



Bauleitplanung der Stadt Salzgitter

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Ghg 32, 1. Änderung
"Gärtnerei am Weddemweg"
mit Umweltbericht

Stadtteil: SZ- Gebhardshagen

Fassung vom 08. Juli 2009

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung der Planung	4
1.1	Planungserfordernis	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Darstellung im Flächennutzungsplan	5
3.	Flächengliederung	5
4.	Festsetzungen des Bebauungsplans	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	7
5.	Erschließung und Infrastruktur	7
5.1	Anbindung des Plangebietes	7
5.2	Ruhender Verkehr	7
5.3	Oberflächenwasser	7
5.4	Ver- und Entsorgung	7
5.5	Soziale Infrastruktur	8
6.	Immissionsschutz	8
7.	Altlasten, Bodenverhältnisse und Kampfmittel	9
8.	Belange der Denkmalpflege	10
9.	Umweltbericht	10
9.1	Vorbemerkungen	10
9.2	Einleitung	10
9.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
9.3.1.1	Schutzgut Mensch	12
9.3.1.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	12
9.3.1.3	Schutzgut Boden	14
9.3.1.4	Schutzgut Wasser	15

9.3.1.5	Schutzgut Klima / Lufthygiene	16
9.3.1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	17
9.3.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
9.3.1.8	Wechselwirkungen	17
9.3.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	18
9.3.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
9.3.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
9.3.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
9.3.2.4	Eingriffsbilanzierung	19
9.3.2.5	Schutzgut Mensch	19
9.3.2.6	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	19
9.3.2.7	Schutzgut Boden	19
9.3.2.8	Schutzgut Wasser	19
9.3.2.9	Schutzgut Klima/Lufthygiene	19
9.3.2.10	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	20
9.3.2.11	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
9.3.2.12	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
9.4	Zusätzliche Angaben	20
9.4.1.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung	20
9.4.1.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
10.	Artenschutzrechtliche Prüfung	22
11.	Verfahrensablauf	22
12.	Eingriff in andere Planungen	23
13.	Städtebaulicher Vertrag	23
14.	Durchführung und Kosten des Bebauungsplans	23

1. Allgemeine Begründung der Planung

1.1 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Ghg 32 für Salzgitter-Gebhardshagen "Gärtnerei am Weddemweg" setzt für die nordöstliche Teilfläche ein Regenwasserrückhaltebecken fest. Aufgrund geänderter Zielsetzungen der Entwässerungskonzeption der ASG – Abwasserentsorgung Salzgitter GmbH - wurde diese Fläche nicht benötigt und entsprechend auch nicht umgesetzt. So entstand die Überlegung und Möglichkeit auf dieser Fläche weitere Bauplätze für Einfamilienhäuser auszuweisen.

Aufgrund der Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser -Regenrückhaltebecken-, und gleichzeitig auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, kann dies nur durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Für die westlichen Teilflächen (Teilbereiche TB 1 und 2 der Ursprungsfassung des B-Planes Ghg 32), die parallel zum Lärmschutzwall liegen, sieht der Bebauungsplan abweichende Bauweise mit zulässigen Baukörperlängen von über 50 m und der Festsetzung "Hausgruppen" vor. Diese Grundstücke konnten bisher nicht verkauft werden. Eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke ist gegeben, während Reihenhausgrundstücke nicht nachgefragt werden. Ein Trend zur Veränderung ist derzeit nicht absehbar. Aus diesem Grund ist hier die Änderung dieser Festsetzung zur Bauweise vorgesehen und zwar die Festsetzung als offene Bauweise ohne weitere Definition. So wird die Möglichkeit der Bauweise über die jetzige Einschränkung auf Hausgruppen, auch auf Einfamilien- und Doppelhäuser erweitert. Die Baukörperlänge wird damit allerdings auf max. 50 m beschränkt. Auch dies ist nur durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erreichen, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Damit ausreichender Schallschutz innerhalb des Baugebietes sichergestellt ist, gab das schalltechnische Gutachten vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann die Errichtung von Schallschutzanlagen u.a. auch im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße vom Weddemweg vor. In der Ursprungsfassung des B-Planes Ghg 32 wurden diese als Schallschutzwand festgesetzt. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke wurde hier die Kombination mit der geplanten Bebauung gesehen und deshalb der Bauteppich, jeweils zur Straße, durch eine Baulinie begrenzt.

Die Straßenplanung und die damit verbundene Anpassung an die Höhenverhältnisse erforderte hier eine andere Ausführung mit einer Abböschung der Straße zum Baugebiet. Die Gradienten der Erschließungsstraße liegt im Abschnitt zwischen Weddemweg und Gebrüder-Grimm-Weg/Astrid-Lindgren-Weg um bis zu 2 m über dem Gelände. Aufgrund der Kürze der Anbindung, der Querneigung des Weddemweges und der max. zulässigen Längsneigung war eine bessere Anpassung an das Gelände nicht möglich. Insofern entsteht zwangsläufig der Dammkörper als Unterbau der Straßenkonstruktion, mit den seitlichen Böschungen zur Angleichung an das Gelände.

Der festgesetzte Schallschutz konnte nur durch die direkt an der Straßenbegrenzungslinie errichteten Schallschutzwände erreicht werden. Durch diese Ausführung kann das Baufeld erst mit Abstand vom Böschungsfuß beginnen und eine Baulinie ist aus anderen städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Dies soll im Rahmen dieser B-Plan Änderung auch baurechtlich angepasst werden. Gleichzeitig wird auch die an der südlichen Plangebietsgrenze liegende Lärmschutzwand dem ausgeführten Bestand angepasst.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ghg 32 wird die Bebaubarkeit der nord-östlich Teilfläche, des in der Ursprungsfassung festgesetzten Regenrückhaltebeckens, rechtsverbindlich geregelt und die Erschließung gesichert. Es werden hier zwei zusätzliche Bauplätze für Einfamilienhäuser geschaffen, die über eine private Fläche erschlossen werden.

Bei den bisher nicht verkauften Grundstücken, parallel zum Wall, kann durch die Änderung besser auf unterschiedliche Nachfragen eingegangen und damit die Vermarktungsmöglichkeit verbessert werden.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung und zur Geschossigkeit werden aus der Ursprungsfassung des Ghg 32 übernommen, da dies auch dem Bestand auf den bereits bebauten Grundstücken entspricht.

Die auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens festgesetzten Ausgleichmaßnahmen werden außerhalb des Bebauungsplangebietes im Bereich des sog. Öko-Kontos in der Gemarkung Reppner durchgeführt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Teilbereiche 1 und 2 der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Ghg 32 (Flurstücke 263 und 303/2) und die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens mit den angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 274 bis 281).

