



Nahversorgungskonzept für das östliche Stadtgebiet der Stadt Wolfenbüttel

- Bericht (Kurzfassung) -

1 Ziele und Grundsätze

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg aus dem Jahr 2016 mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Mit dem jetzt hier vorliegenden Nahversorgungskonzept für das östliche Stadtgebiet werden auf der Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung spezifische Zielvorstellungen abgeleitet, die weiterhin Bestand haben bzw. auf kleinräumiger Ebene konkretisiert werden. Diese vertiefende Betrachtung ist notwendig, um die Nahversorgung in den geplanten Wohnbaugebieten im östlichen Bereich der Stadt Wolfsburg frühzeitig und verträglich zu steuern und einzelne Planvorhaben in die bestehende Zentrenhierarchie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einzuordnen. Die Zielvorstellungen lauten¹:

Städtebauliches
Entwicklungskonzept

- *Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Wolfsburg*

Ziele

Eine wesentliche Zielsetzung für die Einzelhandelsentwicklung ist die Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Wolfsburg als Oberzentrum.

- *Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt*

Die Innenstadt von Wolfsburg stellt den städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort der Stadt dar. Ziel muss die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsangebotes sein. Der Fokus zukünftiger Entwicklungen ist somit auf den Hauptgeschäftsbereich zu legen. Dieser Standort genießt als schützenswerter Bereich oberste Priorität innerhalb der städtischen Zentrenstruktur.

- *Schutz und Stärkung weiterer zentraler Versorgungsbereiche*

Die in Wolfsburg vorhandenen weiteren zentralen Versorgungsbereiche sollen in ihrer Funktion gestärkt und weiter ausgebaut werden, ohne jedoch städtebaulich negative Auswirkungen auf die schützenswerten Standortbereiche höherer Standortqualität auszulösen.

- *Stadtverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung*

Ziel muss es sein, dauerhaft tragfähige, stadtverträgliche ausgewogene Strukturen zu schaffen, welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sicherstellen. Hierbei dürfen von Nahversor-

¹ Siehe auch Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, 2016; S. 242ff

gungsstandorten keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hervorgerufen werden.

Neben dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche stellt somit die Sicherung einer möglichst umfassenden kleinmaschigen Nahversorgung ein wesentliches Ziel dar, welches einen angemessenen Einsatz planungsrechtlicher Instrumente rechtfertigt. Bei der Entwicklung zukünftiger Strukturen sind städtebauliche und wirtschaftliche Anforderungen in einem ausgewogenen Verhältnis einzubeziehen.

Auf Grundlage der Zielvorstellungen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg werden nachfolgende vertiefende Zielvorstellungen im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes definiert.

Ziele des Nahversorgungskonzeptes

Abb. 1: Ziele des Nahversorgungskonzeptes



Sicherung und Stärkung der Nahversorgung der Stadt Wolfsburg

- ↳ **Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion**
- ↳ **Positionierung der Stadt im Wettbewerb**
- ↳ **Ausschöpfen von Entwicklungspotenzialen**
- ↳ **Sicherung und Entwicklung frequenzerzeugender Magnetbetriebe der Nahversorgung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche**
- ↳ **Stadtverträgliche Sicherung und Entwicklung der flächendeckenden, wohnortnahen Nahversorgung**

