitärer Angebote in der Stadt geschuldet, sollen hier neben dem Wohnen Angebote für die gesundheitliche und medizinische Versorgung der örtlichen Bevölkerung („Ärzte- und Gesundheitszentrum“), wie auch Möglichkeiten zur Ergänzung

der wohnort- und arbeitsstättennahen Versorgung (Backwarenverkauf) ermöglicht werden. Im begrenzten Umfang sind ausnahmsweise auch kleinere Läden des spezialisierten Einzelhandels nach Einzelfallprüfung denkbar.

Zur Verbesserung der Anbindungen durch den Öffentlichen Personennahverkehr im östlichen Stadtquartier Vorsfelde-Süd und der im Planbereich vorgesehenen Entwicklungen, ist die Einrichtung einer Bushaltestelle an der B188 (Helmstedter Straße) vorgesehen, da die bestehende Bushaltestelle am Flockenweg wegen fehlender Wendemöglichkeiten für die Busse nicht mehr angefahren wird.

4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung/ Wahl des Verfahrens

Aufgrund fehlender eindeutiger Merkmale hinsichtlich der Nutzung und einer nicht klar geregelten Erschließung fehlen für das etwa zu seiner Hälfte bebaute Gebiet „Schreiberwiese“ Kriterien zur Erteilung weiterer Baugenehmigungen zur Nutzung der Brachflächen. Mit Blick auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Wohngrundstücken in der Stadt Wolfsburg und der integrierten Lage des Areals, besteht daher das Erfordernis, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dabei kommt dem Bebauungsplan insbesondere die Aufgabenstellung zu, das vorhandene Spannungsfeld Wohnen am Flockenweg/Gewerbe im östlichen Teilbereich konfliktfrei zu lösen. Zu diesem Zweck ist ein Schallgutachten beauftragt, das sowohl die im Plangebiet vorhandenen und geplanten, wie auch die von außen auf das Gebiet einwirkenden gewerblichen Schallimmissionen betrachten wird. Weiterer Untersuchungsgegenstand sind die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs.

Die Belange von Natur und Landschaft werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB einer Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterzogen. Hierfür ist eine Bestandsaufnahme in Bearbeitung, die neben den Biotoptypen auch das Arteninventar im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) betrachtet.

Zur Sicherung der Erschließung und der ausreichenden Berücksichtigung der verkehrlichen Belange ist eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Bezogen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg trifft der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich des in urbanen Gebieten (MU) und Gewerbegebieten (GE) zulässigen Einzelhandels.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplans einer Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnisse ihren Niederschlag in einem Umweltbericht finden werden.

Besondere Auswirkungen auf die Umsetzungsstrategie „Gender Mainstreaming“ bereitet der Bebauungsplan nicht vor. Die Festsetzungen wirken sich in gleicher Weise auf die Belange aller Bevölkerungsgruppen hinsichtlich ihrer Bedürfnisse für das Wohnen und von Arbeitsstätten aus. Eine Beteiligung der Bevölkerung zum Bebauungsplan ist innerhalb des Aufstellungsverfahrens, das im Normalverfahren mit einer frühzeitigen und regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) durchgeführt wird, gegeben.

4.3 Planungsalternativen

Im Sinne der verfolgten städtebaulichen Ziele zur weiteren baulichen Nutzung des Gebietes „Schreiberwiese“ bestehen keine Alternativen zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die im südlichen Abschnitt des Flockenweges vorhandene Wohnbebauung wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gesichert. Die Festsetzung eines WA trägt dabei sowohl den allgemeinen Lärmeinflüssen in dieser städtischen Lage, die bspw. mit dem Schutzanspruch eines „reinen Wohngebietes“ (WR) gem. § 3 BauNVO nicht vereinbar ist, als auch der Möglichkeit Rechnung, nicht störendes Gewerbe oder Handwerk am Wohnort zu etablieren.

- Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „Tankstellen“, die dazu neigen, Verkehre in das Gebiet hineinziehen, ohne dass sie dem dauerhaften Wohnen direkt dienen, werden von vornherein nicht zugelassen, um das Planungsziel nicht zu konterkarieren. „Gartenbaubetriebe“ sind wegen ihrer Flächenintensität an dieser Stelle nicht gewollt und werden daher ebenfalls von vornherein ausgeschlossen.

Zur Entwicklung des Wohnens werden die rückwärtigen Grundstücksteile wie auch die südlich gelegenen, unbebauten Flächen in das WA integriert. Da sich die Flächen vollständig im Privateigentum befinden und eine weitere Wohnentwicklung in Richtung Osten nicht vorgesehen ist, verzichtet die Stadt auf die Festsetzung einer öffentlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile. Die Erschließung der rückwärtigen Flächen wird vielmehr der Entscheidung des einzelnen Eigentümers durch die Schaffung von Privatwegen oder dem Einräumen von Wegerechten überlassen.