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RRÖP) 2008 ist der Stadtteil Salzgitter-Gebhardshagen dem oberzentralen Funktionsbereich der Stadt Salzgitter zugeordnet (Abschnitt II/1.1.1, Ziffer 4). Der Bereich des Plangebietes ist als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für den betreffenden Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt (35. Änderung (N.N.) des FNP vom 08.05.2002). Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3. Flächengliederung

Allgemeines Wohngebiet	Ca.	10.000	qm
davon Pflanzgebot	Ca.	850	qm
Plangebiet, gesamt	Ca.	10.000	qm

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamten Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine Änderung ist dies nur für die Fläche des ursprünglich geplanten Regenrückhaltebeckens, die anderen Teilflächen sind bereits als WA festgesetzt. Bei den ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen kann es, z.B. durch die erhöhte Verkehrsbelastung oder dadurch diese Nutzungen in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen stattfinden zu Störungen der Wohnnutzung kommen. Deshalb sind diese Nutzungen im WA Gebiet nicht zulässig. Dieser Ausschluss wird aus der Ursprungsfassung, für alle Teilflächen, übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse. Die unterschiedlichen Festsetzungen entsprechen den städtebaulichen Zielvorgaben, parallel zur Straße "Weddemweg" eine verdichtete Bebauung zu erreichen und zum Siedlungsrand und dem vorhandenen Einfamilienhausgebiet "Unter den Pfählen" bzw. nach Norden zum Kleingartengelände hin, eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen. Deshalb ist hier das Maß der baulichen Nutzung unterhalb der zulässigen Höchstwerte der BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 festgesetzt. Dies wird auch für die geänderten WA-Flächen der ursprünglich geplanten Regenrückhaltefläche übernommen.

Für die westlichen Teilbereiche bleibt es bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 und der Festsetzung einer II-Geschossigkeit, die aber von zwingend in Höchstgrenze geändert wird. Diese Teilflächen bilden den Abschluss der Bebauung parallel zum Weddemweg. Sowohl eine I- als auch eine II-Geschossigkeit fügen sich hier städtebaulich ein. Für die zwei nordöstlichen Grundstücke wird die auf den angrenzenden Flächen bereits festgesetzte I-Geschossigkeit übernommen.

Auch die folgenden Festsetzungen bleiben für alle WA-Flächen bestehen, bzw. werden für die neuen nordöstlichen Grundstücke übernommen.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Verdichtung und negativen Auswirkungen in Bezug auf die verkehrliche und soziale Infrastruktur, werden nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

Im Sinne des allgemeinen Boden- und Grundwasserschutzes und um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden sollte der Versiegelungsgrad möglichst begrenzt werden. Deshalb erfolgt die Festsetzung einer max. 20 %igen Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird somit auf ein ökonomisch und ökologisch vertretbares Maß beschränkt.

Mit diesen Festsetzungen wird eine behutsame Verdichtung angestrebt und damit das Gebot des schonenden Umganges mit Grund und Boden des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Änderungsbereiche wird eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Teilbereiche 1 und 2 bedeutet dies eine Änderung von der ursprünglichen Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Hausgruppen. Für diese Teilbereiche wird die Bauweise darüber hinaus nicht definiert. Für den nordöstlichen Teilbereich bleiben die Festsetzungen bestehen bzw. werden für die zwei nordöstlichen Grundstücke übernommen. Hier ist nur eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Durch die in der Ursprungsfassung des B-Planes ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, sowie durch die festgesetzten Pflanzgebote, auch auf den privaten Grundstücken, wird eine intensive, ortstypische Eingrünung nach außen, sowie eine angemessene Durchgrünung innerhalb des geplanten Wohngebietes erreicht.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im B-Plan gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der angrenzenden Eigentümer sind als Hinweis zu verstehen. Die Sicherung der Leitungsführungen bzw. sonstigen Nutzungsrechte muss privatrechtlich erfolgen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Den Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Orts- und Landschaftsbildes werden die Festsetzungen der naturnahen Gestaltung des Grabenrandes und die Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze entgegengesetzt. Neben der gestalterischen Wirkung ist dabei auch die klimatische und allgemeine ökologische von Bedeutung. Außerdem werden Pflanzgebote auf privaten Grundstücken und die ausschließliche Zulässigkeit standortgerechter, heimischer Gehölze festgesetzt. Um zeitnah einen ökologischen Mindeststandard der Pflanzungen zu erreichen, sind die Umsetzungszeiträume im privaten Bereich an die Baumaßnahmen, also an den Eingriff, gekoppelt.

5. Erschließung und Infrastruktur

5.1 Anbindung des Plangebietes

Durch die Planänderung sind die öffentlichen Straßen nicht betroffen, sodass hier keine Änderungen zu erwarten sind.

5.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der offenen Baustruktur und der Größe der Grundstücke sind die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenverkehrsflächen im Ursprungsplan so dimensioniert sind, dass ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum angelegt werden können.

5.3 Oberflächenwasser

Zu den Bodenverhältnissen liegt eine "Untersuchung zur dezentralen Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser" vom Ingenieurbüro geo-log aus Braunschweig vor. Bei den überwiegenden Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Die bindigen Lockergesteinsschichten stellen Grundwassernichtleiter dar. Versickerungsversuche in vergleichbaren Böden belegen Durchlässigkeitsbeiwerte von $k < 10^{-7}$ m/s und charakterisieren die erbohrten Böden nach DIN 18 130 als gering durchlässig. Eine zwingende Regenwasserversickerung wird daher nicht festgesetzt.

Die Flächen der Grundstücke und der Verkehrswege werden mittels eines konventionellen, separaten Regenwassersystems entsorgt, ohne den vorhandenen Regenwasserkanal zu erweitern. Das Regenwasser wird über den vorhandenen Regenwassersammler zum Regenrückhaltbecken nördlich der Kleingartenanlage geleitet und gedrosselt in den Vorfluter Ahrbeek abgeleitet.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich am Rand von Salzgitter-Gebhardshagen. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom, Fernmeldeeinrichtungen und Breitbandkabel ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Die entsprechenden Leitungen sind bereits vorhanden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Salzgitter. Für das Baugebiet sowie für die angrenzenden Wohngebiete steht kein ausreichend dimensionierter Raum für "Wertstoffsammelcontainer" zur Verfügung. Die nächstgelegenen Sammelplätze sind nicht erweiterbar, die Aufnahmekapazität ist erschöpft, bzw. die Plätze sind zu weit entfernt. Deshalb ist außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung auf der nordwestlich der Erschließungsstraße gelegenen öffentlichen Grün-

fläche eine Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung "Wertstoff-sammelcontainer" ausgewiesen. Die Fläche liegt von der Wohnbebauung soweit entfernt, dass keine Störungen zu erwarten sind.

Die Anlagen für den Brandschutz wurden mit der zuständigen Stelle im Einzelnen abgestimmt und im Rahmen der Erschließung hergestellt.

