

# Bauleitplanung der Stadt Salzgitter

## **Entwurfsbegründung**

Nach § 9 (8) BauGB

## **Bebauungsplan**

### **He 5**

„Bahnhofsallee“

## **Stadtteil: SZ-Heerte**

Fassung vom 27.01.2006

Anlage 4 zur Vorlage Nr. 6617/14

## 1.0 Allgemeine Begründung

### 1.1 Planungserfordernis

Die Bereitstellung von Wohnbauland im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes He 5, Salzgitter Heerte „Bahnhofsallee“ entspricht den Zielen der Stadt Salzgitter hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnbauland für Eigenbedarf. Die strukturelle Entwicklung der Ortsteile, insbesondere auch der kleineren Ortsteile, zeichnet sich dadurch aus, dass für den Eigenbedarf der Standorte Wohnbauflächen benötigt werden, um die im Ort verbleibenden Einwohner mit einer optimalen Wohnausstattung durch Sicherung von Eigentum zu versorgen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Heerte 5 wird der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entsprochen.

### 1.2 Landesplanerische Vorgaben

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 Schwerpunktorde für die Siedlungsentwicklung liegen (D 1.5 03).

Der westliche Teil des Geltungsbereiches der 30. Flächennutzungsplanänderung N.N. ist im RROP 1995 als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt. Eine Vorsorgegebietsfestlegung hat nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich der 30. Änderung N.N. des Flächennutzungsplanes ist mit dem betroffenen Eigentümer abgestimmt. Das sich westlich von SZ-Heerte bis zur Nord-Süd-Str. erstreckende Vorsorgegebiet für Erholung wird in seiner Sicherungs- und Weiterentwicklungsfunktion insgesamt durch die o.g. Planung nicht beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für den fraglichen Bereich sind die Vorranggebiete für Natur und Landschaft südlich der Bahnhofsallee begangen und durch die Stadt Salzgitter im Benehmen

mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig eingeschätzt worden. Dabei ist folgende Festlegung zwischen den Beteiligten getroffen worden:

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft südlich der Bahnhofsallee wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsprogrammes bis zur südlichen Grenze der Grundstücke Bahnhofsallee 10 und 14 zurückgenommen, so dass die im Planvorentwurf der 30. FNP-Änderung dargestellte W-Fläche vollständig außerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft liegt. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist um entsprechende Aussagen zum Umgang mit dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft zu ergänzen; Bezüglich der zeichnerischen Darstellung des regionalen Raumordnungsprogrammes ist auf die fehlende Parzellenschärfe hinzuweisen.

Durch das Umweltamt werden aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Neuabgrenzung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft geltend gemacht.

### 1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan He 5 „Bahnhofsallee“ soll das im Süden und Westen der Ortslage Heerte befindliche Areal einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Bedingt durch die überörtliche und innerörtliche Erschließung kann das Plangebiet optimal an die Verkehrswege angebunden werden. Die Lage der Ortschaft zu den HAUPTerschließungsstraßen des Stadtgebietes ist als gut zu bezeichnen.

Im einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Zur Deckung des unter Ziffer 1.1 aufgezeigten Bedarfes an Baugrundstücken sollen Grundstücke zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern festgesetzt werden. Insgesamt entstehen ca. 60 Bauplätze.
- Zur Sicherung und zum Erhalt einer offenen Bauweise sollen die Grundstücke so genutzt werden, dass sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig sind.
- Im Plangebiet soll ein Kinderspielplatz vorgesehen werden, um die Spielmöglichkeiten für Kinder zu ergänzen.

## 1.4 Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Situation im Plangebiet

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 326/2 und 242/10.
- Im Osten durch vorhandene Wohnbebauung und die östliche Begrenzungslinie der Straße Bahnhofsallee.
- Im Süden durch die östlichen, nördlichen und westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 108/5, 108/6, 108/9, 108/14, 108/25 und die südliche Grenze der Straße Bahnhofsallee.
- Im Westen durch die Flurstücke 260/2 und eine Nutzungsgrenze des Flurstücks 242/10.

Die städtebauliche Situation:

Insbesondere an den Straßen „Westanger“ und „Bahnhofsallee“ ist bereits eine Bebauung entstanden. Die Versorgung des Baugebietes mit Wohnfolgeeinrichtungen sowie Gütern des täglichen Bedarfes ist im erforderlichen Umfang gewährleistet. Entsprechende Einrichtungen befinden sich in der Ortslage und sind insbesondere auch fußläufig zu erreichen.

Die Herauslösung von Flächen aus dem Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Vorwege durch die Stadt Salzgitter mit dem Eigentümer abgestimmt. Seitens des Eigentümers sind auch im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, auf der der Eigentümer anwesend war, keine gegenläufigen Meinungsäußerungen vorgetragen worden.

Die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfes ist nur in den nahegelegenen Ortslagen Salzgitter-Lebenstedt, Salzgitter-Gebhardshagen möglich.

## 2.0 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die derzeit bebauten Ortsrandlagen westlich der Straße „Westanger“ und südlich der Straße „Bahnhofsallee“ sind als gemischte Bauflächen gemäß Planzeichen 1.2 der Planzeichenverordnung dargestellt.

Die darüber hinausgehenden Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan muss insoweit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, damit die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes He 5 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Im Zusammenhang mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (N.N.) sind Abstimmungen zwischen der Verwaltung der Stadt Salzgitter und dem Zweckverband Großraum Braunschweig, insbesondere auch durch Ortsbesichtigungen, erfolgt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### 3.0 Flächengliederung

Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	7.700,00 m <sup>2</sup> = 0,77	ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatwege	ca.	800,00 m <sup>2</sup> = 0,08	ha
Wohnbauflächen	ca. 37.626,00 m <sup>2</sup> = 3,76 ha	ca. 37.626,00 m <sup>2</sup> = 3,76	ha
Flächen zum Anpflanzen	ca.	2.200,00 m <sup>2</sup> = 0,22	ha
Flächen für das Regenrückhaltebecken	ca.	3.700,00 m <sup>2</sup> = 0,37	ha
Gemeinbedarfsflächen			
Kinderspielplatz	ca.	2.000,00 m <sup>2</sup> = 0,2	ha
Beobachtungsbrunnen	ca.	10,00 m <sup>2</sup> = ---	
Elektrizitätsversorgung	ca.	200,00 m <sup>2</sup> = 0,02	ha
Gesamter Planbereich	ca.	54.236,00 m <sup>2</sup> = 5,42	ha

### 4.0 Städtebauliches Leitbild / Bebauungsstruktur

Die Ortslage Heerte zeichnet sich durch eine gewachsene städtebauliche Struktur aus, die sich aus der zentralen Lage des Brunnenplatzes entwickelt hat. Im Wesentlichen ist der Ort durch Wohnbebauung geprägt, die durch Gewerbebetriebe ergänzt werden.

Die vorgefundenen Bauweisen sind als dörfliche Entwicklungsstrukturen zu bezeichnen, die sich im Wesentlichen bei maximal 2-geschossiger Gebäudehöhe bewegen.

