



Salzgitter

Bauleitplanung der Stadt Salzgitter

Begründung

nach § 9 Abs.8 BauGB

Bebauungsplan Th 22 „Tonkuhle“

Stadtteil: SZ-Thiede

Begründung zum Bebauungsplan Th 22 für Salzgitter-Thiede "Tonkuhle"

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeine Begründung der Planung.....	3
1.1	Planungserfordernis	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Historische Entwicklung und gegenwärtige Situation im Plangebiet	4
2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
3.	Flächengliederung.....	6
4.	Städtebauliches Leitbild / Bebauungsstruktur	6
5.	Inhalt des Bebauungsplans	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.4	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	10
5.5	Öffentliche Grünflächen / Wasserflächen.....	10
5.6	Kinderspielplätze	11
5.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
6.	Umweltschützende Belange	13
6.1	Naturschutz und Landschaftspflege	13
6.2	Umweltbericht	15
6.3	Geschützte Arten	15
7.	Besondere Aspekte der Planung.....	15
7.1	Infrastruktureinrichtungen.....	15
7.2	Ver- und Entsorgung.....	15
7.3	Altlasten / Altablagerungen / Munitions- und Bombenfunde.....	16
7.4	„Salzstock Thiede“	17
7.5	Altanlieger.....	17
7.6	„Kunst Überall“	18
8.	Verfahrensablauf und Abwägung	18
9.	Durchführung und Kosten des Bebauungsplans	19

1. Allgemeine Begründung der Planung

1.1 Planungserfordernis

Der Bereich der Tonkuhle wurde in der Vergangenheit als Standort für verschiedenste Nutzungen genutzt, so unter anderem für eine Tongrube und Ziegelei, als Betriebsgelände einer kunststoffverarbeitenden Firma sowie als Schrottplatz. Nach Aufgabe dieser Nutzungen befinden sich heute noch eine ehemalige Maschinenhalle, die als Tennishalle genutzt wird, der städtische Bauhof sowie mehrere Wohnhäuser im Plangebiet. Darüber hinaus hat die Fläche eine gewisse Bedeutung als innerstädtische Grünfläche. Größere Teile der Fläche sind momentan jedoch deutlich untergenutzt und in einem gestalterisch unbefriedigendem Zustand.

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch die Straße Panscheberg bereits erschlossen, sodass hier die Schließung der vorhandenen Baulücke vorbereitet werden soll. Ebenso bestehen hier Potentiale zur Deckung der Baulandnachfrage. Gleichzeitig gilt es aber auch, die Freiflächen rund um die eigentliche Tonkuhle dauerhaft als öffentliche Grünflächen zu sichern und zu gestalten. Durch die Verlagerung des städtischen Bauhofs ergibt sich hier zusätzlicher Handlungsbedarf.