5.5 Soziale Infrastruktur

Für eine ausreichende Versorgung des Stadtteiles mit Kinderspielplätzen ist im Rahmen der bereits festgestellten Bebauungspläne die planerische Vorsorge getroffen worden. Der Einzugsbereich von Kinderspielplätzen ist nicht einzelnen Bebauungsplänen zugeordnet sondern ergibt sich lt. Nieders. Spielplatzgesetz aus der Größe des Spielplatzes und der sicheren Erreichbarkeit. Die Größe des Kinderspielplatzes an der Straße Dotterbruch ist so bemessen, dass dieser zu 50% dem vorhandenen Baugebiet "Unter den Pfählen" zugeordnet ist und zu 50% dem Geltungsbereich des B-Plans Ghg 32. Der Kinderspielplatz grenzt unmittelbar an den Planungsbereich und ist gut und sicher erreichbar.

6. Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Wohngebietes zur Landesstraße L 472 unterliegen die in der Planzeichnung mit den Lärmpegelbereichen II und III gekennzeichneten und mit Schallschutzfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB belegten Flächen einer Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm.

Zu den möglichen Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Vermeidung liegt ein schalltechnisches Gutachten (01.06.2000) mit ergänzender Stellungnahme (01.06.2001) vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, vor. Beide Unterlagen finden durch die folgenden, in der Ursprungsfassung des B-Planes festgesetzten und auch für den Änderungsbereich geltenden, aktiven Lärmschutzmaßnahmen, Berücksichtigung. Dies sind die parallel zur L 472 vorhandenen Lärmschutzwälle bzw. -wände, die den Vorgaben des Gutachten entsprechen.

Nach den Ergebnissen der o.g. schalltechnischen Berechnungen stellt sich die Situation unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum aktiven Schallschutz in der Ursprungsfassung des B-Planes Ghg 32 wie folgt dar:

Tagsüber werden auf allen Freiflächen im Plangebiet die Orientierungswerte für WA-Gebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von (55dB(A)) eingehalten. Dies gilt auch für die Tagwerte im Erdgeschossbereich innerhalb des ausgewiesenen WA-Gebietes. Im Obergeschossbereich, d.h. in einer Messhöhe von 5,8 m, beträgt die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes hinter dem Wall 1 bis 5 dB(A) und 10 m weiter östlich maximal 1 dB(A). Der Orientierungswert wird erst auf einer Tiefe von 25 bis 42 m hinter dem Lärmschutzwall eingehalten.

Nachts kommt es im EG-Bereich direkt am Böschungsfuß des Lärmschutzwalls mit bis zu 52 dB(A) zur Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. Der Nacht-Orientierungswert für WA-Gebiete von 45 dB(A) wird erst bei einer Entfernung von 30 bis ca. 60 m hinter dem Wall erreicht. Im Obergeschossbereich wird der Orientierungswert in einer Entfernung von ca. 55 bis ca. 90 m überschritten. Direkt am Böschungsfuß betragen die nächtlichen Lärmwerte im OG-Bereich bis zu 57 dB(A). 10 m weiter östlich - im Bereich der ersten Bauzeile - sind nachts 51 bis 54 dB(A) zu erwarten. Dies bedeutet eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um maximal 9 dB(A).

Die vorliegenden Schallimmissionen überschreiten nachts die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005. Lediglich die Überschreitung der Nachtwerte

für den Bereich der Außenwohnbereiche ist unkritisch, da dieses i. d. R. nachts nicht genutzt werden. Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen wurden geprüft. Erst bei einer Wallhöhe von 6,00 m könnte lt. Gutachten eine Pegelminde- rung im Bereich des Ober- bzw. des Dachgeschosses erwartet werden. Eine der- artige Höhe ist jedoch aus städtebaulichen als auch aus landschaftspflegerischen Gründen nicht vertretbar.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen in den Innenräumen sind deshalb weitergehende passive Maßnahmen getroffen worden:

Innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für passive Schallschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz in Hochbau“, Abschnitt 5, Tabelle 8 in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbe- reich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen passive schalldämmende Maßnahmen auszuführen, um die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Ge- samtaußenbauteile zu erreichen.

Da neben der Relation Öffnungen zur Gesamtaußenwand auch die Grundrissge- staltung und Raumgrößen Einfluss haben, sind die erforderlichen Dämmmaße im Einzelfall objektbezogen zu ermitteln und im Rahmen der Bauausführung, anhand der Berechnungs- und Ausführungsbeispiele der DIN 4109, nachzuweisen. Am Westrand des Plangebiets können die geforderten Innengeräuschwerte nachts nur bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden. Um eine ausreichende Innen- belüftung der Schlafräume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen, ist der Einbau von Schalldämmlüftern vorgeschrieben.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zeichnerisch festgesetzte Fläche markiert die Lärmpegelbereiche II und III gemäß DIN 4109. Bei diesen Schallschutzklassen wird die technische und wirtschaftliche Grenze der Ausführung nicht überschritten.

Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Form von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können im Plangebiet, hier in den Teilbereichen 1 und 2, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i. S. d. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sichergestellt werden. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass tags auf den Freiflächen und im Erdge- schossbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden und damit wichtige Anforderungen für gesunde Wohnverhältnisse gerade in Einfamilienhausgebieten gewahrt werden. Nennenswerte Überschreitungen der Grenzwerte- bzw. Orientierungswerte treten ausschließlich in der Beurteilungszeit "nachts" auf. Hier kann der Schutz der Nutzungen in den Obergeschossen und insbesondere in den Schlafräumen durch die o.g. baulichen und technischen Maßnahmen erreicht werden.

Die o.g. Orientierungswerte sind Hilfwerte für die Bauleitplanung. Auch wenn die- se Planungswerte im vorliegenden Fall z. T. überschritten werden, ist unter Be- rücksichtigung aller o.g. Faktoren die Ausweisung eines WA-Gebietes zu vertre- ten. Der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung wird durch die Festsetzungen ausrei- chend Rechnung getragen. Der Eigentumsbildung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird gegenüber dem größtmöglichen Wohnkomfort bzw. einer Er- füllung der Höchstanforderungen im Bereich des Schallschutzes der Vorzug gege- ben. Dadurch wird der Abwägungsspielraum der Gemeinde nicht überschritten.

7. Altlasten, Bodenverhältnisse und Kampfmittel

Die im Rahmen der Aufstellung Bebauungsplans Ghg 32 festgestellte Altablage- rung wurde unter staatlicher Aufsicht vollständig beseitigt.

Eine Kampfmittelräumung wurde durchgeführt (Freigabebescheinigung der Bezirksregierung Hannover vom 03.01.2001).