Im Rahmen einer Bebauung der unbebauten Flächen sind die im Bebauungsplan getroffenen Ausgleichsfestsetzungen zu beachten.

Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Das Areal an der Verkehrskreuzung B188/Flockenweg/Sudammsbreite bildet eine Übergangszone zwischen dem Wohnen im Stadtquartier Vorsfelde-Süd sowie den gewerblichen Nutzungen im Osten der „Schreiberwiese“ und der Sudammsbreite. Gemäß der guten Erreichbarkeit, sowohl von der Bundesstraße, wie auch aus dem Flockenweg heraus, bietet sich das Grundstück zur Ansiedlung von Angeboten und Dienstleistungen an, die im Umfeld fehlen. So soll hier ein Schwerpunkt für die medizinische und gesundheitliche Grundversorgung der im Umfeld lebenden und arbeitenden Bevölkerung mit einer Mischung aus Wohnen entstehen. Ergänzend sind Räume für den Dienstleistungssektor und Einheiten für Fachgeschäfte sowie der kleinflächigen Nahversorgung wünschenswert.

- Gemäß der unmittelbaren Lage am Wohnquartier Vorsfelde-Süd und der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche des Areals werden die zulässigen Nutzungen auf Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke eingeschränkt. Für die gem. § 6a Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe“, die zumeist auch mehr Raum benötigen, setzt der Bebauungsplan in unmittelbarer Nähe im Osten des Planbereichs Flächen fest.

- Der Einzelhandel wird unter Berücksichtigung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt auch mit Blick auf die im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele auf den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gem. des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt begrenzt. Um innerhalb dieses Rahmens im Einzelfall aber auch den Verkauf von Backwaren (nahversorgungsrelevant) oder kleinere Geschäfte mit zentralem Sortiment zu ermöglichen, können über eine Öffnungsklausel Einzelhandelsbetriebe nach Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt (siehe Ausnahmen gem. den Leitsätzen I und II für städtebaulich integrierte Lagen) zugelassen werden. Mit dieser Einzelfallprüfung ist auch sichergestellt, dass eine zentrenschädliche Agglomeration des zentralen- und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Sinne von Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 sicher ausgeschlossen ist.
- Damit der urbane Gebietscharakter auch auf Dauer durchträgt, werden im nördlichen, an der Bundesstraße gelegenen Teilbereich, Wohnungen in den unteren beiden Geschossen ausgeschlossen.

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Abgeleitet aus den vorhandenen Nutzungen und den Zielen der Planung, die unbebauten Flächen für neue Gewerbeansiedlungen zu nutzen, werden hier Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Insofern wird mit Festsetzung dieser Gebietskategorie auch Rücksicht auf die in der Nachbarschaft vorhandene und geringfügig zu entwickelnde Wohnnutzung Rechnung getragen.

- Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Kreisverkehr an den stark mit Verkehr belasteten Straßen B188 und L647. Damit die gewerbliche Nachverdichtung in dem Gebiet keine besonderen Störungen im Verkehrsablauf des Kreisverkehrs hervorruft, werden Betriebe, dessen ausschließlicher oder überwiegender Betriebsschwerpunkt sich über den Schwerlastverkehr definiert, ausgeschlossen (Speditions- und Logistikbetriebe).
- Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wolfsburg werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Sortiment, die sich schädlich auf die Zentrenstruktur auswirken können, ausgeschlossen. Ausnahmen werden nur für den sog. „Fabrikverkauf“ bzw. das sog. „Handwerkerprivileg“ gem. Leitsatz V getroffen. Nicht betroffen von diesem Ausschluss bzw. Einschränkungen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem und/oder nicht-nahversorgungsrelevantem Sortiment gem. dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.
- Zum Schutz der Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten im Quartier Vorsfelde-Süd werden sogenannte Störfallbetriebe und Störfallanlagen nach § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht zugelassen.
- Bei Gewerbegebieten ist häufig eine Entwicklung zu beobachten, dass sich das in Gewerbegebieten ausnahmsweise für Betriebsangehörige Wohnen im Laufe der Zeit durch Abkoppelung von dem Betrieb verselbstständigt. Zum einen können sich hieraus Nutzungskonflikte ergeben, zum anderen verschwinden damit für die

Entwicklung der Kommune wichtige Gewerbeflächen. Um diesen Missständen vorzubeugen, wird das ausnahmsweise zulässige Wohnen von vornherein ausgeschlossen.