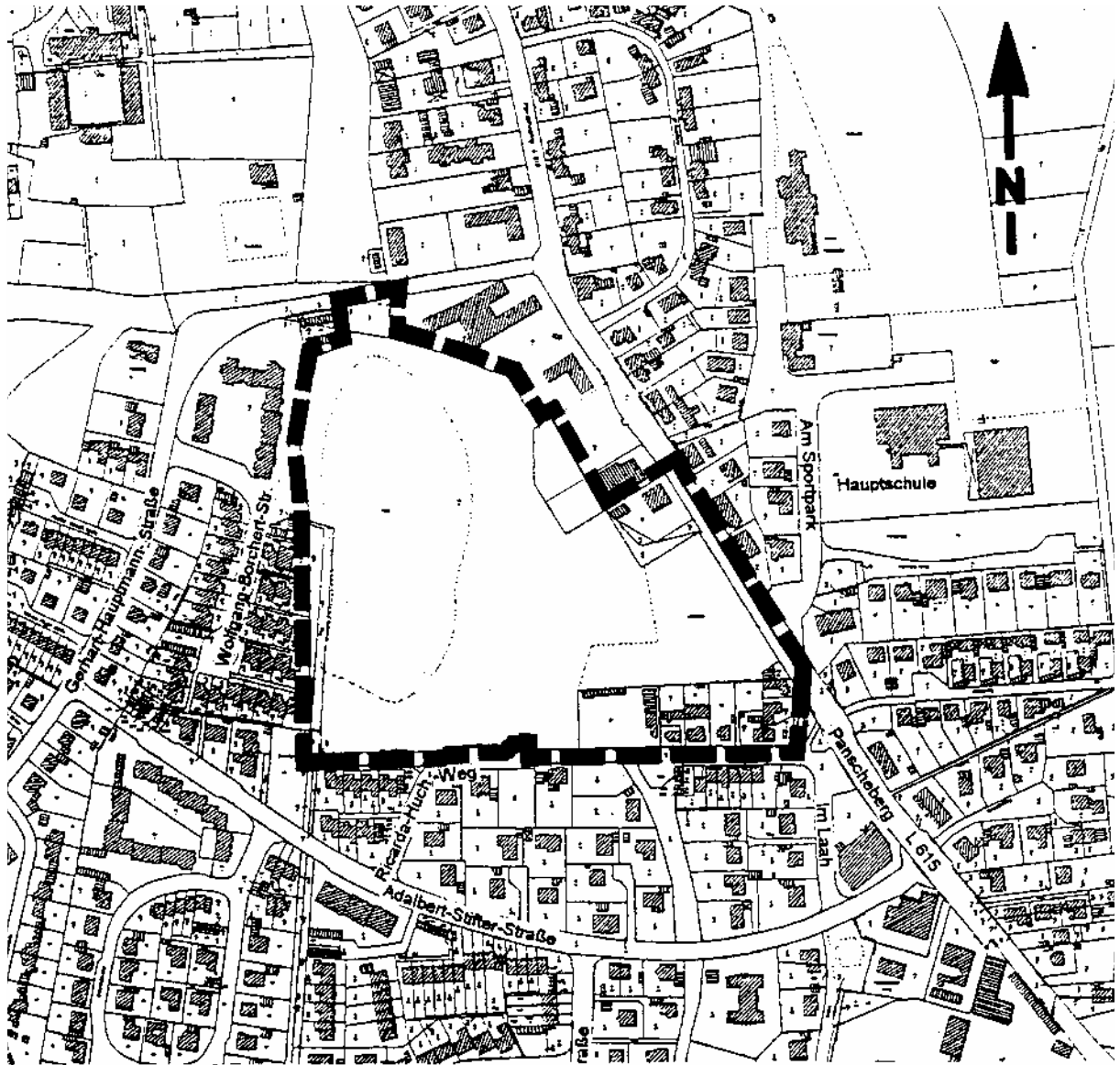
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Fläche neu zu ordnen und sie einer der Lage entsprechenden Nutzung zuzuführen. Hierbei soll zum einen eine geordnete Bebauung im Osten und Südosten des Plangebiets, insbesondere entlang der Straße Panscheberg, vorbereitet werden. Zum anderen soll aber auch den Belangen der Freizeitnutzung und der heutigen Bedeutung der Fläche als innerstädtische Grünfläche Rechnung getragen werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die zu überplanende Fläche wird im Osten durch die Straße Panscheberg und im Süden durch die Straßen Im Laah und Ricarda-Huch-Weg begrenzt. Im Westen und Norden bilden die Bebauung entlang der Wolfgang-Borchert-Straße bzw. die Realschule und Bücherei die Grenze des Plangebiets.

Lageplan (ohne Maßstab)



1.4 Historische Entwicklung und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Fläche wurde in der Vergangenheit vielfältig genutzt. Ab ca. 1858 wurde mit dem Abbau von Ton begonnen, der in der angrenzenden Ziegelei zu Dachpfannen und Ziegeln verarbeitet wurde. Ab ca. 1898 erfolgte dies im industriellen Maßstab. Der Tonabbau wurde 1970 aufgegeben, die Ziegelei stellte 1972 ihren Betrieb ein. In der Zeit zwischen 1972 und 1974 wurden dann Teile der Tonkuhle mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt.

Neben diesen Hauptnutzungen wurde eine Teilfläche im Bereich der Straße Im Laah zeitweilig als Schrottlagerplatz genutzt. Ebenso befindet sich eine ehemalige Außenstelle des städtischen Bauhofs in diesem Bereich, die verlagert wurde.

1981 wurden große Teile der Fläche als Grünfläche zu Naherholungszwecken gestaltet. Die Fläche wird derzeit überwiegend als Grün- und Wasserfläche genutzt und dient u.a. als Standort für Kunstwerke aus dem Projekt „Kunst überall“. Im Osten und Südosten der Fläche befindet sich darüber hinaus Wohnbebauung.

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Stadt Salzgitter ist im Landesraumordnungsprogramm, Änderung und Ergänzung 2002 (LROP, Teil I, B 6 02), als Oberzentrum innerhalb des Ordnungsraumes Braunschweig festgelegt. Damit fallen der Stadt Salzgitter gemäß LROP (Teil I, B 6 07) die „Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zu. Durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbaulandflächen, ist eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die hier voraussichtlich arbeitende Bevölkerung sicherzustellen. In Ordnungsräumen ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte (hier: Lebenstedt und Bad) und dabei – soweit möglich – auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV auszurichten (LROP Teil II, C 1.5 03). Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig (RROP) ermöglicht dies gleichwohl eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in den Stadtteilen, die außerhalb der festgelegten Schwerpunkorte für die Siedlungsentwicklung liegen (D 1.5 03).