Bei dem Stadtteil Heerte handelt es sich um eine offen strukturierte dörfliche Lage. Im Zentrum der Ortslage sind die in der Vergangenheit entstandenen landwirtschaftlichen Anwesen erkennbar. Im Umring zum Kernbereich hat sich eine im Wesentlichen neuartige Siedlungsstruktur entwickelt, die zu einer Verdichtung geführt hat. Die Verdichtungen, insbesondere im östlichen Bereich der Ortslage, sind relativ städtisch und haben insbesondere auch zu Bauformen geführt, die im ländlichen Bereich üblicherweise nicht anzutreffen sind, z. B. Reihenhausanlagen.

Das für die Entwicklung der Ortslage Heerte zu Grunde zu legende Leitbild geht von einer offenen Bebauung aus. Für eine offene Bebauung sind entsprechend große Grundstücke erforderlich. Durch die Entwicklung entsprechend großer Grundstücke kann sichergestellt werden, dass in Verbindung mit einer angemessenen Überbaubarkeit eine Durchlüftung und Transparenz der Ortslage erreicht wird.

Die Bebauungsdichte am derzeitigen westlichen Ortsrand ist insbesondere auch durch die Geschossigkeit strukturiert. Erkennbar ist, dass die Eingeschossigkeit überwiegt und nur im nördlichen Bereich der Straße Westanger eine erkennbare und eindeutige Zweigeschossigkeit anzutreffen ist.

Im Zusammenhang mit der offenen Struktur der Grundstücke soll insoweit auch sichergestellt werden, dass die Geschossigkeit ortstypisch herabgezont und die Eingeschossigkeit der Gebäude vorherrschen soll, die bei dem Ausbau der Dachgeschosse eine angemessene Gestaltung von Häusern und Wohnflächen ermöglicht.

Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung wird intensiv über die Frage diskutiert, inwieweit die Bestandsflächen westlich der Straße Westanger und südlich der Straße Bahnhofsallee bzw. westlich der Gießereistraße in den Bebauungsplan einbezogen werden sollen. Dabei wird die Diskussion insbesondere dadurch kontrolliert, dass die Diskussion darauf abhebt, dass der vorhandene Bestand gesichert werden soll und keine Änderungen der planungsrechtlichen Gegebenheiten des Bestandes durch Bebauungsplanung herbeigeführt werden sollen.

Insoweit werden die in den Bebauungsplan Heerte 5 integrierten Bestandsflächen westlich der Straße Westanger, nördlich und südlich der Straße Bahnhofsallee bzw. westlich der Gießereistraße aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

## **5.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Wesentliches städtebauliches Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Als Art der Nutzung wird daher ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit der Festsetzung WA wird gleichermaßen die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnbebauung übernommen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die vorhandene städtebauliche Struktur der Ortslage zeigt, dass in Heerte eine offene und transparente Bebauung vorherrscht. Insoweit ist die Ausnutzung der Grundstücke gering. Städtebauliches Ziel ist, die Offenheit der Bebauung zu erhalten und einer untypischen, da nicht dorfüblichen Verdichtung entgegenzuwirken.

Die GRZ soll deshalb dazu beitragen, die Bebauung offen zu strukturieren. Die GRZ wird deshalb nicht an der Obergrenze des § 17 BauNVO orientiert. Vielmehr wird eine GRZ von 0,3 gewählt, die eine zielorientierte Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die bauliche Struktur der Ortslage ist hinsichtlich der Geschossigkeit nicht einheitlich. Im Wesentlichen kann von einer eingeschossigen Bebauung ausgegangen werden, wobei insbesondere westlich der Straße Westanger zweigeschossige Bauweise anzutreffen ist.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Gliederung des Plangebietes soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die westlich und südlich anschließenden neu zu erschließenden und zu bebauenden Grundstücke die eingeschossige Bebauung festgesetzt werden. Damit wird insbesondere erreicht, dass der Ortsrand nicht durch Massierung von Geschossen betont wird, sondern eine Einbindung des Ortsrandes in den anschließenden Landschaftsraum möglich ist.

Die ausbaubaren Dachgeschosse können genutzt werden, so dass im Zusammenhang mit den gewählten Bauformen ausreichend Flächen entstehen, die Wohnzwecken zugeführt werden können, ohne dass die eingeschossigkeit der geplanten Bebauung aufgegeben werden müsste.

Insbesondere in den westlichen Grundstücksbereichen zeichnet sich das Plangebiet durch einen konstanten Anstieg zwischen Bahnhofsallee und verlängertem Heeritaweg aus. Dabei ist ein Höhenunterschied von ca. 10,00 m zwischen den beiden Straßenflächen zu erkennen.

Dieser Höhenunterschied ist, gemessen auf eine Länge von ca. 260 m so ausgelegt, dass Festsetzungen zu Höhenlagen der Gebäude nicht erforderlich sind, da sich die Frage der Geschossigkeit im Wesentlichen über die niedersächsische Bauordnung regelt.

### 5.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der Festsetzung der Vollgeschosse. Für die festgesetzte eingeschossige Bebauung ist die Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

## 5.3 Bauweise

Grundsätzlich gilt für alle Teilbereiche des Plangebietes die offene Bauweise (o). Eine Einschränkung auf besondere Hausformen wird durch die Festsetzung: „Einzelhäuser/Doppelhäuser zulässig“ getroffen.

Diese Festsetzung unterstützt das städteplanerische Ziel, welches in einer offenen und gering verdichteten Bebauung gesehen wird. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung Doppelhaus sichergestellt, dass eine stark nachgefragte Bauform realisiert werden kann. Durch Doppelhäuser wird der Eindruck von Verdichtung nur unwesentlich erhöht, so dass die geplante Offenheit der Baustruktur gewahrt bleibt.

### 5.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese Baugrenzen regeln die Grenzabstände zu den Verkehrsflächen bzw. zu den hinterliegenden Grundstücken. Die Abstände zu den jeweiligen Nachbargrundstücken regeln sich über die Abstandsregeln der niedersächsischen Bauordnung. Insoweit werden hier keine Baugrenzen benötigt.

Der so entstehende Bauteppich ist weitestgehend flexibel, so dass die zukünftige Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen durch den jeweiligen Einzelentwurf optimiert werden kann.

### 5.3.2 Stellplätze und ruhender Verkehr, sonstige Nutzenanlagen

Der Stellplatzbedarf wird durch die niedersächsische Bauordnung geregelt. Daraus leitet sich ab, dass die Stellplatzpflicht grundsätzlich auf dem eigenen Baugrundstück zu erfüllen ist. Die städtebauliche Zielstellung, die von relativ großen Grundstücken und weitestgehend offener Bebauung ausgeht, ermöglicht die Erfüllung der privaten Stellplatzverpflichtungen auf eigenem Grundstück problemlos.