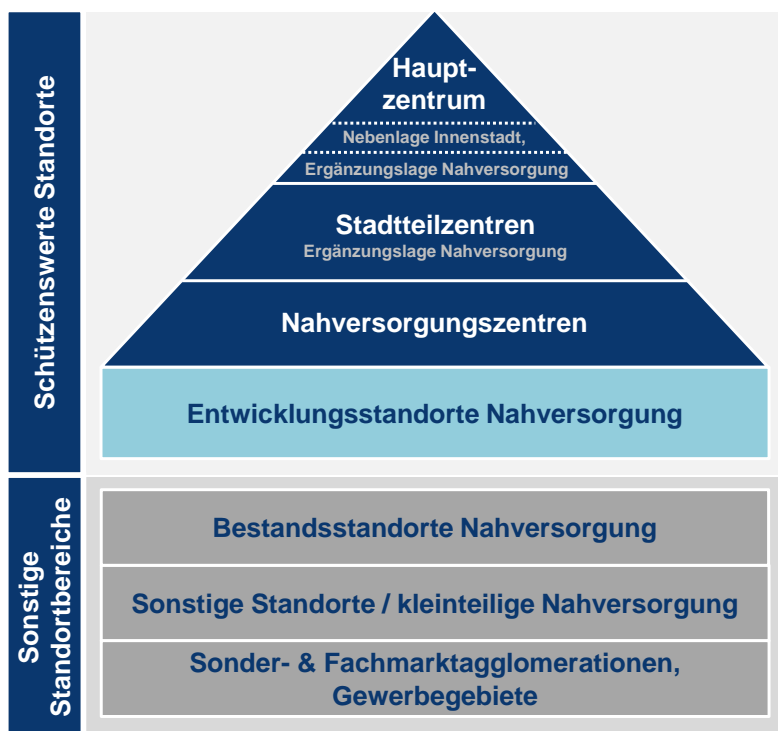
Quelle: eigene Darstellung; eigene Fotos

2 Zentrenhierarchie und räumliche Zuordnung

Ausgehend von den konzeptionellen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ergibt sich für die Stadt Wolfsburg nachfolgende Zentrenhierarchie:

Zentrenhierarchie
der Stadt Wolfsburg

Abb. 2: Zentrenhierarchie der Stadt Wolfsburg



Quelle: eigene Darstellung

▪ Hauptzentrum

Der bedeutendste Einzelhandelsstandort in der Stadt Wolfsburg ist die Innenstadt mit ihren Neben- und Ergänzungslagen, in dem sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen und gastronomische Betriebe konzentrieren. Die Angebotsschwerpunkte liegen im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Die Innenstadt übernimmt zusammen mit ihren Ergänzungslagen eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie darüber hinaus für die angrenzende Region.

Hauptzentrum

▪ Stadtteilzentren

Neben dem Hauptzentrum der Stadt Wolfsburg haben sich in Fallersleben und Vorsfelde zwei Stadtteilzentren etabliert, in denen sich verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe konzentrie-

Stadtteilzentren

ren. Anders als das Hauptzentrum haben diese eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion und umfassen jeweils einen räumlich stärker begrenzten Versorgungsbereich, der sich auf die jeweils unmittelbar angrenzenden Ortsratsbereiche sowie auf die angrenzenden Gemeinden der Landkreise Gifhorn und Helmstedt erstreckt. Entsprechend sind Angebotsart und -umfang deutlich begrenzter und konzentrieren sich vorrangig auf den kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckungsbereich.

- Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren verteilen sich auf das gesamte Stadtgebiet von Wolfsburg und stehen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang mit angrenzenden Wohnquartieren (= Nahversorgungslage innerhalb von Wohngebieten). Die Angebotsstrukturen in den Nahversorgungszentren sind gekennzeichnet durch mindestens einen größeren nahversorgungsrelevanten Anbieter (Supermarkt, Discounter) sowie weitere, zumeist kleinteilige Angebotsstrukturen des kurz-, sowie im begrenzten Umfang auch des mittelfristigen Bedarfsdeckungsbereichs. Einzelne Dienstleistungs- und gastronomische Angebote runden den Besatz ab. Die Nahversorgungszentren übernehmen hiermit eine quartiersbezogene Versorgungsfunktion für den näheren Einzugsbereich.