Neben diesen grundsätzlichen Festlegungen trifft das Regionale Raumordnungsprogramm für das Plangebiet selbst keine weitergehenden, insbesondere flächenbezogenen Aussagen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche. Sie dient in erster Linie dazu, die bereits erschlossenen Flächen im Bereich der Straße Panscheberg einer neuen Nutzung zuzuführen bzw. den südöstlichen Bereich der Tonkuhle aufzuwerten. Gleichzeitig soll der Bereich des ehemaligen städtischen Bauhofs sowie die angrenzende Grünfläche neu geordnet werden. Die hierbei entstehenden Bauplätze entsprechen einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung und dienen der Reaktivierung einer ehemals

bebauten bzw. gewerblich genutzten Fläche. Der Stadtteil Thiede ist darüber hinaus durch den Bahnhofpunkt Thiede an den schienengebundenen Naheverkehr (SPNV) angebunden, sodass die Stärkung des Wohnstandortes Thiede in Übereinstimmung mit der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Einzugsbereiche des SPNV steht. Der Bebauungsplan entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für den Bereich der Tonkuhle eine gemischte Baufläche, sowie eine Grün- bzw. Wasserfläche dargestellt. Im Norden der Fläche ist außerdem eine kleinflächige Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung der geplanten Grün- bzw. Wasserfläche entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Im Bereich der Darstellung einer gemischten Baufläche wird auf einer Fläche von ca. 8000m² ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Abweichung von der Darstellung des FNP ist nicht als geringfügig anzusehen, sodass in diesem Bereich eine Änderung des FNP erforderlich ist. Das Verfahren zur 45. Änderung (N.N.) des FNP wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Ziel der Änderung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

3. Flächengliederung

Mischgebiet	Bestand	0,49 ha
	Planung	0,46 ha
Allg. Wohngebiet	Bestand	0,14 ha
	Planung	0,49 ha
Öffentl. Verkehrsfläche		0,27 ha
Öffentl. Grünfläche		2,01 ha
Wasserfläche		3,20 ha
Gesamtfläche		7,06 ha

4. Städtebauliches Leitbild / Bebauungsstruktur

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer Wiedernutzung der Flächen im Bereich der Tonkuhle sowie eine Schließung der Baulücken entlang der Straße Panscheberg angestrebt. Gleichzeitig soll die Grünfläche mit ihrer Naherholungsfunktion dauerhaft gesichert werden.

Die Flächen entlang der Straße Panscheberg sind wegen der bestehenden Lärmimmissionen nur bedingt für eine Wohnnutzung geeignet. Sie bieten sich auf Grund ihrer städtebaulich exponierten Lage an einer Hauptverkehrsstraße und der Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen bzw. Versorgungseinrichtungen (Post, Schule und Bücherei im Norden; Supermarkt im Süden) für eine Nutzung mit Büro- und Geschäftsräumen an. Gleichzeitig soll aber auch das in der Nachbarschaft vorhandene Wohnen gestärkt werden, sodass eine Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen wird. Die entsprechenden Flächen sind geeignet um hier Wohn- und Geschäftshäuser zu errichten.

Die rückwärtigen Flächen sind für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen, die die bestehende Bebauung entlang der Straße Im Laah aufnimmt und nach Westen und Norden fortführt. Hierzu wird eine Stichstraße von der Straße Panscheberg in das neue Wohngebiet geführt, die in einer Wendeanlage endet. Vor dort aus führen dann Fußwege zur öffentlichen Grünfläche und der Straße Im Laah.

Der von Süden kommende Grünzug wird in Richtung der Tonkuhle wie bisher weitergeführt. Gleichzeitig wird eine Wegeverbindung in das neue Baugebiet geführt, sodass über die neue Erschließungsstraße eine Anbindung in Richtung der Straße Am Sportpark auf der nordöstlichen Seite der Straße Panscheberg gegeben ist.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Straße Panscheberg wird ein Mischgebiet festgesetzt. Hiermit wird, um der städtebaulichen Situation entlang einer Hauptverkehrsstraßen im Stadtteil Thiede Rechnung zu tragen, eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen ermöglicht. Die hier angestrebte Bebauung soll der zentralen Lage des Plangebiets innerhalb des Stadtteils Thiede gerecht werden.

- § 1 *Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*
- § 2 *Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Diese Nutzungen sind mit diesem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar und werden daher ausgeschlossen. Tankstellen stehen der Entwicklung eines höherwertigen und ruhigen Wohnumfeldes entgegen und lassen sich nicht in die beabsichtigte Baustruktur integrieren. Ebenso soll verhindert werden, dass es durch Vergnügungsstätten und die damit verbundenen Störpotenziale zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung bzw. den vorhandenen Schulen und Jugendeinrichtungen im Bereich der Straße Am Sportpark kommt. Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, die eine relativ geringe Dichte aufweisen, würde eine städtebauliche Fehlentwicklung ermöglichen, die durch den Ausschluss dieser Nutzung verhindert werden soll.