Um die Ränder der Grundstücke nicht durch Nebenanlagen zu gliedern sondern eine randliche Eingrünung zu ermöglichen, die gleichzeitig der Gliederung des Straßenraumes dient, sollen Carports und Garagen und sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig sein, unter Bezugnahme auf § 12 (6) BauNVO. Diese Festsetzung stellt sicher, dass derartige Nebengebäude gerade nicht im Bauwich untergebracht werden und so zu einer gestörten Kontur des eingegrünten Straßenraumes führen.

#### 5.4 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Gemeinbedarfsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorzuhalten. Gemeinbedarf wird an anderer Stelle realisiert, insbesondere z. B. ein Kindergarten, der in der Ortslage neu zu errichten ist. Der vorhandene Kindergarten hat eine durchschnittliche Entfernung von ca. 360 m. Der derzeit in Planung befindliche Kindergarten ist in ca. 400 m Entfernung zu erreichen.

Zusätzliche Gemeinbedarfsflächen, wie z. B. Schulen oder ähnliches sind nicht erforderlich. Die vorhandenen Schulen, die durch die Kinder aus Heerte benutzt werden, sind hinsichtlich ihres Angebotes ausreichend.

Die Grundschulversorgung des Neubaugebietes ist gemäß der Satzung der Stadt Salzgitter über die Festlegung der Schulbezirke in Salzgitter an der Grund- und Hauptschule am Bodenbacher Ring in Salzgitter-Gebhardshagen gesichert.

Im Zusammenhang mit dem Baugebiet soll ein Kinderspielplatz errichtet werden. Der Kinderspielplatz hat eine ausreichende Größe und kann entsprechend der heutigen Anforderungen an die Spielmethodik von Kindern ausgelegt werden.

Die für den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche hat einen Umfang von 1.800 m<sup>2</sup>. Der Bedarf ermittelt sich wie folgt:

Baulandfläche		37.000,00 m <sup>2</sup>
GFZ		0,3
Geschossfläche		11.100,00 m <sup>2</sup>
Spielplatzfläche	2 % = >	222,00 m <sup>2</sup>

Der Bedarf wird durch die geplante Fläche weit überschritten. Die endgültige Flächendisposition wird durch die Detailplanung ermittelt. Die nicht für den Kinderspielplatz benötigten Flächen werden als Grünflächen angelegt.

In diesem Zusammenhang ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass laut Beschluss der Selbstverwaltungsgremien der Stadt Salzgitter eine Kindertagesstätte und ein Dorfgemeinschaftshaus in der Ortslage geplant sind. Darüber hinausgehende Einrichtungen des Jugendamtes sind insoweit nicht erforderlich.

#### 5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen steuert die Ausnutzung der Grundstücke.

Für die Gebiete, die mit eingeschossiger Bebauung bebaut werden dürfen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei festgesetzt.

#### 5.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen, Bahnhofsallee, Westanger und Heeritaweg, an die Ortslage angebunden. Die bestehenden Haupterschließungsstraßen der Bahnhofsallee und des Heeritaweges werden in westliche Richtung weitergeführt bis an die Grenze des Plangebietes um dort als Trasse für landwirtschaftliche Wege weiterzulaufen.

Die beiden in Ostwestrichtung laufenden Straßenzüge werden in Nordsüdrichtung durch die Baustraße 1613 verbunden, die parallel zur Straße „Westanger“ läuft. Dieser Straßenzug ist so angelegt, dass in etwa hälftig zwischen den Baustraßen nördlich und südlich des Plangebietes eine Verswenkung aus Richtung Nordost in Richtung Südwest erfolgt, so dass die Geschwindigkeit des Verkehrs gebrochen wird und eine „Rennstrecke“ nicht entsteht.

Darauf hinzuweisen ist, dass die öffentliche Widmung des „Heeritaweges“ derzeit bis zur westlichen Grenze des Grundstückes Heeritaweg 10 besteht. Für die Bahnhofsallee besteht in gesamter Länge von Ost nach West derzeit keine öffentliche Widmung.

Die Erschließung der in zweiter Reihe angeordneten Grundstücke erfolgt dann über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatwege, da höchstens zwei Grundstücke angebunden werden.

Die Straßenquerschnitte sind nach Maßgabe der Verkehrsplanung der Stadt Salzgitter wie folgt gewählt:

**Bahnhofsallee:** Die „Bahnhofsallee“ ist im Bereich der östlichen Einmündung der Straße in die Gießereistraße lediglich mit einer Flurstücksbreite von 7,50 m vorhanden. Diese Flurstücksbreite weitet sich auf ca. 8,50 m im Einmündungsbereich mit der Straße „Westanger“ auf. Im weiteren Verlauf nach Westen hat der Querschnitt der Bahnhofsallee eine Breite von ca. 11,00 m.

Grundsätzlich soll für diese Straße die Ausbaubreite 9,25 m gewählt werden. Dabei muss in den Bereichen des Straßenverlaufes, der diesen Ausbaustandard nicht ermöglicht, da die Flurstücksbreite nicht ausreichend ist, auf entsprechende Teile des Straßenausbauplanes verzichtet werden, z. B. Parkplatzflächen.

Im westlichen Bereich der Straße soll, bei vorhandener ausreichender Tiefe des Straßenbaukörpers Stellplatzanlagen, insbesondere im südlichen Bereich der Straße angeordnet werden, um gleichzeitig Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen, die durch Wanderer und Besucher der Feldmark genutzt werden können.

**Straßenfläche  
Heeritaweg:**

Der Querschnitt des Straßenverlaufs „Heeritaweg“ hat eine festgesetzte Flurstücksbreite von 11,00 m. Insofern wird der Ausbaustandard der Straßen mit 9,25 m gewählt. Die Anordnung von Stellplätzen muss so eingebunden werden, dass die nördlich und südlich einbindenden privaten Zufahrten nicht beeinträchtigt werden.

Die von der Bahnhofsallee nach Norden abgehende Stichstraße im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhält eine Breite von 5,50 m und einen Wendehammer, der für 3-achsiges Müllfahrzeug organisiert ist, gewählt, Wendeanlage Typ 3.

Die Baustraße 1613, Nordsüdverbindung wird mit einer Breite von 8,00 m ausgestattet.

Die durch die Stadt Salzgitter genutzten Straßenquerschnitte sind zum Teil geringer ausgelegt als die dafür vorgesehenen Flurstücke. Sofern zwischen der jeweiligen Flurstücksbreite und dem Ausbauquerschnitt des Verkehrsweges Differenzen entstehen, werden diese Flächen als Straßenbegleitgrün ausgelegt.

Hinterliegende Grundstücke werden über Privatstraßen erschlossen, sofern nicht mehr als zwei dieser Grundstücke durch die Privatstraße angebunden werden. Privatstraßen erhalten eine Breite von 5,00 m.

Die Breite der öffentlichen Stichstraße wird auf 5,50 m erhöht.

## 5.7 Versorgungsflächen

### 5.7.1 Flächen für Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet sind insgesamt Versickerungsversuche durchgeführt worden, um die Möglichkeiten von Dach- und Oberflächenwasserversickerungen zu prüfen.