- Entwicklungsstandorte der Nahversorgung

Entwicklungsstandorte der Nahversorgung

Diese Nahversorgungsstandorte zeichnen sich durch größere Lebensmittelbetriebe im Voll- oder Discountsortiment, ergänzt in der Regel um kleinteilige Ladenhandwerker und / oder einzelne Dienstleistungen (häufig in der Vorkassenzone), aus. Städtebaulich sind sie aufgrund fehlender Angebotsdichte und -vielfalt nicht als zentrale Versorgungsbereiche, sondern als solitäre Versorgungsstandorte einzuordnen. Ihnen obliegt die Nahversorgungsfunktion insbesondere für Wohngebiete innerhalb eines (möglichst barrierefrei angebotenen) fußläufigen Einzugsbereiches. Die Standorte weisen somit eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches auf.

- Bestandsstandorte der Nahversorgung

Bestandsstandorte der Nahversorgung

Die Bestandsstandorte für den täglichen Bedarf entsprechen hinsichtlich der Angebotsfunktion den Nahversorgungsstandorten. Anders als die Entwicklungsstandorte der Nahversorgung befinden sie sich allerdings in einem städtebaulich nicht integrierten Umfeld, z. B. innerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten und verfügen demnach über eine deutlich geringere städtebauliche Standortqualität. Sie erfüllen keine (nennenswerte) Nahversorgungsfunktion innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches.

- Sonstige Standortlagen

Sonstige Standortlagen

Neben den angesprochenen Standorten finden sich weitere nicht großflächige Angebotsstrukturen, die teilweise durch ihre räumliche Lage innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen, umgeben von angrenzender Mantelbevölkerung, die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung wahrnehmen können, aber aufgrund der nicht vorliegenden Nutzungsvielfalt keine Zentrenfunktion ausüben sowie aufgrund ihrer Dimensionierung nicht strukturprägend sind.

- Sonder- und Fachmarkttagglomerationen

Sonder- und
Fachmarkt-
agglomerationen

Ergänzend zu den räumlichen Schwerpunkten für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ der Standorte und Sortimente auch Standorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel benannt: die Sonder- und Fachmarkttagglomerationen. Als Agglomeration einzelner Fachmärkte oder Fachgeschäfte lassen sie sich durch ihren nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt bei fehlender Dichte und Mischung mit anderen ortskernrelevanten Nutzungen charakterisieren. Prägend ist darüber hinaus ihre städtebaulich nicht integrierte Lage, oftmals in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen.

3 Einordnung Planvorhaben

Im Zuge der Siedlungs- und Wohnbauentwicklungen im östlichen Stadtgebiet entsteht eine Vergrößerung der Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs. Dieser Bedarf ist durch ein möglichst flächendeckendes und integriertes Angebot der Nahversorgung zu decken. Daher werden nachfolgende Einzelhandelsvorhaben, bei denen es sich um Erweiterungs-, Verlagerungs- wie auch Neuansiedlungsplanungen handelt, in die gesamtstädtische Standorthierarchie eingeordnet. Neben den Planvorhaben in den Neubaugebieten Steimker Gärten, Hellwinkel und Nordsteimke wird aufgrund der Strahlkraft in das südöstliche Stadtgebiet zusätzlich das Planvorhaben am Berliner Ring untersucht.

Die Vorhabenplanungen sind wie folgt in die gesamtstädtische Standortstruktur einzuordnen:

Planvorhaben Berliner Ring

Berliner Ring

- Bei den Planungen am Berliner Ring handelt es sich zumindest in Teilen um die Modernisierung und Erweiterung bestehender Angebotsstrukturen. Der Standort ist somit durch bestehende Nutzungen geprägt und auch im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt in das hierarchische Zentrenmodell von Wolfsburg als Ergänzungslage des Hauptzentrums mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt eingeordnet worden.
- Neben seiner Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere übernimmt dieser Standort in Ergänzung zu den weiteren innerstädtischen Angebotsstrukturen (u. a. REWE, ALDI, PENNY) eine wesentliche Funktion der Nahversorgung u. a. für die in der Innenstadt beschäftigten Personen. Gemäß den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll diesem Standortbereich daher eine Stärkung und Weiterentwicklung als bedeutender Einzelhandelsstandort der Nahversorgung eingeräumt werden.
- Gemäß seiner Versorgungsfunktion ist hier Einzelhandel mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt zulässig, während zentrenrelevanter Einzelhandel gleich welcher Größenordnung zur Vermeidung von unmittelbarem Wettbewerb mit der Hauptlage ausgeschlossen ist. Ausgenommen hiervon sind etwaige Entwicklungen im Rahmen bauplanungsrechtlicher Festsetzungen bzw. des konzeptionellen Bestandsschutzes.