8. Belange der Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten die Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

9. Umweltbericht

9.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 mit Bezug auf § 1 Abs. 8 des BauGB ist bei der Änderung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens bzw. der Änderungen auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt.7 betrachtet und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Ghg 32 „Gärtnerei am Weddemweg“ im Jahr 2002 wurde nach der damaligen Rechtslage eine allgemeine Vorprüfung gem. § 3c UVPG für den Bebauungsplan durchgeführt, sowie ein Grünordnungsplan erstellt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan verschiedene Veränderungen der Schutzgüter vorbereitet, für deren Vermeidung und Minimierung der Bebauungsplan jedoch umfangreiche Festsetzungen zum Schutz von Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgütern getroffen hat. Es wurde konstatiert, dass durch die Festsetzungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG zu erwarten sind.

Der vorliegende Umweltbericht beschränkt sich somit, auf die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung geänderten Festsetzungen und deren nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt.

9.2 Einleitung

9.2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden des Stadtteils Salzgitter-Gebhardshagen.

Ziel der Planung, Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Änderungen verfolgen im Wesentlichen das Ziel der Bedarfsanpassung. Die Entwässerung eines oberhalb gelegenes Baugebiet wurde in einen anderen Vorfluter umgeleitet, so dass im Regenrückhaltebecken Kapazitäten für das Baugebiet Gebhardshagen frei wurden und auf den Bau des Regenrückhaltebeckens im Plangebiet zugunsten von weiteren Wohnbauflächen verzichtet werden konnte.

Die wesentlichen Änderungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Herausnahme der Festsetzung von Hausgruppen angrenzend an den westlichen Lärmschutzwand (Teilbereiche 1 und 2),

Verschiebung der südlichen Lärmschutzwand zugunsten einer Zuwegung unter Wegfall einer zur Anpflanzung festgesetzten Fläche (Teilbereich 2),

Festsetzung bebaubarer Fläche im nordöstlichen Bereich unter Wegfall der Flächenfestsetzung zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens (Teilbereich 3).

Teilbereich 1 weist gegenüber der rechtskräftigen Fassung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt auf, so dass lediglich Teilbereich 2 und 3 in die Betrachtungen des Umweltberichtes einbezogen werden. Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes entspricht dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Fläche des Änderungsgebietes 10.000 qm

Wohnbauflächen 10.000 qm

davon Pflanzgebot 850 qm

9.2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB beachtlich, die im Fachgutachten 'Grünordnungsplan' zum rechtsgültigen Bebauungsplan und den entsprechenden Festsetzungen Berücksichtigung findet. Im vorliegenden Umweltbericht wird die Eingriffsregelung im Kapitel 'Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen' betrachtet.

Auf die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz wird als fachgesetzliche Zielsetzungen hingewiesen. Darüber hinaus sind auch die im § 1a Abs. 2 BauGB genannten Ziele für den Umweltschutz maßgeblich, ebenso wie § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, § 1 Bundesbodenschutzgesetz und §§ 1 Abs. 1 und 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

§ 1a BauGB Bodenschutzklausel

§ 1 BNatSchG Natur und Landschaft Schutzgüter

§ 19 BNatSchG Eingriffsregelung

§ 34 Abs. 1 BNatSchG Verträglichkeit Europ. Vogelschutzgebiete

§ 1a Abs. 1 WHG Gewässerschutz

§ 1 BBodSchG Bodenschutz

§ 1 Abs. 1 BImSchG Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen

§ 50 BImSchG Schutz Wohnnutzung

§ 28a NNatSchG Besonders geschützte Biotope

§ 19 und 42 BNatSchG Besonders und streng geschützte Arten

Fachplanungen

Die Planung entspricht den Zielen des Landesraumordnungsprogramms, des Regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsrahmenplanes Salzgitter von 1998. Sie ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 20.01.1994 entwickelbar.

Schutzgebiete im Sinne von § 22 BNatSchG bzw. der entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen sind im Änderungsgebiet nicht betroffen.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

9.3.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind Immissionen in Form von Lärm und Luftverunreinigungen (wie z. B. durch zunehmenden Verkehr, Hausbrand etc.), sowie Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion der Landschaft. Darüber hinaus können sich Änderungen im Wasserhaushalt und im Kleinklima auf den Menschen auswirken.

Vorbelastung

Vorbelastungen des Wohngebietes ergeben sich durch die Immissionen ausgehend vom Weddemweg, der jedoch gegenüber dem Baugebiet durch einen Lärmschutzwall ausreichend abgeschirmt ist.

Empfindlichkeit

Wohngebiete sind generell hoch empfindlich gegenüber den oben beschriebenen Auswirkungen.

Bewertung der Auswirkungen

Verkehrsimmissionen (Lärm, Schadstoffe), Hausbrand

Belastungen durch Verkehrslärm sind im Plangebiet vernachlässigbar, da die Auswirkungen durch den Lärmschutzwall minimiert werden. Durch die Änderung können nach derzeitigem städtebaulichem Konzept vier Grundstücke mehr als im rechtsgültigen B-Plan entstehen. Die entstehenden Neubelastungen durch Immissionen in den bestehenden Wohngebäuden, werden als vernachlässigbar eingestuft.

Landschaftsbild und Barrierewirkung

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung der Baufenster kaum verändert. Die zusätzlichen Baugrundstücke werden mittels Pflanzfestsetzungen ausreichend eingegrünt.

Barrierewirkungen für die Naherholung entstehen durch die Änderung nicht.

Klimatische Veränderungen

Aufgrund des geringen Umfangs der Änderungen ist der Einfluss auf die klimatische Bedeutung (Luftströmungen) unerheblich.

Wasserhaushalt

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes, der vorgefundenen Grundwassersituation und der Entwässerungskonzeption ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Hochwassergefahr im Plangebiet auszugehen. Die Entsorgung des Oberflächenabflusses erfolgt über die Kanalisation, außerhalb des Baugebietes besteht ein entsprechend dimensioniertes Rückhaltebecken.

9.3.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand Plangebiet

Das Plangebiet ist bereits durch Baustraßen erschlossen, die Ver- und Entsorgungsleitungen sind hergestellt. Der Lärmschutzwall wurde aufgeschüttet und begrünt. Viele Grundstücke sind bereits bebaut und teilweise gärtnerisch angelegt.

Teilbereich 2: Im südlichen Bereich wird eine bisher zur Bepflanzung vorgesehene Fläche [Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE), WF 3] durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überplant und in das WA-Gebiet mit einbezogen.

Teilbereich 3: Der in der Ursprungsfassung zur Regenrückhaltung vorgesehene Fläche wurde durch Festsetzung einer natürlichen Ausformung des Rückhaltebeckens in direkter Nachbarschaft zu den Gräben eine mittlere Wertigkeit zugesprochen [Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS), WF 2; Halbruderale Gras- u. Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), WF 2]. Diese Fläche wird ebenfalls als WA-Gebiet ausgewiesen. Pflanz- und Erhaltgebote im Norden und Osten der Fläche werten die dort befindlichen Gräben auf.