Bedingt durch die im geringen Umfang quartären Deckschichten bestehen im Regelfall nur geringe Versickerungsmöglichkeiten, ggf. nur mit einer sog. Teilmengenversickerung in offenen Gräben und Mulden. Da die besser durchlässigen Flusskiese und Schwemmsande, welche im Plangebiet angetroffen werden, in der Regel grundwasserführend sind, kann der erforderliche Mindestabstand zwischen Einleitungsstelle und Grundwasserabstand von 1,00 m nicht eingehalten werden.

Die empfindlichen Lössböden wie auch die Schwemmlerde und Fliesserden, die im Plangebiet anzutreffen sind, können bei einer Erhöhung ihrer natürlichen Wassergehalte ihre derzeitigen bodenmechanischen Eigenschaften hinsichtlich Tragfähigkeit und Stabilität verlieren und sich im Extremfall verflüssigen. Es wird daher nicht sinnvoll sein, Versickerungsmöglichkeiten zuzulassen, so dass die Planung eines zentralen Regenwasserkanal-systems erfolgen muss.

Sofern ein Bauherr entgegen der vorgetragenen Problematik die Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen will, wäre hierfür eine entsprechende Planung durchzuführen, die insbesondere die nachbarrechtlichen Belange schützt und die sicherstellt, dass die Versickerungsfähigkeit am Standort des fraglichen Bauwerks gegeben ist.

Unabhängig davon wird ein Regenrückhaltebecken im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dort südlich der verlängerten Bahnhofstraße angelegt. Dieses Regenrückhaltebecken wird durch die ASG im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde geplant und führt dazu, dass ein Regenrückhaltebecken als Nassbecken mit einem Dauerstau von 0,50 bis 1,50 m errichtet wird.

Südlich der Straße „Bahnhofsallee“ befindet sich eine Pumpstation der WEVG. Diese wird in ihrem Bestand erhalten und gesichert, befindet sich aber nicht im Geltungsbereich des B-Planes.

#### 5.7.2 Beobachtungsbrunnen

Nördlich des Heeritaweges ist ein Beobachtungsbrunnen eingerichtet. Dieser Beobachtungsbrunnen ist über Dienstbarkeit abgesichert.

Eine Änderung des Brunnenstandortes ist nicht zumutbar, da dieser Brunnenstandort im Zusammenhang mit Grundwassersicherungseinrichtungen der Stadt Salzgitter steht.

Der fragliche Brunnenstandort am Heeritaweg wird insoweit festgeschrieben und durch entsprechende Abstandsflächen aus den Bauflächen des Heeritaweges ausgegrenzt und abgesichert.

Die Absicherung dieser Fläche bei heranrückender Bebauung ist durch den Bebauungsplan verursacht. Die dafür anfallenden Kosten sind geschätzt und im Rahmen der Kostenaufstellung eingefügt. Dabei handelt es sich um Kosten für Befestigung des Grundstückes, für Zaunanlagen und entsprechende Torsicherungen.

#### 5.7.3 Elektrizitätsversorgung

Um die Elektrizitätsversorgung für den Geltungsbereich des B-Planes sicherzustellen, wird im Bereich der Baustraße 1613 und dort im Zusammenhang mit der Grünfläche des Kinderspielbereiches eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

#### 5.8 Umweltschützende Belange

Zur Durchführung der Abwägungen hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Die wesentlichen Ergebnisse des Grünordnungsplanes werden nachfolgend aufgeführt.

##### 5.8.1 Allgemeine Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Die naturräumliche Gliederung Deutschlands weist dem Plangebiet die Zugehörigkeit zur naturräumlichen Einheit: Braunschweig – Hildesheimer Lössbörde, Lebenstedter Lössbörde zu.

Vor Jahrzehnten war diese Landschaft ein reines Agrarland, das reiche Erträge besonders im Anbau von Weizen und Zuckerrüben erzielte. Die Ackernutzung auf den höherliegenden Flächen des Plangebietes also im Bereich des Heeritaweges existiert schon seit historischer Zeit. Die tieferliegenden und ebenen Bereiche im Süden des Plangebietes sind wahrscheinlich früher als Grünland genutzt worden, wie insbesondere der Flurname Heiligenwiese zeigt. Die bebauten Flächen und die Brachflächen südlich der sogenannten Bahnhofsallee sind ehemalige Gleisanlagen.

Durch die Errichtung der Salzgitter-Werke sind immer mehr landwirtschaftliche Flächen in industrielle Flächen umgewandelt worden. Bedingt dadurch ist die Umwandlung eines reinen Agrarlandes, das insbesondere im Anbau von Weizen und Zuckerrüben reiche Erträge darstellte, in ein Industriegebiet erfolgt.

#### 5.8.2 Zusammenfassende Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst den westlichen und südlichen Ortsrand der Ortschaft Heerte und die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Ausstattung dieser Bereiche mit naturnahem Bewuchs und Elementen ist gering und beschränkt sich auf Krautfluren im Bereich der ehemaligen Gleisanlage sowie einer Anzahl prägnanter Weiden und Pappeln.

Die Acker- und Kleingartenflächen des Plangebietes sind potentieller Lebensraum des nach nationalem und europäischem Naturschutzrecht besonders geschützten Feldhamsters (*CRICETUS CRICETUS L.*).

Eine Begehung der Flächen durch einen Gutachter konnte keinerlei unmittelbare Nachweise für eine aktuelle Siedlungstätigkeit des Feldhamsters erbringen. Allerdings ist bekannt, dass der Feldhamster in früheren Zeiten im Umfeld der Ortschaft weit verbreitet gewesen ist.

In der jüngsten Zeit sind derartige Vorkommen nicht bekannt. Trotz des Fehlens aktueller Siedlungsnachweise bzw. Vorkommen des Feldhamsters im vorgesehenen Eingriffsbereich kann eine Präsenz dieser Spezies nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Feldhamster zum Zeitpunkt der Bebauung des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes oder im Verlauf der Umsetzung des Bebauungsplanes erneut auftritt. Für eine eventuell erforderlichen Umsiedlung von Feldhamsterpopulationen ist geplant, geeignete Flächen zu schaffen.

#### 5.8.3 Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, Eingriffsbilanzierungen.

Im Hinblick auf die Festlegung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen muss zunächst die beschriebene Beeinträchtigung nach Umfang und Intensität bestimmt werden. Dabei wird das Rechenmodell des niedersächsischen Städtetages 1996 genutzt.

Bei dieser Methode wird das Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt und im Vergleich mit der maximal möglichen baulichen Ausnutzung an Hand der Biotoptypen miteinander verglichen. Die entsprechenden Ergebnisse sind in der Tabelle 1 dargestellt. Die rechnerische Eingriffsbilanz zeigt, dass die Eingriffe im Plangebiet nicht ausgleichbar sind. Da eine erhebliche Reduzierung der baulichen Ausnutzung nicht in Frage kommt, ist beabsichtigt, einen Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Salzgitter durchzuführen.