Planvorhaben Steimker Gärten & Hellwinkel

Planvorhaben
Steimker Gärten &
Hellwinkel

- Die Planstandorte in den geplanten Neubaugebieten „Steimker Gärten“ sowie „Hellwinkel“ sind Neuentwicklungen an Standortlagen ohne Einzelhandelsvorprägungen. Demzufolge ist diesen Standortlagen im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zunächst keine Versorgungsfunktion zugewiesen worden.
- Die Errichtung neuer großflächiger Nahversorgungsbetriebe ist grundsätzlich nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich. Außerhalb dieser Bereiche sind jedoch ausnahmsweise Errichtungen großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt möglich, sofern eine Lage innerhalb städtebaulich integrierter Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine ÖPNV-Anbindung gegeben ist und das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot gewahrt bleiben.
- Ausnahmsweise können somit Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten zugelassen werden, sofern sie der Nahversorgung dienen, Versorgungslücken geschlossen werden und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren ausgehen.
- Da die vorgenannten Ausnahmeregelungen bei beiden Planvorhaben erfüllt sind, übernehmen diese damit eine Versorgungsfunktion entsprechend den Entwicklungsstandorten der Nahversorgung, wobei je nach ergänzenden Nutzungen ggf. sogar eine Einordnung als Nahversorgungszentrum denkbar ist (Beispiel Steimker Gärten).

Planvorhaben Hehlinger Straße, Nordsteimke

Planvorhaben
Hehlinger Straße,
Nordsteimke

- Der Standort des ALDI-Marktes ist ebenfalls durch einzelhandelsrelevante Nutzungen vorgeprägt und im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen worden.
- Der Standortbereich Hehlinger Straße in Nordsteimke übernimmt innerhalb des räumlich-funktionalen Standortsystems eine Sonderfunktion. Derzeit sind die Kriterien zur Festlegung schützenswerter Standortbereiche als Nahversorgungszentrum² insbesondere hinsichtlich Versorgungsfunktion und Einzugsbereich nicht erfüllt. Mit dem Angebot aus einem großzügig dimensionierten SB-Warenhaus