Im rückwärtigen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit wird die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Im Laah aufgenommen und fortgeführt. Nach der Aufgabe des Betriebshofs wird damit die Möglichkeit genutzt, einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich des Wohnens zu setzen. Der Ausschluss bestimmter Nutzungen orientiert sich dabei an den Regelungen zum Mischgebiet:

§ 3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Hiermit wird die Möglichkeit einer entsprechenden Verdichtung der Bebauung geschaffen, um der städtebaulichen Zielsetzung eines zentralen, innerörtlichen Bereichs gerecht zu werden. Die Ausnutzung der Grundstücke orientiert sich dabei an der Umgebung. Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO werden hiermit zwar nicht vollständig ausgeschöpft, jedoch erfolgt hierdurch eine Anpassung der baulichen Dichte an die angrenzenden Flächen bzw. an den Bestand.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 und für die Flächen mit zweigeschossiger Bebauung eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Hiermit werden die zulässigen Höchstwerte gem. § 17 BauNVO für eine zweigeschossige Bebauung nicht vollständig ausgenutzt, jedoch wird hiermit eine entsprechende Auflockerung der Bebauung in Richtung der öffentlichen Grünfläche angestrebt.

Im gesamten Mischgebiet sowie im südlich der Baustraße 1642 gelegenen Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes sind maximal II Vollgeschosse zulässig. Hiermit wird die Höhe der bestehenden Bebauung bzw. der Bebauung in der nähe-

ren Umgebung aufgenommen und verbindlich festgeschrieben. Eine größere Gebäudehöhe widerspräche dem Ziel hier einen Lückenschluss im Bereich einer innerstädtischen Brachfläche zu erreichen. Im westlich der Baustraße 1642 gelegenen Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Hiermit wird ein sanfter Übergang zu öffentlichen Grünfläche angestrebt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für den südlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hiermit wird die Bauweise der Umgebung aufgenommen und fortgeführt. Abweichend hierzu wird für den nördlichen Teilbereich eine abweichende Bauweise vorgesehen. Hiermit wird das Ziel verfolgt auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50m zu ermöglichen. Dies entspricht den Anforderungen eines potenziellen Investors, der in diesem Bereich ein Wohnheim für behinderte Menschen errichten möchte. Es wird daher festgesetzt:

§ 4 In der abweichenden Bauweise (a) können gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Baugrenze im Abstand von 3,0m festgesetzt. Sie dient der einheitlichen Gliederung des Straßenraums in eine öffentliche Verkehrsfläche, einen Vorgartenbereich und der anschließenden Bebauung. Lediglich im Bereich des Gebäudes Panscheberg 32 wird der Abstand auf 2,50m festgesetzt; hiermit wird das bestehende Gebäude berücksichtigt und der heutige Zustand festgeschrieben.

Entlang der öffentlichen Grünfläche beträgt die Breite der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 5,0m. Hiermit wird ein sanfter Übergang vom bebauten Bereich zur öffentlichen Grünfläche sichergestellt.

§ 5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Der Ausschluss von Carports, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich aus der städtebaulichen Zielvorstellung, die nicht überbaubaren Flächen von einer Bebauung freizuhalten und gleichzeitig die Bodenversiegelung zu minimieren. Insbesondere soll entlang der öffentlichen Straßen und Wege ein privater Gartenbereich von Bebauung freigehalten werden, um hierdurch die Aufenthaltsqualität im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu

erhöhen. Hiervon ausgenommen werden lediglich Flächen, auf denen sich bereits heute entsprechende Anlagen befinden, die dauerhaft erhalten bleiben sollen, sowie Flächen bei denen eine Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen mit den o.g. städtebaulichen Zielen in Einklang steht. Diese Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Breite der Erschließungsstraße wird mit 5,5m festgesetzt. Dies ermöglicht den angemessenen Ausbau der Stichstraße nach dem Mischprinzip. Auf Grund der geringen Länge, ist dies ausreichend. Die Wendeanlage ist derart dimensioniert, dass das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht wird. Gleichzeitig werden aber auch die Voraussetzungen für die Schaffung einer Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Vom Wendehammer aus erfolgt eine Wegeanbindung an die Straße Im Laah und an die öffentliche Grünfläche, die in Form von Wohnwegen ausgebaut werden. Die Breite dieser Verkehrsflächen wird mit 2,0 bzw. 3,5m festgesetzt. Die geplante Erschließungsstraße einschließlich der Wegeanbindung zur öffentlichen Grünfläche wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Wegeanbindung zur Straße Im Laah wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (F + R) festgesetzt.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass der Fußweg zwischen der Straße Im Laah und dem Ricarda-Huch-Weg im Bebauungsplan Th 21 für Salzgitter-Thiede „Festgesches Gelände“ als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“, festgesetzt ist und nicht zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke genutzt werden kann. Bei einer Teilung der Grundstücke ist dies zu beachten.