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen Erläuterung der Abkürzungen siehe unten	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/Ausgleichsfläche	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert d. Eingriffs-/Ausgleichsfläche
1	2	3	4	5	6	7	8
AT	30580	1	30580	Verkehrsflächen	7700	0	0
PKA	11000	1	11000	Weg, priv.	800	0	0
URT	7466	3	22398	Wohnen gesamt:			
Feldwege	5190	0,5	2595		37626		
				davon:			
				versieg. 45%	16931,7	0	0
				Grün 55%	20694,3	1	20694,3
				Spielplatz	2000	1	2000
				Beobachtungsbrunn.	10	0,5	5
				E-Versorgung	200	0,5	100
				Anpflanzung	2200	3	6600
				Rückhaltebecken	3700	3	11100
Summe	54236			Summe	54236		
<b>Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Summe</b>			<b>66573</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) Summe</b>			<b>40499,3</b>
40499,3 Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung) - 66573 Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							
<b>&gt; 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder - 26073,7 &lt; 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich/Ersatz) über das Ökokonto</b>							

AT basenreicher Lehm-/Tonacker  
PKA strukturarme Kleingartenanlage

URT Ruderalflur trockenwarmer Standorte

Ausweislich der Berechnungen des Fachbeitrages zu Natur und Landschaft sind 26.073,70 Flächenwerte für Ausgleich erforderlich. Mit den im Rahmen des Ökokontos zur Verfügung gestellten Flächen kann ein entsprechender Wertausgleich durchgeführt werden.

#### 5.8.4 Zielkonzeption für den Planungsraum

Die Zielkonzeption für den Planungsraum zeigt den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft, bei dem ein möglichst optimales Wirkungsgefüge aller Schutzgüter des Naturhaushaltes und ein entsprechendes Landschaftsbild entstehen. Die Gestaltung der Landschaft durch den Menschen sowie dessen kulturhistorische Leistungen werden darin einbezogen. Das Leitbild bezieht sich in räumlicher Hinsicht auf das Planungsgebiet und seine unmittelbare Umgebung. Da die Stadt Salzgitter derzeit noch nicht über einen Landschaftsplan verfügt, aus dem Leitbilder zu entnehmen wären, wird hilfsweise auf die Grundlage des Landschaftsrahmenplanes und eigener fachlicher Erwägungen des Landschaftsplaners das folgende Leitbild entwickelt:

Anlage neuer Wohnbauflächen mit intensiver Durchgrünung. Entsprechend wird eine Grundflächenzahl gewählt, die eine lockere Einfamilienhausbebauung auf angemessen großen und in der Größe festgesetzten Grundstücken ermöglicht.

Einrichtung öffentlicher Grünflächen zur Ergänzung der privaten Grünflächen.

Einbindung des neuen Ortsrandes in die freie Landschaft durch entsprechende gestalterische Maßnahmen.

Die vorgenannten Leitbilder führen zu folgender Zielkonzeption:

- Übergang der Bauflächen zur freien Landschaft als Grünstreifen mit Gehölzen und Krautfluren.
- Spielplätze in ausreichender Größe um durch entsprechende Bepflanzung eine hohe Qualität der Spielplatzbereiche zu schaffen.
- Die Unterbringung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hätte im Bereich der Flurstücke Heiligenwiese durchgeführt werden können. Die Erstfassung des Grünordnungsplanes hat dies belegt. Die Eigentümer der fraglichen Flächen haben jedoch deutlich gemacht, dass eine Hergabe dieser Flächen für Zwecke des Ausgleichs nicht realistisch sind. Die Eigentümer wollen die Flächen in eigener Verantwortung und auch zukünftig weiter landwirtschaftlich betreiben. Insoweit stehen diese Flächen nicht als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden über das Ökokonto der Stadt Salzgitter abgedeckt. Insoweit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die südlich angrenzenden Flächen der Heiligen Wiese verkleinert worden.

### 5.8.5 Maßnahmenkatalog

Die Maßnahmen werden in Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen aufgestellt.

Schutzmaßnahme Feldhamster:

Zwischen der Planaufstellung, der Erschließung und der anschließend durchzuführenden Bebauung des Geltungsbereiches des B-Planes He 5 sind Zeiträume vorhanden, die es unter Umständen ermöglichen werden, dass Feldhamsterpopulationen zum Zeitpunkt der Durchführung von Baumaßnahmen auftreten können. Das Baugebiet ist potentieller Lebensraum des Feldhamsters, der eine streng zu schützende Art von gemeinschaftlichem Interesse nach der Richtlinie 92/43/EWG des Rates der europäischen Gemeinschaft ist.

Falls der Feldhamster bis zum Baubeginn Teile des Gebietes besiedelt, ist eine Befreiung von den Schutzbestimmungen bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen der nachrichtlichen Hinweise zum Bebauungsplan wird auf diesen Sachverhalt verwiesen. Der Nutzer des Bebauungsplanes wird insoweit auf die möglichen Vorkommen von Feldhamsterpopulation und dem Umgang mit diesen Populationen hingewiesen.

Ausgleichsmaßnahme: Eingrünung Westrand des Geltungsbereiches.

Der Westrand des Geltungsbereiches bildet den Übergang zur freien Landschaft. Um die Flächen des Bebauungsplanes Heerte 5 in das Landschaftsbild einzubinden wird deshalb neben den Festsetzungen zur baulichen Struktur ein Gehölzstreifen aus Sträuchern und Bäumen angelegt.

Ausgleichsmaßnahme: Entwicklungsfläche Kleinwald

Teile der ehemaligen Gleisanlage am Südwestrand des Plangebietes werden über die Initialpflanzung und natürliche Eigenentwicklung / Sukzession als Kleinwaldfläche entwickelt. (Siehe Fläche mit der Bezeichnung B).

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Es ist darauf hingewiesen worden, dass der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht vollständig erfolgen kann. Insoweit müssen zusätzliche Maßnahmen umgesetzt werden, die über das Ökokonto der Stadt Salzgitter realisiert werden können.

Der Standort der fraglichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanes dargelegt. Die Details der Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung geplant und umgesetzt.

### Zuordnung der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB):

Die von der Stadt Salzgitter bereitgestellten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reppner, Flur 4, Flurstücke teilweise 140/5, 194/4, 142/12, Flur 5, Flurstück teilweise 150/2, werden den Grundstücken im Geltungsbereich des Beb.-Planes, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen sind auf dem Beb.-Plan dargestellt.

Die Ausgleichsflächen werden zu 34 v. H. den Verkehrsflächen und zu 66 v. H. den Wohnbauflächen zugeordnet.

### Spielplatz:

Öffentliche Grünflächen als Spielplatzflächen in zentraler Lage zum Plangebiet. Dieser Spielplatz, der mit entsprechender Begrünung großzügig ausgerüstet wird, dient auch als zentraler Grünbereich der Gebietsfläche.

Die Gesamtfläche des Kinderspielplatzes beläuft sich auf 1.800,00 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist ausreichend, um die entsprechenden Anforderungen an einen Kinderspielplatz einhalten zu können (siehe dazu Ziffer 5.4 Flächen für den Gemeinbedarf).