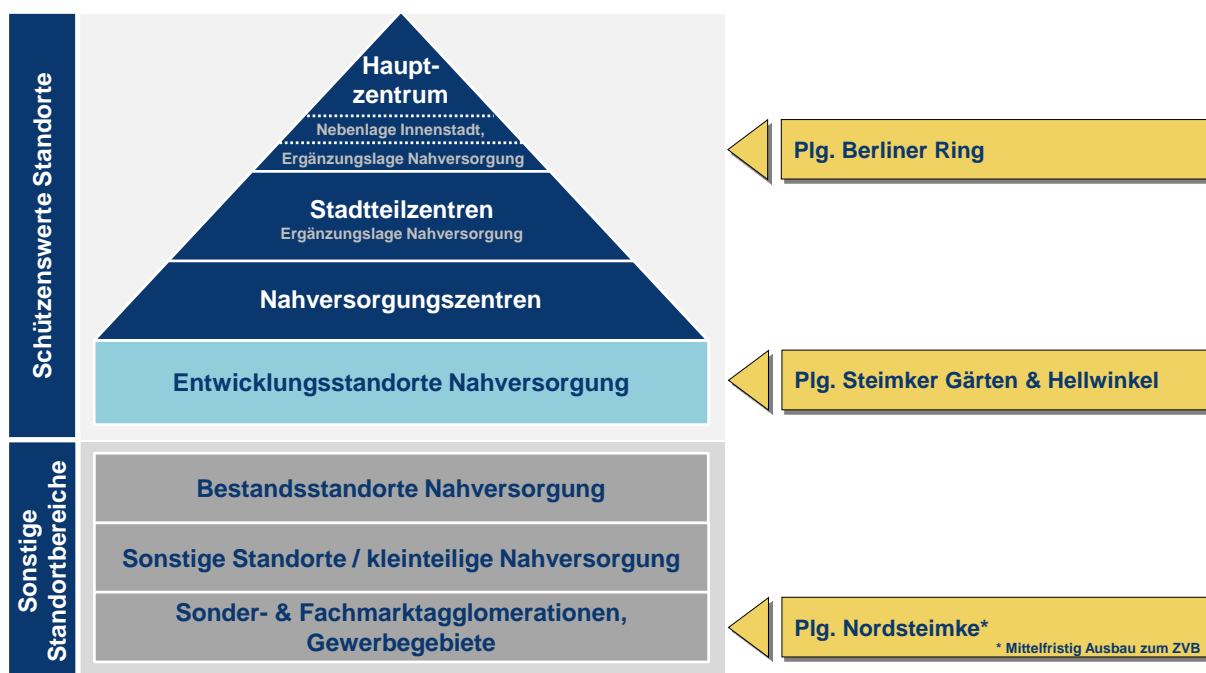
² Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, 2016; Kap. 6.2

sowie weiteren typischen Fachmärkten entspricht der Standortbereich einer Fachmarkttagglomeration. Der Standortbereich ist daher innerhalb des hierarchisch abgestuften Standortsystems in seiner derzeitigen Ausgestaltung als Fachmarkttagglomeration eingeordnet worden. Dies ist auch Grundlage der hier vorliegenden Untersuchung.

- Aufgrund der künftigen Wohnbauentwicklung in Nordsteimke und der Realisierung von bis zu 3.750 Wohneinheiten (Steimker Gärten ca. 1.250 WE; Nordsteimke / Hehlingen ca. 2.500 WE)³ wird sich die Versorgungsfunktion des Standortbereichs Hehlinger Straße mittelfristig neu stellen. Die weitere Einzelhandelsentwicklung ist hierbei an die positive Einwohnerentwicklung gekoppelt. Bei einer Kopplung der künftigen Einzelhandelsentwicklung an die weitere Einwohnerentwicklung und der Hinzunahme weiterer Potenzial- / Erweiterungsflächen östlich der L 322 ist perspektivisch eine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich anzustreben.

Zusammenfassend sind die einzelnen Planstandortbereiche in das räumlich-hierarchische Zentrenmodell der Stadt wie folgt einzuordnen:

Abb. 3: Einordnung in das Zentrenmodell



Quelle: eigene Darstellung

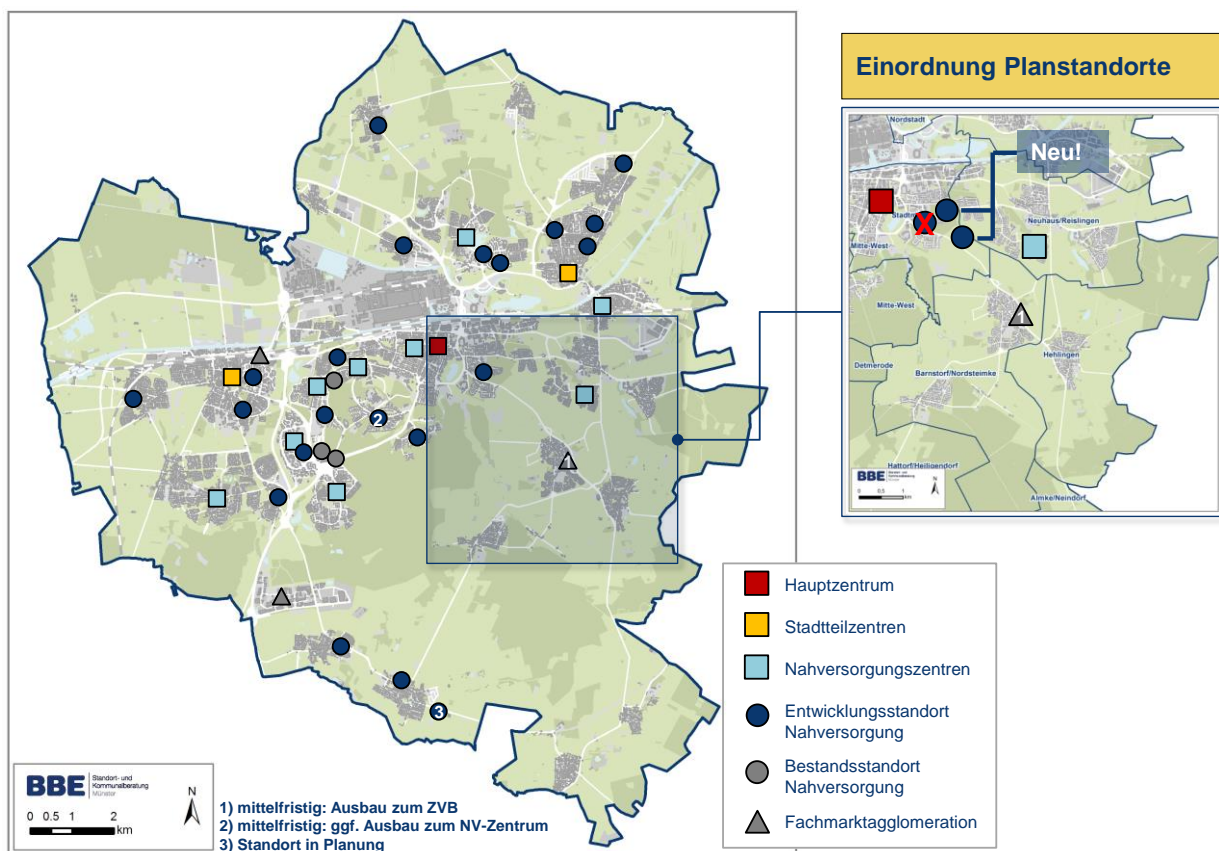
Im Ergebnis entsprechen die Planvorhaben den konzeptionellen Ansiedlungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt

³ Stand: Oktober 2016

Wolfsburg, wobei die künftige Zentren- und Standortstruktur sich um nachfolgende Standortlagen verändern wird:

- Aufgabe des Standorts Anemonenweg zugunsten des Planstandorts im Neubaugebiet „Hellwinkel“ (beide Entwicklungsstandort der Nahversorgung)
- Ausweisung eines neuen Nahversorgungsstandortes im Neubaugebiet „Steimker Gärten“ (Entwicklungsstandort der Nahversorgung)

Abb. 4: Zukünftige Zentren- und Standortstruktur



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

4 Ansiedlungsregeln

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

Ziel ist die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung durch Stärkung und Weiterentwicklung funktionsfähiger Zentren sowie durch eine stadtverträgliche Sicherung und Förderung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung. Das bestehende Netz an integrierten Nahversorgungseinrichtungen soll unter Beachtung der hierarchisch aufgebauten Versorgungsstruktur erhalten sowie sinnvoll ergänzt werden. In Anlehnung an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt sind nachfolgende nahversorgungsrelevante Ansiedlungsregeln definiert worden.