Die Teilflächen der Straße Panscheberg, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Sie werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.5 Öffentliche Grünflächen / Wasserflächen

Große Teile der ehemaligen Tongrube wurden in der Vergangenheit verfüllt und später als Grünfläche gestaltet. Sie hat als innerstädtische Grün- und Wasserfläche gewisse Bedeutung als Naherholungsfläche. Durch das Ziel im Bereich der Tonkuhle zusätzliche Bauflächen zu schaffen, ist eine Neuordnung dieser Flächen notwendig geworden. Gleichzeitig soll aber auch die bisherige Funktion der Fläche erhalten bleiben. Hierzu wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Die Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche orientiert sich im Osten und Südosten des Plangebiets grundsätzlich an der maximalen Ausdehnung der ehemaligen

Tongrube. Die in diesem Bereich verfüllten Flächen sind schon aus technischen Gründen für eine Bebauung nur eingeschränkt geeignet.

Die Teile der ehemaligen Tongrube, die nicht verfüllt wurden, stehen heute unter Wasser. Diese Fläche soll in ihrer derzeitigen Form erhalten und als Wasserfläche festgesetzt werden, um sie damit planungsrechtlich abzusichern.

5.6 Kinderspielplätze

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) müssen Kinderspielplätze in ausreichendem Umfang und in angemessener Entfernung (max. 400m Fußweg) vorhanden sein. Hierbei sind 2% der zulässigen GFZ, mindestens jedoch 300m², als Mindestanforderungen festgesetzt. Der bestehende Spielplatz an der Adalbert-Stifter-Straße ist hinsichtlich seiner Lage und Größe geeignet, den neu entstehenden Bedarf abzudecken. Die Festsetzung eines Spielplatzes im Bereich des Plangebietes ist daher nicht erforderlich.

5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch Schallemissionen von der Straße Panscheberg belastet. Hierzu wurde durch das Büro Bonk – Maire - Hoppmann, Garbsen, ein Gutachten (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Th 22 „Tonkuhle“ vom 17.01.2003) erstellt.

Dieses kommt zum Ergebnis, dass im Bereich des Mischgebietes sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts überschritten werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die 16. BImSchV in den vorliegenden Fall nicht zwingend anzuwenden ist und lediglich einen hinweisenden Charakter hat. In begründeten Ausnahmefällen kann daher eine Überschreitung der Werte der DIN 18005 und der 16. BImSchV zulässig sein.

Bei dem betroffenen Bereich handelt es sich um eine bereits zu wesentlichen Teilen erschlossene und bereits bebaute Fläche innerhalb der Ortslage des Stadtteils Thiede. Die Planung erfolgt hier mit dem Ziel, einen städtebaulichen Lückenschluss und die Neuordnung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zu erreichen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie bspw. Lärmschutzwände bzw. -wälle entlang der Straße sind in diesem Bereich schon aus städtebaulichen Gesichtspunkten ebenso wenig vertretbar, wie ein Freihalten der betreffenden Flächen oder die

Errichtung einer abschirmenden Garagenbebauung. Ohne den Zielen der angestrebten Neuordnung der Fläche zu widersprechen, besteht jedoch die Möglichkeit durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schalldämmenden Außenbauteilen die notwendige Ruhe innerhalb der Gebäude sicherzustellen. Ebenso besteht die Möglichkeit die schützenswerten Außenwohnbereich im Mischgebiet mit einer Ausrichtung nach Südwesten auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Dies wird durch die Lage der Straße Panscheberg im Nordosten des Plangebiets begünstigt. Die Festsetzung des notwendigen Schalldämmmaßes erfolgt gem. dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags nur in Teilbereichen geringfügig jedoch nachts auf fast der gesamten Fläche überschritten. Das Problem des notwendigen Schallschutzes für die Außenwohnbereiche stellt sich hier nicht, da nicht davon auszugehen ist, dass diese nachts genutzt werden, jedoch sind zur Sicherstellung der benötigten Wohnruhe innerhalb der Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Der zur Bemessung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ maßgebliche Bemessungspegel beträgt max. rd. 60 dB(A), sodass der Bereich dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen ist. Das hiernach erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile wird schon im Hinblick auf andere Vorschriften, insb. Wärmeschutz, bei heutigen Baumaßnahmen problemlos erreicht, sodass die Einhaltung des notwendigen Schalldämmmaßes i.d.R. ohne größeren technischen Aufwand möglich ist.