- Gemäß den bereits zum Ausschluss des Wohnens ausgeführten Sachverhalts in Bezug auf die Ziele des Bebauungsplans werden auch die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung ---

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) und über die Zahl der Vollgeschosse ggf. in Verbindung mit einer absoluten Höhe bestimmt.

a) Grundflächenzahl (GRZ)

- Für eine wirtschaftliche Ausnutzung der städtebaulich gut eingebundenen und baulich vorgeprägten Flächen wird bei der Festsetzung der zulässigen Bodenversiegelung in allen Baugebieten (WA, MU, GE) auf für die jeweilige Gebietskategorie in § 17 BauNVO benannten Orientierungswerte für die Obergrenzen zurückgegriffen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind damit innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) Gesamtversiegelungen auf bis zu 60 % der Grundstücksfläche, in den urbanen und den Gewerbegebieten auf bis zu 80 % der Grundstücksfläche möglich.

Bezüglich der allgemeinen Belange des Klimaschutzes und insbesondere der örtlichen Klimaverhältnisse sowie der Neubildung des Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass auch die Flächen, die als sog. „Steingärten“ mit Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltet werden, als Nebenanlagen in die Ermittlung der Grundstücksversiegelung einzubeziehen sind. Davon unabhängig widersprechen solche Arten der Grundstücksgestaltung den gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Danach müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen (bewachsene oder gärtnerisch genutzte Flächen) sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dem zufolge ist eine Gestaltung der anderweitig nicht genutzten Flächen mit Schotter oder als sog. „Steingarten“ nicht zulässig.

b) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen resultieren aus einer städtebaulich sinnvollen Abfolge mit den locker bebauten Wohngrundstücken im Westen des Gebietes zu den im Osten geplanten Gewerbeverdichtungen, deren Auswirkungen sich auch in der Höhe widerspielen dürfen. Für die Bebauung am Flockenweg besteht eine zweite sinnvolle Abfolge im zulässigen Höhenmaß darin, dass ein höherer Baukörper an der Bundesstraße B188 auch für einen besseren Schutz vor dem Straßenverkehrslärm in den südlich anschließenden Gebieten sorgt.

- Gemäß der Zugehörigkeit der Wohnbebauung östlich des Flockenweges zum Wohnquartier Vorsfelde-Süd, das neben dem eingeschossigem Ein- und Zweifamilienhaus auch zweigeschossige Geschosswohnungsbauten beinhaltet, werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen.
- Im Sinne der vorerläuterten Gegebenheiten zur Verkehrsverlärmung und der in den urbanen Gebieten (MU) geplanten Nutzungsmischung wird in Richtung der Bundesstraße ein Maß auf bis zu vier Vollgeschossen ermöglicht. Mit Rücksicht auf die nur ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung westlich des Flockenweges ist die zulässige Vier-Geschossigkeit im MU auf den nördlichen bzw. nordöstlichen Teilbereich begrenzt. Als mittelndes Maß zwischen der Zwei-Geschossigkeit im

WA und der Vier-Geschossigkeit im nördlichen MU werden bis zu drei Vollgeschosse zugelassen.

- Das Ansteigen der Höhenentwicklung findet seinen Ausdruck in der Festsetzung von bis zu drei Vollgeschossen innerhalb der wohngebietsnahen Gewerbegebiete.

Die Höhenfestsetzungen über Vollgeschosse kann im Rahmen der durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gegebenen Möglichkeiten konterkariert werden. Um die städtebaulich beabsichtigte Höhenabfolge insbesondere im Hinblick auf die in der Nachbarschaft zu den Wohngebieten zulässigen Geschossigkeit im MU verbindlicher zu formulieren, werden ergänzend Festsetzungen zur absoluten Höhe der Gebäude und Anlagen (Oberkante baulicher Anlagen) getroffen. Die gewählten Maße korrespondieren mit der jeweilig festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Sie berücksichtigen wegen der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung durchschnittliche Geschosshöhen von 4 m nebst Dachaufbau.

- Da davon auszugehen ist, dass die östlichen Gewerbegebiete (GE) in ähnlicher Weise wie der Bestand (landwirtschaftliche Halle) mit Hallenstrukturen bebaut werden, wird hier auf die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse verzichtet.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

a) Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Für das Gebiet bestehen Ordnungserfordernisse bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Richtung auf die Straßen und im Nebeneinander von Wohnen und dem reinen Gewerbe. Gründe für die Festlegung von konkreten Baufluchten o. ä. bestehen nicht, so dass die Stadt bei der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche auf das offenere Mittel der Baugrenze zurückgreift.