Vorbelastung

Vorbelastungen durch Immissionen entstehen durch den Baubetrieb im Plangebiet sowie den stark befahrenen Weddemweg.

Versiegelungen und Zerschneidungen bestehen durch die Erschließungsflächen, die Bebauung sowie den Lärmschutzwall.

Empfindlichkeit

Durch die vorangegangene gärtnerische Bewirtschaftung des Plangebietes und die vorgenommene Erschließung sind Empfindlichkeiten gegen neue Nutzungen reduziert. Pioniervegetation hat sich aufgrund der regelmäßigen Mahd der unverkauften Grundstücke kaum entwickelt.

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und besonders geschützte Arten

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind somit nicht betroffen. Darüber hinaus kommen im Untersuchungsgebiet keine nach § 28a NNatSchG besonders geschützten Biotope vor. Durch die regelmäßige Mahd der bisher unverkauften Grundstücke sowie die umgebende Siedlungsnutzung ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 10 (2) Nr. 10 und 11 BNatSchG zu rechnen.

Im Plangebiet wurde eine Untersuchung auf das Vorkommen von Feldhamstern durchgeführt. Dabei konnte kein Vorkommen festgestellt werden. (Biodata: Feldhamstererfassung, Braunschweig 2001)

Bewertung der Auswirkungen

Überbauung, Zerschneidung

Die Umwandlung einer Pflanzfestsetzung sowie einer Grünfläche mit Zweck der Regenrückhaltung in Wohnbaufläche ist in der Eingriffsbeurteilung zu berücksichtigen. Der nördliche und der östliche Graben werden zum Erhalt festgesetzt. Pflanzfestsetzungen führen hier zu Aufwertungen.

Schadstoffeintrag / Verlärmung

Durch zusätzliche Wohngebäude entstehende kontinuierliche Immissionen stellen gegenüber dem rechtsgültigen Planstand nur unerhebliche Auswirkungen dar.

Änderung der Wasserversorgung

Im Änderungsgebiet sind keine an Feuchtigkeit angepassten Biotopstrukturen betroffen. Über ein außerhalb gelegenes Regenrückhaltebecken wird der Oberflächenabfluss dem Naturhaushalt wieder zugeführt.

9.3.1.3 Schutzgut Boden

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens durch schädliche Bodenveränderungen ist als Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB verankert.

Im gesamten Gebiet bestehen die Deckschichten aus einer 0,30 m bis 0,85 m mächtigen Oberboden- bzw. Auffüllungsschicht unter der Lößlehm-Horizonte anzutreffen sind. Die Schichtdicke des Lößlehms variiert kleinräumig zwischen 0,30 m und 3,85 m. In der südlichen Ecke sowie der Mitte des nördlichen Bereiches fehlt diese Lößlehmschicht und unmittelbar auf die Oberbodenschicht folgt die im übrigen Gebiet auf die lösbürtigen Böden folgende Schicht aus Fließerde bzw. Verwitterungslehm. Diese Schicht bildet den Abschluss zu den Tonschichten der Tiefe und beträgt in ihrer Mächtigkeit zwischen 0,30 m und 2,50 m. Ab einer Tiefe von 1,80 m liegen die Tone der Tiefenschicht vor.

Vorbelastung

Flächenversiegelung und Verdichtung

Flächenversiegelungen sind im Untersuchungsraum als Erschließungsstraßen und bestehende Gebäude zu nennen. Darüber hinaus sind die von der Planfassung vorgegebenen Versiegelungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Schadstoffeintrag

Maßgebliche den Boden belastende Schadstoffquelle ist die vorangegangene intensive gärtnerische Bodennutzung, die jedoch bereits einige Jahre zurückliegt. Diese Vorbelastung ist im gesamten Gebiet als mittel einzustufen. Die im Rahmen der Aufstellung Bebauungsplans Ghg 32 festgestellte Altablagerung wurde unter staatlicher Aufsicht vollständig beseitigt.

Empfindlichkeit

Gegenüber Flächenversiegelung sind alle Böden gleich hoch empfindlich, da diese zu vollständigem Verlust der Bodenfunktionen führt.

Bodenbewegungen und Zwischenlagerung von Boden führen auch bei ordnungsgemäßer Schichtung zu Zerstörung gewachsener Bodenstrukturen, Humusverlusten, Austrocknung, Verlust des Bodenlebens und somit zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die Empfindlichkeit ist unabhängig von der Bodenart als hoch zu bezeichnen.

Die Verdichtungsempfindlichkeit ist abhängig von der Bodenstruktur bzw. deren Stabilität. Verdichtungen haben Auswirkungen wie Verschlammung, Verringerung der Feldkapazität etc. zur Folge.

Die Empfindlichkeit eines Bodens gegenüber Schadstoffanreicherung ist abhängig von dem Filter- und Puffervermögen der oberflächennahen Bodenhorizonte. Die Lössböden im Plangebiet besitzen gute Filtereigenschaft, sie sind hoch empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag. Schadstoffeinträge führen zur Herabsetzung der Leistungsfähigkeit des Bodens, da z. B. eine Nivellierung des Nährstoffangebotes die Dezimierung der verschiedenen Lebensräume für tierische und pflanzliche Or-

ganismen zur Folge hat. Ist die Pufferkapazität durch hohe Schadstoffbelastungen erschöpft, gelangen die Stoffe in tiefere Bodenschichten und somit ggf. ins Grundwasser.

Grundwasserabsenkungen und Wasserentzug durch Regenwasserableitung beeinträchtigen die Bodenleistungsfähigkeit durch Auswirkungen auf Bodenstruktur und Bodenfeuchte. Hierdurch ändert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens hinsichtlich aller Bodenfunktionen.

Bewertung der Auswirkungen

Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung, Wasserentzug

Die Planänderung ermöglicht zusätzliche Versiegelungen in den Teilbereichen 2 und 3, so dass hier mit weiteren Verlusten der Bodenfunktionen zu rechnen ist.

Schadstoffeintrag

Da weitere Schadstoffeinträge nur in sehr geringem Umfang entstehen werden, sind diese Auswirkungen zu vernachlässigen.

9.3.1.4 Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind die Auswirkungen der Planung auf die Qualität von Oberflächengewässern sowie auf die Qualität, den Umfang und den Flurabstand des Grundwassers von Bedeutung. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern, fachgesetzliche Ziele formulieren das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das BNatSchG.

Grundwasser

In der Mitte des nördlichen Bereichs wurde in einer Tiefe von 2,90 m Schichtwasser erbohrt, im übrigen Gebiet wurde bei den bis zu 5 m tiefen Bohrkernsondierungen kein Wasser angetroffen.

Aufgrund der tonigen, nahezu wasserundurchlässigen Tiefenschichten, ist im Plangebiet von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Oberflächenwasser

Am nördlichen Rand des Teilbereiches 3 verläuft ein Graben mit einer Muldentiefe von 0,30 m bis 0,50 m, der temporär Wasser führt.