Da jedoch bereits ab einem Beurteilungspegel gem. DIN 18005 von 45dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, wird der Einbau von schalldämmenden Zuluftelementen festgesetzt.

Die Flächen des allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets werden entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Lärmpegelbereichen II bzw. IV zugeordnet. Die sich daraus ergebenden bewerteten, resultierenden Schalldämmmaße von Außenbauteilen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

§ 6 *Im Mischgebiet muss das bewertete resultierende Schalldämmmaß (R_w res) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume sind, mindestens 40 dB betragen.*

Im allgemeinen Wohngebiet muss das bewertete resultierende Schalldämmmaß (R_w res) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in denen nicht nur zum vorübergehenden

Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume sind, mindestens 30 dB betragen.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben,

wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Seite besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

6. Umweltschützende Belange

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Obwohl mit dem Bebauungsplan die Reaktivierung eines ehemals überwiegend gewerblich genutzten Bereichs verfolgt wird und die Planung dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Eingriff in Natur- und Landschaft vorbereitet. Hierzu wurde durch das Büro Grahmann, Cremlingen, ein Gutachten erstellt (Th 22 SZ-Thiede „Tonkuhle“ – Eingriffsbewertung – vom Dez. 2003; 1. Änderung vom April 2004). Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurde ein Kompensationsdefizit von 2944 Werteinheiten (WE) ermittelt, das durch Flächen aus dem sog. Ökokonto ausgeglichen werden soll. Eine entsprechende Fläche in der Gemarkung Reppner wird hierzu im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

§ 7 *Der Ausgleich der aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG umfasst die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Flächen liegen in der Gemarkung Reppner, Flur 5, Flurstück 150/2 und sind im nebenstehenden Lageplan gekennzeichnet.*

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 10,2% den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Verkehrsflächen und zu 89,8% den Bauflächen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, in denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Die sog. „Zuordnungsfestsetzung“ ist unerlässlich, um die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen mit Hilfe der Beitragssatzung der Stadt Salzgitter nach den §§ 135 a-c BauGB auf die Anlieger im Plangebiet umzulegen. Der Ausgleich von Eingriffen, die auf die neu hinzukommenden Straßen zurückzuführen sind, kann zum Teil in die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB mit einbezogen werden. Hierfür

ist die genaue Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Verkehrsflächen bzw. zum Bauland nötig.

Die textliche Festsetzung wird durch eine zeichnerische Kennzeichnung derjenigen Bereiche, in denen Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechts zu erwarten sind, ergänzt. Nur so ist eine exakte Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsbereichen im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB möglich. Die Zahlen entstammen den Ergebnissen des Fachgutachtens zur Eingriffsbewertung. Die Abgrenzung der Flächen erfolgte anhand des zu erwartenden Eingriffs. Die bereits bebauten Bereiche, in denen kein zusätzlicher Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist, sind ausgenommen. Für den Bereich entlang der Straße Im Laah sieht das Fachgutachten zur Eingriffsbewertung keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Für den Bereich der bestehenden Wohnbebauung im Bereich der Straße Panscheberg bzw. die bestehende Tennishalle wird im Fachgutachten ein Eingriffspotenzial ermittelt. Dies ist jedoch nicht beachtlich, weil nach derzeitiger Rechtslage bereits der überwiegende Teil der Flächen bebaubar ist und eine Erhöhung der baulichen Nutzung nicht angestrebt wird.

Die Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Th 22 um den Flächenanteil der in der Planfassung zur 1. Offenlage festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwischen dem Schulgelände am Panscheberg und dem Grundstück Panscheberg 48 hat keine Änderung der Eingriffsbilanzierung zur Folge. Nach der ursprünglichen Planfassung sollte auf dieser Fläche kein Eingriff stattfinden.

Die Reduzierung des Geltungsbereichs um die Fläche Panscheberg 48 mit dem Gebäude der Tennishalle hat ebenfalls keine Änderung der Eingriffsbilanzierung zur Folge, da die Fläche bereits weitgehend bebaut ist und die planungsrechtliche Beurteilung vor Rechtskraft des Bebauungsplans gem. § 34 BauGB erfolgen kann.

Dies bedeutet, dass die Bestands- und die Planungsbilanz um den gleichen Betrag gemindert wird; das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung bleibt somit bestehen.

6.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Th 22 für Salzgitter-Thiede „Tonkuhle“ stellt aufgrund der relativ kleinen Plangebietsgröße kein Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Anhang 1, Nr. 18 dar, für welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Planverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) durchgeführt wird.