- Im südlichen Verlauf des Flockenweges greift der Bebauungsplan die deutlich von der Straßenbegrenzungslinie zurückspringende Bebauung auf und begrenzt die überbaubare Grundstücksfläche auf einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Der aktuell bestehende offene Charakter soll damit erhalten werden. Am Süden des Flockenweges besteht durch das westseitig vorhandene Wohnhaus bereits eine räumliche Verengung in Richtung auf die Zuwegung zum Bahngelände, die nach Möglichkeit auch im neuen Baugebiet aufgegriffen werden sollte. Aus diesem Grunde wird hier ein geringer Abstand zur Wegeparzelle gewählt.
- Die beabsichtigten Verdichtungen mit Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser im MU soll sich auch unmittelbar am Flockenweg wiederfinden. Aus diesem Grunde wird hier eine Überbaubarkeit der Grundstücke bis auf 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Die damit beabsichtigte räumliche Verengung führt im Regelfall auch dazu, dass motorisierte Verkehrsteilnehmer die Geschwindigkeit ihrer Fahrzeuge verringern.
- In Richtung auf die Bundesstraße B188 wird die überbaubare Grundstücksfläche auf den nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 geltenden Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (Anbauverbotszone) angepasst.
- Als einen gewissen Vorsorgeabstand zwischen den beidseitig durch den Bebauungsplan ermöglichten Einwicklungen des Wohnens und des Gewerbes im Süden des Plangebietes, werden für beide Baugebietstypen die überbaubaren Grundstücksflächen auf jeweils 6 m zum jeweils anderen Baugebietstypus eingeschränkt.

- Um die Einfahrtssituation am Kreisverkehr nicht durch hohe, straßennahe Gebäude und Anlagen zur sehr räumlich zu verengen, wird die überbaubare Grundstücksfläche auf einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- Für die übrigen Baugebietsränder bestehen keine besonderen Notwendigkeiten zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan greift hier den nach § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO geltenden Mindestabstand von 3 m auf.

b) Bauweise gem. § 22 BauNVO

- offene Bauweise (o)

Ziel der Planung ist eine behutsame Ergänzung der im Quartier Vorsfelde-Süd vorhandenen Wohnbebauung. Größere Bauformen mit einer hohen Dichte an Wohnungen sollen dabei allerdings nicht entstehen. Bezogen auf die im Planbereich vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser werden daher auch künftig nur Wohngebäude in der offenen Bauweise (Gebäudelängen mit bis zu 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand) zugelassen. Die offene Struktur soll sich auch im unmittelbar benachbarten MU wiederfinden.

- abweichende Bauweise (a)

Für rein gewerbliche Nutzungen ist im Regelfall von einer Überschreitung der in der offenen Bauweise (o) begrenzten Gebäudelänge auszugehen. Zur Klarstellung dieses Regelfalls formuliert der Bebauungsplan dieses als abweichende Bauweise (a).

Gemäß den städtebaulichen Absichten, dass die Bebauung im MU am Rande zur B188 zugleich die Funktion einer Lärmschutzmaßnahme für die südlich gelegenen Gebiete übernehmen soll, ist hier eine Riegelbebauung in einer Länge von über 50 m sinnvoll. Insofern wird auch hier die oben definierte abweichende Bauweise (a) zugelassen.

5.1.4 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Einstellplätze und Garagen gem. § 47 NBauO sind im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren durch die Eigentümer auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

5.2 Verkehrliche Belange/Erschließung

5.2.1 Öffentliche Verkehrsanlagen

a) Allgemein

- Verkehrsuntersuchung

Um fachlich aussagekräftige Angaben über die aktuelle Situation des motorisierten Verkehrs zu erhalten, ist eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die Untersuchung soll auch darüber Aufschluss geben, ob es in Bezug auf die Anbindungen an die B188 zu Nutzungseinschränkungen in dem Baugebieten kommen muss (bspw. Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen). Die Ergebnisse der Untersuchung werden in die weitere Entwurfserarbeitung des Bebauungsplans einfließen.

- Bundes-Fernstraßengesetz (FStrG)

Die Helmstedter Straße befindet sich als Bundesstraße im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die Straße befindet sich im Verlauf des Planbereichs außer-

halb der geschlossenen Ortsdurchfahrtsgrenze. Insofern gelten für die straßennahen Bereiche im Planbereich aktuell u. a. die Vorgaben gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 2 FStrG zur Anbauverbotszone von 20 m und der Anbaubeschränkungszone von 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße. In Übernahme der gesetzlichen Regelungen übernimmt der Bebauungsplan die Vorgaben gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 7 FStrG als von der Bebauung freizuhalten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Zur weiteren Berücksichtigung der straßenverkehrlichen Belange wird zugleich ein Verbot von Zu- und Abfahrten von den Baugrundstücken auf die Bundesstraße aufgenommen. Hiervon unberührt sind die aktuell bestehenden, über Sondernutzungserlaubnisse gesicherten Zufahrten der Kreisstraßenmeisterei und des landwirtschaftlichen Betriebes im Osten des Planbereichs.