### 5.8.6 Kompensationsbilanzierung

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von  Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ausgleichs- maßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche			innerhalb des Plangebietes	außerhalb des Plangebietes
1	2	3	4	5	6
<b>Boden</b>	ca. 2 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzte Böden	Versiegelung durch Überbauung		Eingrünung	Fläche südlich Reppner
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	ca. 5 ha Acker, Brache und Gärten; potentieller Lebensraum Feldhamster	Verlust durch Baulandentwicklung	Schutzmaßnahme Feldhamster		
<b>Wasser, Luft</b>		Keine erheblichen Eingriffe			
<b>Landschaftsbild</b>	Offene Agrarlandschaft, Ortsrand	Verlust freier Landschaft zugunsten Stadtlandschaft	Lockere Bauweise mit GRZ 0,3	Eingrünung Spielplatz, Platz/ Verkehrsgrün	

### 5.8.7 Umsetzung der Maßnahmen

Die im Rahmen des Grünordnungsplanes entwickelten Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch grafische und textliche Festsetzung übernommen und so als Ortsrecht entwickelt.

### 5.8.8 Volumendarstellung der Eingriffsflächen

Die Durchführung von Baumaßnahme führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Insoweit muss bei jeder Baumaßnahme davon ausgegangen werden, dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Die Eingriffsbilanz ist auf die geänderte Planung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Heerte 5 abgelegt. Bedingt durch die Änderung des Geltungsbereiches und die Herausnahme wesentlicher bereits bestehender Flächen aus dem Bebauungsplan ergibt sich eine grundsätzliche Änderung der Flächen, die als Bezugsgröße für die Ausgleichsberechnung dienen.

### 5.9 Spielplatzfläche

Im Plangeltungsbereich ist die Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist deshalb sinnvoll, da bei der umfanglich zu beplanenden Gesamtsituation eine hohe Anzahl an jungen Familien erwartet wird, die zuziehen. Insoweit wird auch mit einer erhöhten Anzahl von Kindern gerechnet. Den Kindern soll ein angemessener Spielraum in gestaltetem Umfang über die Spielflächen, die auf eigenem Grund und Boden der Wohnhäuser hinaus existieren, geschaffen werden.

### 5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor/zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die Abwägung im Zusammenhang mit dem B-Plan-Verfahren Heerte 5 durchführen zu können, mussten ingenieurgeologische Untersuchungen Aufschluss über Baugrund, Grundwasserverhältnisse und eventuelle Kontaminationen im Plangebiet erfolgen.

Veranlassung für die Beprobung waren Befunde aus einer früheren Baumaßnahme, bei welcher chlorierte bzw. leicht flüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (CKW/LHKW) festgestellt wurden.

Um die Untersuchungen in der Bodenluft, im Grundwasser und im Boden durchführen zu können, wurden insgesamt 28 Rammkernsondierungen niedergebracht und ausgewertet.

An vier Stellen des Untersuchungsgebietes wurden die Sondierungen zu stationären Grundwassermessstellen ausgebaut.

Die Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung des Plangebietes keinerlei Gefährdung durch CKW/LHKW-Kontaminationen im Grundwasser und in der Bodenluft unterliegen.

Die Grundlage der Bewertung der fraglichen Konzentration wird durchgeführt auf der Basis der Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA).

Dabei werden folgende Werte für CKW/LHKW ermittelt und verglichen.

<b>Bodenluft:</b>	Prüfwert schwollenwert	Maßnahmen-
LHKW gesamt:	5 – 10 mg/m <sup>3</sup>	50 mg/m <sup>3</sup>
<b>Grundwasser:</b>		
LHKW gesamt:	2 – 10 µg/l	20 – 50 µg/l
KHKW karzinogen:	1 – 3 µg/l	5 – 15 µ

Die angetroffenen Konzentrationen unterschreiten die Prüfwerte der LAWA erheblich.

Eine Beeinträchtigung des geplanten Baugebietes ist insoweit aus diesen Sachverhalten nicht zu erkennen.

Der Ausbau der Sondierungen zu stationären Grundwassermessstellen kann insbesondere dazu genutzt werden, späterhin erneute Beprobungen vorzunehmen und ggf. Entwicklungen abschätzbar zu machen.

Die Zusammensetzung des Baugrundes nördlich der Baustraße 1614 können entsprechend den vorliegenden Untersuchungsergebnissen mit dem Zuordnungswert Z0 belegt werden und können so einer uneingeschränkten Verwertung zugeführt werden.

Im Bereich des ehemaligen Bahn- und Gleiskörpers und dort im Bereich der Messstellen RKS 17 bis 19, 21 und 22 sind erhöhte PAK-Konzentrationen festgestellt worden. Diese Konzentrationen sind geeignet, eine Zuweisung dieser Böden zum Zuordnungswert Z2 der LAGA zu rechtfertigen.

Bei den Böden im Gebiet südlich der Planstraße 1614 und dort im Bereich der ehemaligen Bahn- und Gleisanlage waren künstlich angefüllte Böden angetroffen worden, die den Zuordnungswert Z2 aufwiesen. Dieses Material kann im Zusammenhang mit Baumaßnahmen nur unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, und dann eingeschränkt, eingebaut werden. Ein Austausch dieses Bodens ist erfolgt.

Darüber hinaus wurden mögliche externe Schadstoffquellen, die auf das Plangebiet einwirken können, geprüft. Dabei sind als Emissionsquellen der Heerter See, die Altdeponie Fuhsetal, die Deponie Diebestieg und die Deponie Heerte / Salzgitter AG, benannt.

Für die Beurteilung externer Gefährdungsquellen ist sowohl der Luftpfad als auch der Grundwasserpfad von Bedeutung.

Die Gefährdungsabschätzung des Luftpfades ist entsprechend der vorliegenden Erkenntnisse bei der Stadt Salzgitter entbehrlich. Insoweit wird auf eine vertiefende Untersuchung verzichtet.

Für die Gefährdungsabschätzung des Grundwasserpfadades ist der Ausbreitungspfad Grundwasser aus externen Gefährdungsquellen von entscheidender Bedeutung. Der Gutachter hat zur Beurteilung und zur Bewertung möglicher, außerhalb des Plangebietes befindlicher, Gefährdungsquellen auf das Plangebiet selbst folgende Quellen, die durch Akteneinsicht beim Umweltamt der Stadt Salzgitter zur Verfügung gestellt wurden, genutzt:

Harres Pickel Consult:

Untersuchung zur Belastung von Untergrund und Grundwasser mit umweltrelevanten Schadstoffen in Salzgitter-Heerte, September 1992.

Dr. Gronemeyer & Partner GmbH:

Ergebnisbericht, Untersuchung über Zusammenhänge zwischen Krebserkrankungen und Schadstoffen im Untergrund in Salzgitter-Heerte, Mai 1993.

Luftbildaufnahmen aus den Jahren 1958, 1975, 1983 und 1999.

Ingenieur- und Umwelttechnik:

Deponie Fuhsetal bei Salzgitter-Gebhardshagen, Gefährdungsabschätzung, Kurzdokumentation Januar 1994.