6.3 Geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde eine „Untersuchung zum Vorkommen des Feldhamsters im Gebiet des Bebauungsplans Th 22 für Salzgitter-Thiede „Tonkuhle““ durch die Planungsgemeinschaft LaReG erstellt. Hiernach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht als Hamsterlebensraum geeignet. Es ist daher nicht mit aktuellen Vorkommen zu rechnen.

7. Besondere Aspekte der Planung

7.1 Infrastruktureinrichtungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 8-15 Wohneinheiten geschaffen. Die hierfür benötigten Infrastruktureinrichtungen sind in Salzgitter-Thiede vorhanden und in der Lage, den durch das Baugebiet entstehenden Mehrbedarf zu decken. Die notwendigen Kleinkinderspielplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die umliegenden Versorgungsnetze. Die Löschwasserversorgung ist über die bestehenden Hydranten im Bereich der Straße Panschberg sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung ist mit Anschluss über das Pumpwerk Thieder Teich an den Thieder-Sammler sichergestellt. Das anfallende Regenwasser kann von der bestehenden Regenwasserkanalisation aufgenommen werden oder optional in den Teich „Tonkuhle“ eingeleitet werden. Eine Versickerung des Regenwassers ist auf Grund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht möglich.

Das Regenwasser von öffentlichen Straßen und Wegen darf nicht in den Teich „Tonkuhle „ eingeleitet werden.

7.3 Altlasten / Altablagerungen / Munitions- und Bombenfunde

Der westliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der ehemaligen Tonkuhle, die als Altablagerung mit der Bezeichnung Salzgitter-Thiede, lfd. Nr. 3306, „Thieder Tonkuhle“ geführt wird. Zur Abschätzung möglicher Gefahrenpotenziale wurde bei der Fa. Hydrodata GmbH, Braunschweig, ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben (Gefährdungsabschätzung der Altablagerung Salzgitter-Thiede, lfd. Nr. 3306, vom 04.06.1998). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Altablagerung „Thieder Tonkuhle“ überwiegend um Bodenaushub und Bauschutt handelt, der in der Zeit zwischen 1972 und 1974 dort abgelagert wurde. Darüber hinaus wurde aber auch nahezu das gesamte Abfallspektrum eingebracht. Es wird empfohlen, den Bereich dieser Auffüllung nicht zu bebauen.

Der Bereich der Auffüllung wird dementsprechend von einer Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Das o.g. Gutachten wurde 2003 um eine Oberbodenuntersuchung gem. Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ergänzt (Ergänzung vom 09.07.2003). Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung der als Mischgebiet bzw. als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen ohne weitere Einschränkungen möglich ist. Für die Teilflächen, in denen Bodenaushub auf Grund lokaler Verunreinigungen nicht mehr frei verwertbar ist, wurde ein entsprechender Hinweis in den Plan aufgenommen. Gleiches gilt für die Bereiche, in denen mit Fundamentresten zu rechnen ist.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von Seiten des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung (NLfB) Bedenken hinsichtlich der Standsicherheit der Tongrubenböschung geäußert und eine gutachterliche Überprüfung des Sachverhaltes empfohlen. Hierauf wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt (Gesellschaft für Grundbau und Umweltschutz, Braunschweig 2004), wonach gegen die vorgesehene Bebauung keine Bedenken hinsichtlich der Standsicherheit der Tongrubenböschung bestehen.

Nach Aussage von Zeitzeugen soll gegen Ende des Zweiten Weltkrieges Flakmunition im Bereich der Tonkuhle verkippt worden sein. Genauere Angaben über die Menge der verkippten Munition und deren genaue Lage liegen nicht vor. Da der gesamte, wieder aufgefüllte Bereich der ehemaligen Tongrube im Bereich der

öffentlichen Grünfläche liegt und nicht bebaut werden soll, wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Hannover konnte bei der Auswertung alliierter Luftbilder keine Bombardierung der Fläche festgestellt werden. Weitere Untersuchungen wurden hierzu nicht durchgeführt.

7.4 „Salzstock Thiede“

Große Teile von Salzgitter-Thiede liegen im Bereich des Salzstocks „Thiede“. Die entsprechende Darstellung im FNP lässt vermuten, dass auch das Plangebiet hier von betroffen sein könnte, jedoch konnte dies anhand der Baugrundplanungskarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung (NLfB) nicht bestätigt werden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom NLfB keine Anforderungen an die Gründung der Bebauung auf Grund des Salzstocks „Thiede“ gestellt.

7.5 Altanlieger

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen mehrere Grundstücke, die bereits bebaut sind. Für die Grundstücke nördlich der Straße Im Laah bis einschließlich des Hauses Panscheberg Nr. 32 werden die bestehenden Baurechte bzw. die bereits bebauten Flächen festgesetzt bzw. geringfügig nach Norden erweitert. Hiermit wird das Ziel verfolgt, die bestehende Bebauung auf dem heutigen Niveau zu sichern und gleichzeitig entsprechende Entwicklungsspielräume offen zu halten. Auf den Flächen, die bisher dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen sind, findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Zuordnungsfestsetzung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sinne der §§ 135a-c BauGB wird daher nicht getroffen.