Die Grundstücke sind in Richtung auf die Bundesstraße ohne Tür- und Tor einzufrieden. Um eine gute Erreichbarkeit der geplanten Bushaltestelle sowohl für Nutzer und Kunden im urbanen Gebiet (MU), wie auch für Beschäftigte in den Gewerbegebieten (GE) zu gewährleisten, ist textlich geregelt, dass an dieser Stelle eine fußläufige Anbindung ausnahmsweise zugelassen werden kann.

b) Öffentliche Straßenverkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Flockenweg

Die Erschließung des westlichen Teilbereichs ist über die ausgebaute, öffentliche Straße Flockenweg gegeben. Die Straße wird gemäß ihrer Erschließungsfunktion anteilig zur ihrer Hälfte in den Planbereich einbezogen und entsprechend ihrer Funktion und Widmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

- Erschließungsstraße urbanes Gebiet (MU)

Gemäß der geplanten kleinteiligen Gliederung des urbanen Gebietes (MU) in einen nördlichen und südlichen Teilbereich ist die Anlage einer öffentlichen Stichstraße notwendig. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine insgesamt 8,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche fest. Damit auch größere Fahrzeuge die Straße nutzen können ist am Ende der Straße eine Rückstoßbereich für das Wenden der Fahrzeuge vorgesehen.

- Erschließungsstraße Gewerbegebiete (GE)

Für die straßenverkehrliche Erschließung des östlichen Planbereichs besitzt das Gebiet bereits einen Anschluss an den Kreisverkehr B188/L647. Die bereits eigentumsrechtlich bestehende Breite des Anschlusses von rd. 8,75 m wird zur Festlegung der öffentlichen Erschließungsstraße aufgegriffen und nach Westen durch eine 8,5 m breite Straßenverkehrsfläche verlängert.

Da eine direkte straßenverkehrliche Verbindung in das Wohnquartier Vorsfelde-Süd zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehren ausgeschlossen werden soll, wird die Erschließungsstraße mit einer Wendemöglichkeit für Lkw abgeschlossen.

Innerhalb der ursprünglichen städtebaulichen Konzeptionen bestehen Überlegungen, einen Lückenschluss zwischen dem Kreisverkehr und der Straße Am Bahnhof herzustellen. Von diesen Überlegungen wurde aktuell Abstand genommen, da Befürchtungen bestehen, dass dieses zu einer nicht beabsichtigten Umfahrung des Kreuzungspunktes B188/Neuhäuser Straße mit erheblichen Belastungen für

das Wohnquartier Vorsfelde-Süd führen könnte. Die Herstellung des Lückenschlusses ist insofern aktuell nicht vorgesehen und wird für die Erschließung des Gebietes auch nicht benötigt. Um allerdings für die Zukunft andere Möglichkeiten der Verkehrsführung nicht zu verhindern, soll dieser Bereich zumindest frei von anderen Nutzungen gehalten werden. Gemäß diesen Überlegungen setzt der Bebauungsplan hier eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, auch wenn hier aktuell keine Straße angelegt werden soll. Dieses würde erst Sinn ergeben, wenn auch ein Ausbau der Straße Am Bahnhof in Betracht gezogen wird. Dafür wären gesonderte Planungen erforderlich, bei der auch die Auswirkungen auf die Wohnbebauung im Quartier Vorsfelde-Süd untersucht werden müssten.

- Bundesstraße B188 (Helmstedt Straße)

Zur Verbesserung der Anbindungen durch den Öffentlichen Personennahverkehr für das östliche Stadtquartier Vorsfelde-Süd und der im Planbereich vorgesehenen Entwicklungen, ist die Einrichtung einer Bushaltestelle direkt an der B188 vorgesehen. Gemäß dem hierfür erforderlichen Raumbedarf für Haltestellenbuch und fußläufiger Anbindung auf der einen Seite und der aktuell im Verkehrsraum der Helmstedter Straße zur Verfügung stehenden Fläche auf der anderen Seite ist notwendig, die öffentliche Verkehrsfläche an dieser Stelle zu erweitern. Der Bebauungsplan beansprucht daher im Verlauf der Helmstedter Straße Teilflächen der aktuell im Privateigentum stehenden Flächen und setzt dort eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Für eine ausreichende Anstoßwirkung in Bezug auf die im Verlauf der Helmstedter Straße vorgesehenen Umbaumaßnahmen wird die im Eigentum des Bundes stehende Straßenverkehrsfläche der B188 bis zur Fahrbahnhälfte in den Planbereich des Bebauungsplans einbezogen.