Der am östlichen Rand des gesamten B-Plangebietes verlaufende Graben führt im mittleren Abschnitt Wasser, in den restlichen Abschnitten ist nur nach größeren anhaltenden Niederschlagsereignissen Wasser vorhanden. Dieser Graben entlang des Weges zur angrenzenden Bebauung ist auf einer Länge von ca. 900 m offen in einer Mulde (Tiefe etwa 0,60 m bis 0,80 m) sichtbar und wird auf einer Länge von etwa 70 m verrohrt geführt. In den offenen Bereichen beider Gräben kommen keine Ufer- und Sohlverbauungen vor.

Vorbelastung

Die Vorbelastungen durch Flächenversiegelung und Grundwasserabsenkungen entsprechen in ihrer Ausprägung und Intensität denen des Kapitels Boden - Vorbelastungen. Bisherige gärtnerisch und verkehrlich induzierte Schadstoffeinträge werden nach Berücksichtigung der Filterfähigkeit des Bodens als geringe Vorbelastung des Grundwassers zusammengefasst. Konkrete Daten liegen hierüber nicht vor.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Flächenversiegelungen mit einhergehender Verringerung der Grundwasserspende ist im Plangebiet aufgrund der undurchlässigen Bodenschichten gering.

Überbauung von Oberflächengewässern ist aus Sicht des Wasserpotenzials nicht erheblich, dieses gilt unabhängig von der Lebensraumfunktion.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung kann aufgrund der hohen bis sehr hohen Grundwasserschutzfunktion der Deckschichten sowie des großen Grundwasserflurabstandes als gering eingestuft werden.

Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkungen ist anhand großräumiger Zusammenhänge zu ermitteln. Grundwasserabsenkungen sind im Gesamtgebiet kaum zu erwarten, da das Grundwasser sehr tief unter Flur ansteht.

Bewertung der Auswirkungen

Zerstörung

Die im Teilbereich 3 verlaufenden Gräben bleiben erhalten und werden durch Pflanzmaßnahmen aufgewertet.

Verringerung der Grundwasserneubildung, Grundwasserabsenkung

Da im Plangebiet keine Versickerung stattfinden kann, wird der Abfluss über ein Regenwasserrückhaltebecken außerhalb des Plangebiets reguliert. Da die Grundwasserspende im Plangebiet jedoch gering ist, sind die Auswirkungen durch die Planänderung als vernachlässigbar einzustufen. Grundwasserabsenkungen sind im Gesamtgebiet kaum zu erwarten, da das Grundwasser sehr tief unter Flur ansteht.

Schadstoffeintrag

Auch bei Wohnnutzung ist von Schadstoffeinträgen auszugehen. Da jedoch der Änderungsumfang gering ist, geht nur ein unerhebliches Risiko von der Durchführung der Planungen aus.

9.3.1.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Salzgitter-Gebhardshagen ist klimatisch dem kontinentaleren Klima innerhalb Niedersachsens zuzuordnen. Die mittleren Lufttemperaturen liegen im Januar bei -1 Grad und im Juli bei +17 Grad Celsius, dieser Wert liegt über der Durchschnittstemperatur für Niedersachsen. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Die Niederschlagsmengen liegen zwischen 600 und 750 mm/a, was für Niedersachsen als hoch zu beurteilen ist. Als Grund dafür sind West- und Nordwestwinde anzunehmen, die sich am nördlichen Harzrand stauen und zu starker Niederschlagstätigkeit führen.

Die Lichtenberge übernehmen die Funktion eines Kaltluft- und Frischluftentstehungs- und -leitgebietes. Über die nördlich des Plangebietes gelegenen Kleingärten wird der Luftaustausch mit dem angrenzenden Plangebiet (Bedarfsraum) gewährleistet.

Vorbelastung

Die versiegelten Flächen und die Baukörper im Plangebiet führen zu stärkerer Erwärmung und geringerer Verdunstungsrate.

Im Untersuchungsgebiet bestehen Schadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr sowie die gärtnerischen Flächennutzungen.

Empfindlichkeit

Flächenversiegelungen führen zu höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte. Regionale Kaltluftproduktion erlangt aufgrund der fortschreitenden globalen Erwärmung der Erdatmosphäre immer größere Gewichtung bei der Flächenplanung, so dass die Empfindlichkeit als hoch einzustufen ist.

Stauungen der in West-Ost-Richtung fließenden Kaltluftmassen sind aufgrund der Geländemodellierung nicht zu erwarten.

Grundwasserabsenkungen bewirken eine Verringerung der Verdunstungsraten und der Kaltluftproduktivität.

Bewertung der Auswirkungen

Flächenverlust

Durch die Planänderung sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten, da nur wenig zusätzlicher Flächenverlust ermöglicht wird.

Staueffekte fließender Luftmassen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

9.3.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planänderung wird das Ortsbild im Teilbereich 3 verändert. Die zur Regenrückhaltung vorgesehene Fläche wäre als eingezäunte Fläche jedoch nicht nutzbar für den Erholungsuchenden gewesen. Die Leistungsfähigkeit des Änderungsgebietes ist somit als gering einzustufen.

Vorbelastung

Visuelle Beeinträchtigungen des Ortsbildes bestehen durch den Lärmschutzwall.

Empfindlichkeit

Der Änderungsbereich ist als innerörtliche Fläche ohne besondere Leistungsfähigkeit unempfindlich gegenüber den geplanten Veränderungen.

Bewertung der Auswirkungen

Für das Ortsbild sind durch den Verlust der nördlichen Rückhaltefläche ohne Erholungsfunktion nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten. Pflanzfestsetzungen schirmen den Teilbereich 3 zur Umgebung ab. Die Herausnahme der Festsetzung von Hausgruppen in den Teilbereichen 1 und 2 ist für das Landschafts- und Ortsbild unerheblich.

9.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Untersuchungsgebiet weder Boden- noch Baudenkmale vorhanden und somit von den Maßnahmen nicht betroffen.

9.3.1.8 Wechselwirkungen

In den vorhergehenden Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern des Naturhaushaltes wurden die Schutzgüter maßgeblich getrennt voneinander betrachtet. Der Naturhaushalt besteht jedoch nicht aus der Summe der einzelnen Schutzgüter sondern zeichnet sich durch eine enge Verflechtung von Wirkungszusammenhängen aus. Verändert sich ein Umweltfaktor, werden auch die anderen mit verändert.

Teilweise wurde in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern bereits auf deren Wechselwirkungen untereinander hingewiesen, so wirkt z.B. die Bodenfilterkapazität direkt bestimmend auf die Grundwasserqualität und wird auch als solche be-

wertet, klimatische Voraussetzungen beeinflussen direkt die Wohnqualität und fließen als solche auch in das Kapitel 'Schutzgut Mensch' mit ein.