Auf den Flächen, die bisher dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen waren, findet hingegen ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Die notwendige Zuordnungsfestsetzung zur Erhebung von Ausgleichsbeiträgen im Sinne der §§ 135a-c BauGB umfasst daher auch diesen Bereich. Dies betrifft insbesondere die Flächen nördlich des ehemaligen städtischen Bauhofs bzw. nördlich der Verlängerung der Grenze des ehemaligen Bauhofs, d.h. die Flurstücke 273/92; 273/93; 273/94 und 273/95.

Für das Grundstück mit dem Wohngebäude an der Straße Panscheberg (Nr. 44) konnte vor Rechtskraft dieses Bebauungsplans die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB erfolgen. Da in diesem Bereich eine Bebauung besteht und bereits große Teile des Grundstücks

versiegelt sind, ist davon auszugehen, dass eine weitergehende Versiegelung des Grundstücks durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht wird. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird auf diesen Flächen daher nicht vorbereitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich für heute bereits bestehende Gebäude ein Bestandsschutz gilt.

7.6 „Kunst Überall“

Der Bereich der Tonkuhle ist ein Standort des Projekts „Kunst überall“. Insgesamt befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans sieben Kunstwerke verschiedener Künstler, sechs davon im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Lediglich ein Kunstwerk (Eckhart Haisch: „Flaute“) liegt im Bereich des allgemeinen Wohngebiets, sodass hier eine Umsetzung erforderlich ist.

Die Belange des Projektes „Kunst Überall“ werden bei der Wiedernutzung der Tonkuhle berücksichtigt. Eine gute Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche wird sichergestellt.

8. Verfahrensablauf und Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Verwaltungsausschuss am 24.09.2002 gefasst und ist im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr.22 vom 21.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr.8 vom 30.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht und fand am 08.05.2003 im Kinder- und Jugendtreff (KJT) Thiede statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 23. März bis 23. April 2004.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde als Hauptkritikpunkt angeregt, das Baugebiet von der Straße Panscheberg aus zu erschließen. Dieser Anregung wurde gefolgt. Den während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurde überwiegend gefolgt.

Die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 18. Februar 2005 bis 17. März 2005 und die 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 21. Februar bis 23. März 2005. Aufgrund der dabei eingegangenen Stellungnahmen ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen worden. Die wesentliche Änderung zur Fassung der 1. Offenlage besteht in der Reduzierung des Geltungsbereichs um den Teil der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Schulgelände am Panscheberg und dem Grundstück

Panscheberg 44. Dieser Flächenanteil wird für Erweiterungsmaßnahmen der Schule benötigt. Vorhaben auf diesem Flächenteil können in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Durch die vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans werden zwar die Grundzüge der Planung nicht berührt, es ist aber dennoch gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine erneute verkürzte Offenlage erforderlich geworden, die in der Zeit vom 31. Oktober 2005 bis 15. November 2005 mit erneuter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden ist.

9. Durchführung und Kosten des Bebauungsplans

Die Stadt Salzgitter ist im Besitz der neu geschaffenen Bauflächen und wird sie zu Bauland entwickeln. Bodenordnende Maßnahmen werden zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die überschlägigen Erschließungskosten bzw. Durchführungskosten betragen:

- Straßenbau: 85.000€ (davon Teilausbau 38.000€, Fertigstellung 47.000€)
- Straßenbeleuchtung 6.000€
- Kanalbau: 50.000€
- Verlegung von 2 Basketballkörben und Herstellung einer Gehölzpflanzung: 15.000€

Die Folgekosten für die Unterhaltung der herzustellenden Grünpflanzungen belaufen sich auf 1410,-€ pro Jahr.

Die Baustraße 1642 ist eine zum Anbau bestimmte Straße nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes hat die Stadt Salzgitter Erschließungsbeiträge zu erheben. Der Anliegeranteil beträgt 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Der Fuß- und Radweg zwischen der Baustraße 1642 und der Straße im Laah ist beitragsrechtlich als Verbindungsweg einzuordnen, dessen Herstellung keine Beitragspflichten auslöst.

Mit der Erschließung des Baugebiets soll im Jahr 2006 begonnen werden.

Salzgitter, den 11.01.2006

gez. Krause

Diese Begründung wurde in der Sitzung am 28.02.2006 durch den Rat der Stadt Salzgitter gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Salzgitter, am 05.05.2006

Gez. Knebel (L.S.)

Oberbürgermeister