c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Für eine nachhaltige Planung im Sinne kurzer Wege und einer guten Verknüpfung von Wohn- und Arbeitsstätten, sieht der Bebauungsplan eine fuß- und radläufig nutzbare Verbindung zwischen der geplanten Erschließungsstraße im MU und der Erschließungsstraße im GE vor. Die Wegeverbindung wird entsprechend ihres eingeschränkten Nutzerkreises gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.
- Dieselbe Intention besteht für den Flockenweg in Richtung auf die Straße Am Bahnhof. Die Straße soll an dieser Stelle auch künftig eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen, ohne dass damit eine Öffnung für den motorisierten Straßenverkehr einhergeht. Um diesen Umstand auf Bebauungsplanebene abschließend klar zu stellen, bezieht der Bebauungsplan hier die vollständige Straßenparzelle des Flockenweges in den Planbereich ein, zumal der Bereich – anders als der hälftige Teil des Flockenweges im Norden – als unbeplant im Sinne von § 34 BauGB anzusehen ist. Da über dieses Wegestück auch Zufahrten für das Grundstück Fritz-Weiberg-Straße 42 bestehen und auch für den Planbereich selber von hieraus Wohngrundstücke erschlossen werden sollen, wird der Nutzerkreis auf Anlieger erweitert.

d) Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Haltestelle der WVG befindet sich in der Sudammsbreite rd. 130 m nördlich des Planbereichs. Die Buslinie 212 kann als Zubringer zum ZOB und zum Bahnhof genutzt werden. Zur Verbesserung der Einbindung des Planbereichs in den Öffentlichen Personennahverkehr ist die Anlage einer weiteren Bushaltestelle an der Helmstedter Straße im Nordwesten des Planbereichs vorgesehen (siehe Straßenverkehrsflächen).

5.2.2 Flächen für Versorgungsanlagen/Ver- und Entsorgung

a) Flächen für Ver- und Versorgungsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

In der Straßenecke Flockenweg/Am Bahnhof befindet sich eine Transformatorenstation der LSW Netz GmbH & Co.KG. Die Eigentumsfläche der Gesellschaft ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche/Elektrizität in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

b) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Elektrizität (EL)

Die Stromkabel der Transformatorenstation verlaufen überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Zusätzlich befindet sich ein Kabelstrang innerhalb der Baugebiete, von dem aus die östlich gelegenen Betriebe und Anlagen mit Strom versorgt werden. Der Verlauf der Leitung ist für eine ausreichende Anstoßwirkung in Hinblick auf künftige Bautätigkeiten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Bei Arbeiten auf oder in der Nähe der Leitung sind die entsprechenden Schutzvorkehrungen und -bestimmungen zu beachten.

- Hauptabwasserleitung (SW)

Am Südrand des urbanen Gebietes (MU) verläuft ein Schmutzwasser-Anschlusskanal für das Grundstück der Straßenmeisterei Vorsfelde. Der Verlauf des Kanals ist für eine ausreichende Anstoßwirkung in Hinblick auf künftige Bautätigkeiten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Bei Arbeiten auf oder in der Nähe der Leitung sind die entsprechenden Schutzvorkehrungen und -bestimmungen zu beachten.

c) Allgemein

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bislang nur in Teilen für die bestehenden Nutzungen gegeben. Entsprechend wird es im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen auch zur Neuverlegung von Leitungen kommen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation usw. ist dabei über Ergänzungen der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze möglich.

Dabei erfolgt die Versorgung mit Strom und Fernwärme über die von der LSW Netz GmbH betriebenen Netze.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das von der LSW Netz betriebene Trinkwassernetz der Stadtwerke Wolfsburg AG.

Anschlüsse für Internet, Daten, Telefonie und Kabelfernsehen stellen die WOB COM und die Deutschen Telekom sicher.

Das anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser werden getrennt über das Kanalnetz der WEB abgeführt. Zur Aufbereitung des anfallenden Schmutzwassers verfügen die Kläranlagen der WEB über ausreichende Kapazitäten. Aufgrund der Gefällelage wird es bei der Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zur Anlage einer Pumpstation kommen müssen, da der Schmutzwasserkanal im Straßenraum des Flockenweges im Verhältnis zum östlichen Gelände hoch ansteht.

Das auf den Betriebsgrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, zu versickern, zu verdunsten oder als Brauchwasser zu nutzen, da ein Vorfluter fehlt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Inwiefern eine Versickerung möglich ist, wird im Rahmen der Planaufstellung durch ein Baugrundgutachten geklärt werden.

Erdwärmeanlagen bis zu einer Tiefe von 100 m können seitens der Unteren Wasserbehörde genehmigt werden. Für tiefer geplante Anlagen ist eine Genehmigung nach Bergrecht der zuständigen Behörde für die Suche von Atomendlagerstätten erforderlich.