9.3.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Planänderung sieht im Vergleich zur rechtskräftigen Fassung lediglich in den Teilbereichen 2 und 3 Änderungen vor, die sich negativ auf dem Naturhaushalt auswirken. Die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten durch den Wegfall des südlichen Pflanzstreifens sowie die Bebauung der zur Regenrückhaltung vorgesehenen Grünfläche bedingen zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten mit den einhergehenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Arten- und Lebensgemeinschaften. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind vermeidbar bzw. aufgrund der bestehenden natur- und kulturräumlichen Gegebenheiten als vernachlässigbar zu beurteilen.

9.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

9.3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen der Planrealisierung Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden, die Verbesserungen für die genannten Schutzgüter erreichen. Die festgesetzten Pflanzstreifen verbessern auch langfristig die Boden- und Klimafunktionen des Änderungsgebietes und erreichen eine Eingliederung in die Umgebung.

9.3.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet bleibt auch ohne die Änderung als wohnbauliche Entwicklungsfläche für die Stadt Salzgitter bestehen. Die Beeinträchtigungen (vgl. Vorbelastungen der o. g. Schutzgüter), die aus dieser Nutzung resultieren, würden erhalten bleiben.

Aufgrund geänderter Zielsetzungen der Entwässerungskonzeption der ASG – Abwasserentsorgung Salzgitter GmbH wurde die Fläche zur Regenrückhaltung im Plangebiet nicht benötigt und entsprechend auch nicht umgesetzt. Ohne die Bauungsplanänderungen bliebe die Fläche ungenutzt, es würde sich hier ein älteres Brachestadium entwickeln.

Entgegen der Nachfrage an Reihenhausgrundstücken ist der Markt für Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke noch gegeben, so dass die in den Teilbereichen 1 und 2 die ausschließliche Zulässigkeit von Hausgruppen herausgenommen wurde. Die Änderung trägt somit zu einer wünschenswerten optimalen Ausnutzung der bereits als Baugebiet ausgewiesenen Flächen bei, ohne die Änderungen wäre ein langfristiges Brachliegen der Flächen zu erwarten.

9.3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Vorhaben zu beurteilen. Hieraus sind Strategien zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich abzuleiten.

Die Änderung betrifft einen rechtsgültigen Bebauungsplan. Nachfolgend werden die durch die bestehenden Festsetzungen ermöglichten Eingriffe den durch die Änderung zu erwartenden Eingriffen gegenübergestellt.

9.3.2.4 Eingriffsbilanzierung

Zur Bemessung der Kompensationsmaßnahmen wird innerhalb des Grünordnungsplanes bzw. dessen Ergänzung zum Änderungsgebiet das Modell des Niedersächsischen Städtetages zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung von 1996 herangezogen.

Gemäß der Eingriffsbilanzierung der Ergänzung des Grünordnungsplanes zur Bebauungsplanänderung ergibt sich für den Teilbereich 2 durch die Umwandlung einer Pflanzfläche zu unversiegelten Flächen ein Kompensationsbedarf von 255 Flächenpunkten und durch die Umwandlung der Regenrückhaltefläche zu einem WA-Gebiet von 1.580 Flächenpunkten. Dieser Kompensationsbedarf kann nicht innerhalb des Änderungsgebietes gedeckt werden sondern ist außerhalb des B-Plangebietes zu berücksichtigen. Hierzu wird das Ökokonto der Stadt Salzgitter herangezogen. Auf der Fläche des Flurstückes 142/12, Flur 4, Gemarkung Reppner ist auf 612 qm die Weiterentwicklung von Grünland im Auengebiet der Fuhse vorgesehen.

9.3.2.5 Schutzgut Mensch

Generell sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als unerheblich einzustufen. Die Eingrünungen nach Norden und Osten gliedern die neuen Grundstücke in die Umgebung ein.

9.3.2.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Auf den Schutz der natürlichen Artenvielfalt reagiert die Planung mit folgenden Maßnahmen:

- Erhalt der Gräben im Änderungsgebiet, Anpflanzungen im Böschungsbereich,
- Anpflanzungsfestsetzungen von einheimischen Laubbäumen auf den Baugrundstücken,
- Aus den artenschutzrechtlichen Forderungen des § 19(3) BNatSchG resultiert die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange bei jeder Baumaßnahme.

9.3.2.7 Schutzgut Boden

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß werden folgende Festsetzungen getroffen:

Begrenzung/Reduzierung der zulässigen GRZ sowie Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauGB.

9.3.2.8 Schutzgut Wasser

vgl. Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden

9.3.2.9 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch die unter dem Abschnitt Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beschriebenen Festlegungen wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

9.3.2.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen am Gebietsrand des Teilbereiches 3 wird die Qualität des Ortsbildes erhalten. In den Teilbereichen 1 und 2 entstehen keine über die bestehenden möglichen Eingriffe hinausgehenden Auswirkungen.

9.3.2.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut wird durch die Planungen nicht berührt.

9.3.2.12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die vorliegende Planänderung dient der Anpassung eines rechtskräftigen Bebauungsplans an geänderte technische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Eine Standortalternative besteht somit nicht.

Planinhalt

In der bauleitplanerischen Abwägung wurde der als Satzung vorliegende Entwurf gewählt. Da jedoch diese Planfassung nicht der bestehenden Nachfrage nachkommt, reagiert die vorliegende Planung hierauf. Die Wahl anderer inhaltlicher Festsetzungen kommt somit nicht in Betracht.

9.4 Zusätzliche Angaben

9.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Eingriffsbeurteilung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Grundlagengutachten

Bezüglich der Bodenbeschaffenheit wurden die Untersuchungen zur dezentralen Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser vom Ingenieurbüro geo-log (Braunschweig, 1999) herangezogen.

Schwierigkeiten / Kenntnislücken

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation (rechtsgültig vorliegender Bebauungsplan) wurde auf eine erneute Tierartenkartierung verzichtet, die Rückschlüsse auf die Fauna stützen sich im Wesentlichen auf die allgemeinen Erfahrungswerte für die typische Fauna der vorhandenen Nutzungstypen. Gleiches gilt für weitere Angaben z. B. hinsichtlich der lokalklimatischen Verhältnisse. Einzelne Auswirkungen können heute hinsichtlich ihrer Intensität und Reichweite noch nicht hinreichend beurteilt werden. Die wesentlichen Umweltfolgen der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind jedoch vorliegend überprüft worden, so dass eine umweltfolgenbezogene Beurteilung des Vorhabens möglich ist.

9.4.1.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die erheblichen, unvorhergesehenen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung dieses Bebauungsplans eintreten könnten, werden überwacht (Monitoring).