Ch. Lünig:

Entsorgungszentrum Salzgitter GmbH, Jahresabschlussbericht der Abfallentsorgungsanlage Diebestieg 2000.

Der Gutachter hat die Bereiche:

Heerter See / Klärteich III  
Deponie Fuhsetal  
Deponie Diebestieg  
Deponie Heerte der Salzgitter AG

unter Würdigung aller relevanter Parameter und örtlicher Gegebenheiten geprüft. Der Gutachter kommt auf Grund der ihm verfügbaren Unterlagen zu folgender Einschätzung:

Abschließend kann gesagt werden, dass aus den der Bearbeiter zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht auf zu besorgende Gefährdungen des Plangebietes aus möglichen externen Gefährdungsquellen, bezogen auf den Ausbreitungspfad Grundwasser, geschlossen werden kann.

Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen wurden auf einem Grundstück südlich der Bahnhofsallee Auffüllungen mit erhöhten PAK-Konzentrationen angetroffen. Diese Konzentrationen wurden durch zusätzliche Untersuchungen dieses Bereiches sowohl flächen- als auch horizontbezogen eingegrenzt.

Dabei wird festgestellt, dass lediglich im Bereich der Sondierungen 33, 34 und 35 Maßnahmen des Bodenaustausches erforderlich sind. Unter Ansatz einer mittleren Aushubtiefe von ca. 1,00 m ergibt sich hier überschlägig ein Aushubvolumen von ca. 1.200 m<sup>3</sup> an Boden mit Zuordnungswerten Z 1.2 bis > Z 2.

Die fraglichen Bereiche sind durch die Stadt Salzgitter mittlerweile saniert worden, so dass keine zusätzlichen Festsetzungen und Hinweise für diesen Teilbereich erforderlich sind. Insbesondere kann das Planzeichen 15.12 Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, entfallen.

#### 5.10.1 Umwelteinflüsse durch Kampfmittel aus Weltkriegen

In verschiedenen Teilbereichen des Geltungsbereiches des Beb.-Planes Heerte 5 können Bombenblindgänger vorhanden sein. Das Liegenschaftsamt der Stadt Salzgitter hat eine Beräumung beauftragt. Insoweit wurden alle die Flächen, die von Bombenblindgängern betroffen sein können, untersucht.

Die Untersuchung durch die Firma Schollenberger führte zu folgendem Ergebnis:

Die Ergebnisse im Einzelnen:

Die Teilfläche 1 zerlegt sich in verschiedene Einzelflächen.

Die Einzelfläche Flurstück 242/11 ist als kampfmittelfrei bezeichnet. Eine Teilfläche südlich des Heritaweges ist ebenfalls als kampfmittelfrei bezeichnet.

Die dargestellte Teilfläche des Heritaweges in seinem Straßenverlauf und die südlich direkt anschließende und eine L-förmige Ausbildung mit einer Breite von ca. 1,50 m bildende Fläche ist nicht sondierbar, so dass diese Teilfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet wird, als Fläche für die bei Bauarbeiten ein überwachter Bodenaushub erforderlich ist.

Die Teilfläche 2 ist untersucht und bereinigt worden. Die Fläche gilt als kampfmittelfrei.

Die Teilfläche 4 kann nicht sondiert werden, so dass auch diese Flächen als Flächen gekennzeichnet werden, für die bei Bauarbeiten ein überwachter Bodenaushub erforderlich ist.

Die Teilflächen 3 und 5 sind nicht Bestandteil des B-Planes.

Die Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt mit der Ungenauigkeit des Messverfahrens, da vermaßte Pläne über die fraglichen Bereiche nicht verfügbar sind. Bei der Baudurchführung ist insoweit darauf zu achten, dass die Untersuchungsbereiche entsprechend ausgelegt werden.

Die Planzeichenverordnung sieht kein eigenes Planzeichen für die fraglichen Hinweise vor. Insoweit wird ein Planzeichen entwickelt, welches als schwarze, quadratische Kettenlinie die fraglichen Flächen umgrenzt. Der Text für das Planzeichen lautet:

Umgrenzung der Flächen, bei denen eine Bodenaushubüberwachung erforderlich ist, aufgrund von Kampfmittelverdacht.

Im Zusammenhang mit den unter III aufgeführten Hinweise, die auf dem Bebauungsplan dargestellt sind, wird unter Ziffer 5. auf die Kampfmitteluntersuchung hingewiesen. Es wird folgender Text eingefügt:

In den mit Planzeichen 15.15 gekennzeichneten Flächen ist aus technischen Gründen eine Sondierung bei Kampfmittelverdacht nicht durchführbar gewesen. Bei den Flächen, die mit diesen Planzeichen gekennzeichnet sind, ist bei Bauarbeiten ein überwachter Bodenaushub erforderlich.

## 5.11 Schall

Schalltechnische Untersuchung:

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung beschäftigt sich insbesondere mit der Frage, ob der in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes liegende Gewerbebetrieb Einwirkungen auf das Plangebiet hat und ob die geplante Gebietsfestsetzung als allgemeines Wohngebiet mit dieser gewerblichen Nutzung verträglich ist. Darüber hinaus werden Straßenverkehr, Schienenverkehr und gewerbliche Nutzung im Umfeld betrachtet.

### Schallemission aus Straßenverkehr:

Im wesentlichen werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Dabei werden für allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete folgende Werte angesetzt:

Tags	55 dB(A)
Nachts	40 dB(A)

Lediglich im südöstlichen Plangeltungsbereich sind Überschreitungen der Orientierungswerte im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum zu erkennen. Betroffen von diesen Überschreitungen sind die Häuser westlich der Gießereistraße. Dabei sind die Häuser mit der Hausnummer 43 und 39 Bestandsgebäude und nicht im Geltungsbereich des B-Planes belegen.



DGK 3828-22 Heerte



**SCHOLLENBERGER**

KAMPFMITTELBERGUNG GMBH

Auftragsnr.: 30151.11352  
 Räumstelle: Salzgitter-Heerte, B-Plan HE 5  
 Auftraggeber: Stadt Salzgitter

-  Gelände lässt sich nicht räumen  
 R.A.1, 3, 4 und Teil R.A.5  
 (Bauaufsichtüberwachung empfohlen)
-  Gelände mit Fe-Sonde abgesucht  
 vom KBD abgenommen

Stand: 16.06.03 Maßstab: 1 : 5000

*J. Sch.*

#### Schallemissionen aus Schienenverkehr:

Die Beurteilungspegel liegen im Tages- und Nachtzeitraum mindestens 15 dB(A) unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und mindestens ca. 10 dB(A) unter den Pegeln des Straßenverkehrs.

Damit ergibt sich die Situation, dass die Emissionen des Schienenverkehrs für die Beurteilung der Immissionssituation keine schalltechnische Relevanz besitzen. Diese Aussage gilt unter der Voraussetzung, dass es nicht zu einem erheblichen Anstieg der gegenwärtigen Belegung kommt.