Ziele

Grundsätze

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

Ausnahmen

- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten zugelassen werden, sofern sie der Nahversorgung dienen, Versorgungslücken geschlossen werden und von ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren ausgehen. Diese Ausnahmevoraussetzungen sind insbesondere in den räumlich definierten Entwicklungsstandorten der Nahversorgung erfüllt.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimen-

Grundsätze &
Ausnahmen

ten mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 250 qm sind, sofern nicht gezielt ausgeschlossen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten), allgemein zulässig („Wolfsburger Laden“).

- In Gewerbegebieten können kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben („Fabrikverkauf“) oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Einzelfall können auch Tankstellenshops und Kioske in Industrie- und Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein.

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

Betriebe > 800 qm

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

Betriebe < 800 qm

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

Um die Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es zielführend, die Entwicklung von Betrieben der Nahversorgung positiv zu steuern. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Sinne einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt und erweitert werden, wenn diese wohnsiedlungsräumlich integriert sind, der Nahversorgung dienen und die Zentren nicht negativ beeinträchtigen.

Entwicklungsstandorte
der Nahversorgung

Solche integrierten Nahversorgungsstandorte sollen das Zentrenetz sinnvoll ergänzen. Diese Ausnahmevoraussetzungen sind im Besonderen die identifizierten Entwicklungsstandorte der Nahversorgung, die im Sinne einer wohnortnahen Versorgung eine zentrenergänzende Versorgungsfunktion übernehmen. Möglichkeiten der Stärkung können die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen sein.

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

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

Da auch bei mehreren, jedem für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in räumli-

Bestandsstandorte
der Nahversorgung

Ausnahme:
Atypik,
„Wolfsburger Laden“

Agglomerationen
außerhalb ZVB

cher Konzentration vergleichbare negative Auswirkungen wie bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglich sind, soll dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden.

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

Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstandorte ist in Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Die o. g. Ausnahmeregelungen zu Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Entwicklungsstandorte der Nahversorgung gelten damit ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Um produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre eigenen Produkte am Produktionsstandort in Gewerbegebieten zu verkaufen, können derartige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen ausnahmsweise zugelassen werden („Fabrikverkauf“ und „Handwerkerprivileg“). Es gelten die Voraussetzungen gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Wolfsburg.⁴

Um Kiosken und Tankstellenshops Ansiedlungs- und Entwicklungsperspektiven einzuräumen und damit beispielsweise die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen zu sichern, sind sie ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig, sofern ihre Verkaufsfläche angemessen dimensioniert ist. Damit wird zugleich sichergestellt, dass sie die städtebauliche

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

Ausschluss in Gewerbegebieten

Ausnahmen:
Fabrikverkauf und
Handwerkerprivileg

Tankstellen, Kioske

⁴ Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg, 2016; Kap. 6.5.2

Zielsetzung „Schutz und Stärkung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche“ nicht beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Zielvorstellungen und Ansiedlungsregeln lassen sich die einzelnen Planvorhaben wie folgt in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfsburg einordnen.

Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Abb. 5: Ansiedlungsregeln der Nahversorgung

Ansiedlungsregeln für Nahversorgung	Plg. Berliner Ring	Plg. Hellwinkel	Plg. Steimker Gärten	Plg. Hehlinger Str., Nordsteimke
<i>strukturprägende Betriebe der Nahversorgung sollen grundsätzlich nur</i>				
innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	✓	✗	✗	✗*
<i>oder ausnahmsweise</i>				
auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wenn:		✓	✓	✓
es eine wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage ist und es der Nahversorgung dient	---	✓	✓	(✓)
räumliche Versorgungslücken geschlossen werden	---	✓	✓	Bestandsobjekt
von ihnen keine städtebaulich negativen Auswirkungen ausgehen	---	✓	✓	✓
Einordnung in das Konzept	konzeptkonform	konzeptkonform	konzeptkonform	konzeptkonform**

* mittelfristig Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich

** zumal im Rahmen des EHK bereits ein "aktiver" Bestandschutz berücksichtigt worden ist

Quelle: eigene Darstellung