Die Durchführung des Monitorings erfolgt in drei Stufen, die an die Umsetzung des Bebauungsplans gekoppelt sind. Die entsprechenden Zeitpunkte entsprechen dem Ende der wichtigsten Baumaßnahmen bzw. leicht festzustellenden Umsetzungspunkten. Dementsprechend erfolgt das Monitoring jeweils direkt nach (1) der Herstellung der Straße im Teilausbau, (2) der Bebauung von 50% der Grundstücke und (3) der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen. Zu diesen Zeitpunkten werden die auf Grund der Durchführung des Plans eingetretenen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt. Die bei den Fachbehörden vorliegenden Informationen werden abgefragt und zusammen mit den bei der Stadt Salzgitter vorliegenden Informationen ausgewertet.

Sollten hierbei nach Art oder Umfang erhebliche, unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind geeignete Gegenmaßnahmen zu prüfen. Nach Art oder Umfang erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind insbesondere solche, die nicht in diesem Umweltbericht prognostiziert worden sind.

9.4.1.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Planung

Die vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung haben zum Ziel, eine bessere Ausnutzung des Gebietes zu ermöglichen.

Herausnahme der Festsetzung von Hausgruppen angrenzend an den westlichen Lärmschutzwand,

Verschiebung der südlichen Lärmschutzwand zugunsten einer Zuwegung unter Wegfall einer zur Anpflanzung festgesetzten Fläche,

Festsetzung bebaubarer Fläche im nordöstlichen Bereich unter Wegfall der Flächenfestsetzung zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Umweltfolgen

Die Fläche ist bereits im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes für Wohnbebauung ausgewiesen. Die durch die Änderung möglichen bzw. zu erwartenden Beeinträchtigungen aller Schutzgüter sind den durch die rechtskräftige Fassung bereits ermöglichten Eingriffen gegenüberzustellen.

Die Planänderung sieht im Vergleich zur ursprünglichen Fassung lediglich in den Teilbereichen 2 und 3 Änderungen vor, die sich negativ auf den Naturhaushalt auswirken. Die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten durch den Wegfall des südlichen Pflanzstreifens sowie die Bebauung der zur Regenrückhaltung vorgesehenen Grünfläche bedingen zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten mit den einhergehenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Arten- und Lebensgemeinschaften. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind vermeidbar bzw. aufgrund der bestehenden natur- und kulturräumlichen Gegebenheiten vernachlässigbar.

Kompensationsmaßnahmen

Pflanzfestsetzungen führen neben der Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild zur Kompensation der Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Gemäß der Eingriffsbilanzierung der Ergänzung des Grünordnungsplanes zur B-Planänderung ergibt sich für das Änderungsgebiet jedoch ein Kompensationsbedarf, der nicht innerhalb des Änderungsgebietes gedeckt werden kann. Hierzu wird das Ökokonto der Stadt Salzgitter herangezogen. Auf der Fläche des Flurstückes

142/12, Flur 4, Gemarkung Reppner ist auf 612 qm die Weiterentwicklung von Grünland im Auengebiet der Fuhse vorgesehen.

Ergebnis

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ghg 32 'Gärtnerei am Weddemweg' unter Berücksichtigung aller genannten Maßnahmen keine verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

10. Artenschutzrechtliche Prüfung

Bestand

Das Plangebiet ist bereits durch Baustraßen erschlossen, die Ver- und Entsorgungsleitungen sind hergestellt. Der Lärmschutzwall wurde aufgeschüttet und begrünt. Viele Grundstücke sind bereits bebaut und teilweise gärtnerisch angelegt.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind somit nicht betroffen. Darüber hinaus kommen im Untersuchungsgebiet keine nach § 28a NNatSchG besonders geschützte Biotope vor. Durch die regelmäßige Mahd der bisher unverkauften Grundstücke sowie die umgebende Siedlungsnutzung ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 10 (2) Nr. 10 und 11 BNatSchG zu rechnen.

Im Plangebiet wurde eine Untersuchung auf das Vorkommen von Feldhamstern durchgeführt. Es konnte kein Vorkommen festgestellt werden und ist aufgrund der umgebenden Nutzung auch nicht wahrscheinlich. Sollten bei der Bebauung der Grundstücke noch Feldhamster nachgewiesen werden, so ist eine Umsiedlung der Tiere anzustreben. (Biodata: Feldhamstererfassung, Braunschweig 2001)

Bewertung der Auswirkungen

Die Umwandlung einer Pflanzfestsetzung sowie einer Grünfläche mit Zweck der Regenwasserrückhaltung in Wohnbaufläche wird in der Eingriffsbeurteilung berücksichtigt. Der nördliche und der östliche Graben werden zum Erhalt festgesetzt. Pflanzfestsetzungen führen hier zu Aufwertungen.

Die durch die Änderung zusätzlich zu den gem. rechtskräftigem B-Plan entstehenden zu erwartenden Auswirkungen durch Immissionen und Entwässerungen sind aufgrund der Geringfügigkeit als vernachlässigbar einzustufen.

Insgesamt ist nicht mit einer Gefährdung von nach § 10 BNatSchG besonders geschützten Arten zu rechnen. Durch die Umsetzung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen durch das Baugebiet vollständig kompensiert werden.

11. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ghg 32 für SZ-Gebhardshagen "Gärtnerei am Weddemweg" wurde am 27.06.2006 gefasst und am 27.07.2006 im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.05.2008 im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 30.05.2008 bis 12.06.2008 durch Planaushang im Rathaus.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit 10.06.2008 bis 30.06.2008.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 24.03.2009 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.04.2009 im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 04.05.2009 bis 05.06.2009 durch Planaushang im Rathaus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

12. Eingriff in andere Planungen

Für den Änderungsbereich gilt die Ursprungsfassung, des B-Planes Ghg 32 „Gärtnerei am Weddemweg“ mit Datum vom 21.11.2002. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Planes Ghg 32 werden die Festsetzungen in den Überdeckungsbereichen aufgehoben.

13. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Salzgitter und dem Erschließungsträger IDB Salzgitter bestehen ein Städtebaulicher- und ein Erschließungsvertrag mit Ergänzungsvertrag, die die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen regeln.

14. Durchführung und Kosten des Bebauungsplans

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Änderungsbereich befindet sich im Eigentum der IDB Salzgitter. Die Grundstücke sind erschlossen. Der Endausbau ist gemäß den Regelungen des städtebaulichen Vertrags erfolgt. Die Kosten der Erschließungsmaßnahme trägt der Investor.

BN Hannover, 08.07.2009

gez. Bittner

Diese Begründung wurde in der Sitzung am 28.10.2009 unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 2 zur Vorlage Nr. 4022/15) durch den Rat der Stadt Salzgitter gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Die Anlage 2 zur Vorlage Nr. 4022/15 vom 09.07.2009 wird entsprechend Ziffer 23.5.1 VV-BauGB Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Salzgitter, am 19.01.2010

gez. i. V. Dworog
(Erster Stadtrat)