Die Abfallentsorgung und Sammlung von Wertstoffen wird durch die Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung (WAS) durchgeführt. Im Verlauf der östlichen Erschließungsstraße ist ausreichend Raum zur Anlage einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24 m berücksichtigt, so dass die Fahrzeuge der WAS hier ungehindert wenden können. Im Verlauf der kurzen Stichstraße zur Erschließung der urbanen Gebiete (MU) ist aufgrund des begrenzten Platzbedarf nur eine Möglichkeit als Rückstoßanlage vorgesehen. Der hierfür benötigte Platzbedarf wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in Abstimmung mit der WAS ermittelt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.3 Natur und Landschaft/ Grünordnung ---

5.3.1 Naturschutz und Landschaftspflege ---

Bestand

- *Das Plangebiet wird aktuell einer Biotoptypenkartierung unterzogen. Die Ergebnisse werden im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens in den Bebauungsplan einfließen.*

Auswertung von Planwerken

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und Objekte oder Gebiete und Objekte, die die Ausweisung zu einem Schutzgebiet oder Schutzobjekt erfüllen, bestehen nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans der Stadt nicht. Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) hat auch keine Hinweise auf das Vorhandensein naturschutzfachlich besonders wertvoller Bereiche ergeben.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Vermeidung/Minimierung

Die Inanspruchnahme der ehemals als Flockenfabrik bzw. für den Landhandel genutzten Flächen für die notwendige Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen berücksichtigt die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung die Wiedernutzbarkeit von Flächen genutzt werden sollen.

Bilanzierung/ Ausgleich

- *Die Eingriffsbilanzierung wird nach Vorliegen der aktuellen Biotoptypenkartierung ergänzt. Bezogen auf die verschiedenen Eigentumsverhältnisse und dem Biotoptypenbestand im Gebiet wird der Ausgleichsumfang differenziert ermittelt und gem. § 9 Abs. 1a BauGB und § 135a BauGB dem jeweiligen Gebiet zugeordnet werden.*
- Für das Grundstück der Straßenmeisterei Vorsfelde wird auf den sog. „Baurechtskompromiss“ gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB verwiesen, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich wird nicht festgesetzt.
- Für das Grundstück der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit Getreidelagerung bestehen Auflagen und Bedingungen zur Baugenehmigung vom 29.11.2002. Der dort festgelegte Ausgleichsbedarf im Umfang von 2.181 Wertpunkten (WP) gem. „Städtetagsmodell“ wird in die Ausgleichsfestsetzungen aufgenommen.
- Die Wohnbebauung am Flockenweg wurde auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt. Die Stadt legt hier für den straßennahen Bereich mit einer hier üblichen Grundstückstiefe von rd. 35 m den „Baurechtskompromiss“ zugrunde, so dass für diese Grundstücksteile auf eine Bilanzierung des Eingriffs verzichtet wird.

Artenschutz

Hinsichtlich des Schutzes besonders geschützter Arten und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für Bebauungspläne die Vorgaben gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Danach sind bei der Bebauungsplanung insbesondere europäische Vogelarten und die Arten zu betrachten, die im Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind. Für andere besonders geschützte Arten liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens, wie diesem Bebauungsplan, kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote im Sinne von § 44 Abs. 1 u. Abs. 2 BNatSchG vor.

- *(wird nach Vorliegen der Artenschutzprüfung (ASP) ergänzt)*

5.3.2 Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

Am Südwestrand des Planbereichs besteht im Verlauf des Bundesbahngeländes ein Sukzessionsgebüsch, überwiegend geprägt durch jüngere und mittelalte Eichen. Der Teil des Eichenbestandes, der in den Planbereich hineinragt, wird wegen seiner Bedeutung für das Ortsbild und den Schutzgütern von Natur und Landschaft mit einer Erhaltungsbindung gesichert.

5.4 Schutz vor Lärm

Zur ausreichenden Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene der Bauleitplanung ist ein Schallgutachten beauftragt, deren Ergebnisse in die Erarbeitung des Bebauungsplans einfließen werden.

a) Verkehrslärm

Der Straßen- und Schienenverkehrslärm wird auf Grundlage der beauftragten Verkehrsuntersuchung ermittelt. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird es voraussichtlich zur Aufnahme von Maßnahmen zum baulichen Schallschutz in den Bebauungsplan kommen.

Auf Grund der stark mit Verkehr belasteten B188 ist mit einer erheblichen Verkehrslärmbelastung der straßennahen Bereiche auszugehen. Bezogen auf das im MU zulässige Wohnen ist damit zu rechnen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Nahbereich der Bundesstraße nur über weitergehende bauliche Maßnahmen, wie dem Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Richtung auf die Straße möglich ist. Die Annahme wird nach Vorliegen des Schallgutachtens präzisiert

b) Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden sowohl die im Umfeld vorhandenen gewerblichen Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet Sudammsbreite, wie auch die im Planbereich möglichen Schallimmissionen betrachtet werden. Es ist damit zu rechnen, dass die Gewerbegebiete im Rahmen der weiteren Bebauungsplanerarbeitung in Teilen hinsichtlich ihrer Schallemissionen eingeschränkt werden. Die Gewerbegebiete (GE) sind zur einfacheren Nachvollziehbarkeit dieser Einschränkungen durchnummeriert.

5.5 Vorbeugender Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt ist im Zuge der Straßenerschließung des Gebiets zu regeln.

Dabei beträgt die erforderliche Löschwassermenge gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung mehr als 96 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Für die Genehmigungsebene einzelner Vorhaben sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sicherzustellen. Darüber hinaus sind die Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung Nds.) i. V. m. DIN 14090 zu beachten.

5.6 Bodenschutz/ Altlasten

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Um eine mögliche Altlastenbelastung auf dem Flurstück 873/13 auszuschließen, werden im Zuge der anstehenden Baugrunduntersuchungen dort auch Bodenanalysen vorgenommen werden. Der genaue Umfang wird mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Altlasten oder weitere Altlastenverdachtsflächen sind für den Planbereich nicht bekannt.

Vorhandene Gebäude sind vor Umbauten/ Abriss gutachterlich in Bezug auf Bauschadstoffe zu überprüfen sind. Den Ergebnissen und Hinweisen der Untersuchung ist Folge zu leisten.

In Bezug auf die Hofbefestigungen ist zu beachten, dass auszubauender Asphalt gemäß den Vorgaben des Leitfadens RuVA-StB 01 (Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau) sowie den Anforderungen der LAGA M 20 zu beproben und zu analysieren ist. In Abhängigkeit der Analyseergebnisse ist das Material zu verwerten oder entsorgen.

5.7 Kampfmittel ---

Eine Luftbildauswertung aus dem Jahre 2004 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover, kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet nicht bombardiert wurde.

Da nicht gänzlich auszuschließen ist, dass, wie im Gewerbegebiet Vogelsang geschehen, kampfmittelbelasteter Aushub aus dem Mittellandkanal in das Gebiet verbracht wurde, verpflichtet sich die Stadt im Rahmen des kampfmitelfreien Bauens auf Flächen, die für eine Bebauung veräußert oder an die Hand gegeben werden, darauf, auf eigene Kosten eine Kampfmittelsondierung zu beauftragen, um eine Freigabebescheinigung vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover (KBD) zu erhalten.

5.8 Hinweise ---

(wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt)

6. Umsetzung der Planung ---

6.1 Kostenschätzung und Finanzierung ---

Kosten entstehen der Stadt durch den Grunderwerb und die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen (Straßen, Fuß-Radwegeverbindung).

Über die Kostenbelastung durch Grunderwerbs- und Erschließungskosten erfolgt eine gesonderte Information des Rates.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen ---

Die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Führungen der öffentlichen Erschließungsflächen sind in Einklang mit den Besitzverhältnissen der Stadt zu bringen. Hierzu ist seitens der Stadt Grunderwerb zu tätigen.

Sofern hierfür vertragliche Regelungen zwischen den Grundeigentümern und der Stadt nicht zu erreichen sind, kommen besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Bodens wie Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung in Betracht.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Vorsfelde

7. Städtebauliche Werte

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,87 ha	14 %
Urbane Gebiete (MU)	0,96 ha	15 %
Gewerbegebiete (GE)	3,90 ha	61 %
Verkehrsflächen, öffentlich	0,65 ha	10 %
- Straßenverkehrsflächen	- 0,57 ha	
- Fuß-/Radweg	- 0,04 ha	
- Anliegerweg	- 0,04 ha	
Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität	<0,01 ha	<1 %
Gesamt	6,38 ha	100 %

Teil II: Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt.

Anmerkung zum Verfahren

Die Begründung wurde vom Rat in seiner Sitzung am im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan beschlossen.

Wolfsburg, den

Stadt Wolfsburg

.....
Oberbürgermeister

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Vorsfelde

Anhang 1: Wolfsburger Sortimentsliste

Wolfsburger Sortimentsliste (Entwurf 2022):

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

Quelle: Stadt+Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, Fortschreibung 2022

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Vorsfelde

Anhang 2: Begründungsdatenblatt**Begründungsdatenblatt
zum Bebauungsplan „Schreiberwiese“****Rechtskraft:****Art des B-Plans:** qualifizierter B-Plan gem. § 30 (1) BauGB**Nutzungsart/en:** allgemeine Wohngebiete (WA)
urbane Gebiete (MU)
Gewerbegebiete (GE)**Bauweise:** offen (o)/ abweichend (a)
Geschossigkeit: II bis IVI bzw. OK bis 16 m
Wohneinheiten: keine Angabe**GRZ:** 0,4 bis 0,8 **GRZ mit Überschreitung:** 0,6 bis 0,8
(§ 19, Abs. 4, BauNVO)**GFZ:** keine

Bruttofläche:	6,38 ha	=	100 %
WA	0,87 ha	=	14 %
MU	0,96 ha	=	15 %
GE	3,90 ha	=	61 %
Verkehrsflächen:	0,65 ha	=	31 %
Fl. f. Versorgungsanlagen	>0,01 ha	=	>1 %

Eingriffsbilanzierung ja**Externe Ausgleichsfläche:** nein