#### Schallemissionen aus Gewerbebetrieb:

Der im Ort anliegende Gewerbebetrieb ist von der Organisation her so ausgelegt, dass nur zum Tagzeitraum produziert wird. Einschränkenderweise muss darauf hingewiesen werden, dass die Belegung des Parkplatzes des fraglichen Gewerbebetriebes im Schutzzeitraum von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr erfolgt. Der Parkplatz liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches und dort im äußersten Nordosten nördlich des Heerita Weges und westlich der Gießereistraße.

Lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes ergeben sich insofern geringfügige Richtwertüberschreitungen, die gutachterlich mit < 5 dB (A) ermittelt werden. Diese Richtwertüberschreitungen entstehen in erster Linie aus dem vor geschilderten Parkplatzbereich.

Die Richtwertüberschreitung ist so gering, dass aus gutachterlicher Sicht auf entsprechende Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann. Insofern kann auf die Ausführung einer Schallschutzwand verzichtet werden.

Unabhängig davon will der Plan den Konflikt deutlich machen und setzt insofern für westlich an den Parkplatzbereich angrenzende Flurstücke die entsprechende Vorbelastung aus Emissionen durch Kraftfahrzeuge durch Planzeichen fest. Betroffen von dieser Festsetzung sind die Flurstücke 243/2 und 243/3.

#### Gewerbliche Emissionen aus der gesamtstrukturellen Lage des Gebietes:

Für die Beurteilung der gewerblichen Emissionen ist die Überlagerung aller relevanten Quellen, auch der, die sich außerhalb des Dorfgebietes und nördlich des Dorfgebietes befinden, mit den im Dorfgebiet befindlichen Schallquellen. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu der Auffassung, dass die Emissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete mit deutlicher Sicherheit eingehalten werden, siehe dazu Gutachten Bonk, Maire, Dr. Hoppmann, Ziffer 6.2.5.

Da die gewerbliche Belastung aus einem Einzelbetrieb im Tagzeitraum zu minimalen Überschreitungen für zwei Wohnhäuser im nordöstlichen Grundstücksbereich führt, kann geschlussfolgert werden, dass die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet insgesamt eingehalten werden und die abgeleitete Festsetzung richtig ist.

Aus der vorhandenen Betriebsstruktur des dem Plangebiet östlich anliegenden Gewerbebetriebes, der auch im Rahmen des Schallgutachtens umfangreich gewürdigt wurde, sind insoweit keine nennenswerten Belastungen auf die angrenzenden Wohngebiete ausweislich. Insoweit kann festgestellt werden, dass die Belange des bestehenden Betriebes und die Neubauplanung, die im Wesentlichen und schwerpunktmäßig erst 70 m weiter östlich beginnt, so aufeinander abgestimmt sind, dass durch das Baugebiet He 5 „Bahnhofsallee“, welches durch Altbausubstanz und Neubausubstanz geprägt ist, keine Verschlechterung der betrieblichen Bestandssituation vorhanden ist. Dies gilt sinngemäß auch für die zukünftige Entwicklung des Betriebes. Dieser Betrieb kann sich nach derzeitigem Einschätzungsstand nur in östliche Richtung entwickeln. Eine Entwicklung in südliche Richtung ist nicht auszuschließen, jedoch nicht wahrscheinlich.

Wenn der Betrieb sich insoweit wie eingeschätzt entwickelt, wird sich keine zusätzliche Belastung auf die B-Plan-Gebiete He 5 ergeben, die nicht bereits durch den Bestand der Wohnbauflächen westlich des Heeritaweges und südlich und östlich der jetzigen Betriebsflächen zu beurteilen wäre. Insoweit kann ausgeschlossen werden, dass die Ausweitung der Wohnbauflächen westlich des Heeritaweges strukturelle und wesentliche Konsequenzen für die mögliche Betriebsentwicklung haben könnten.

Zusammenfassung:

Durch gewerbliche Emissionen kommt es zu geringen Richtwertüberschreitungen nur am nordöstlichen Rand des Plangebietes im Tagzeitraum und nicht im Nachtzeitraum.

Alle anderen Lärmquellen wie Schienen- und Gewerbebetriebe nördlich des Dorfgebietes spielen keine erkennbare Rolle.

Insoweit kann festgestellt werden, dass die Einstufung des Gebietes des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet mit den vorhandenen Vorbelastungen entsprechend der gutachterlichen Bewertung verträglich ist.

## 5.12 Baugrund

Bei den, in dem Bereich an der Bahnhofsallee, durchgeführten Untersuchungen wurden schädliche Bodenveränderungen festgestellt. Für die betreffenden Bereiche ist ein Bodenaustausch durchgeführt worden. Die Fläche ist daher grundsätzlich für eine Wohnbebauung aus bodenschutzrechtlicher Sicht geeignet. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da es sich bei den gesamten Flächen um aufgefüllte Bereiche handelt, dass kleinräumig noch Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind.

Sollten daher bei Erdarbeiten im Bereich Bahnhofsallee Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Umweltamt der Stadt Salzgitter unverzüglich zu informieren.

## **6.0 Besondere Aspekte der Planung**

### **6.1 Infrastruktureinrichtungen**

Die erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur für die Erschließung der Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet, insoweit der Baustraßen 1612 und 1614, sind als Flurstück vorhanden und müssen baulich ergänzt und überarbeitet werden.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet ist eine Pumpstation südlich der Baustraße 1614 vorhanden. Östlich der Baustraße 1613 ist eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

### **6.3 Bergbau**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Stollenanlagen und sonstige aus bergtechnischer Sicht erwähnenswerte Einrichtungen im Geltungsbereich des Plangebietes.

### **6.4 Belange der Kläranlage**

Für das Plangebiet ist die Kläranlage Salzgitter Nord zuständig. Die Prüfung durch die Verwaltung hat ergeben, dass die aus der geplanten Baumaßnahme entstehenden Belastungen durch das Klärwerk aufgenommen werden können.

### **6.5 Umweltbericht**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes He 5 „Bahnhofsallee“ ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 a BauGB (Umweltbericht) nicht erforderlich im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 und unter Bezugnahme auf den Gesetzentwurf über das Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz im Land Niedersachsen, 29. November 2001.

Eine entsprechende Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Sinne der Anlagen zu den fraglichen Gesetzen nicht erforderlich, gleichwohl ist die Auswirkung der geplanten Maßnahme auf die Umwelt umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet worden. Dabei sind die im § 2 (1) UVPG genannten Betroffenen im Rahmen der entsprechenden fachplanerischen Einzelplanungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der B-Plan entsprechend Aufstellungsbeschluss nach dem alten Recht, d. h. in der Fassung des BauGB zur Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL IS 2141, 1998 IS 137, durchgeführt wird, geändert mit Artikel 4 Absatz 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2005 (BGBL IS 718).

## **7.0      Verfahrensablauf und Abwägung**

### **7.1      Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB.**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung fand in Salzgitter-Heerte im Feuerwehrgerätehaus am 26.04.2001 statt. Zum Termin wurde ortsüblich geladen. An der Sitzung nahmen 38 Bürger und Vertreter der Stadtverwaltung / Planungsamt teil.

Die Grundzüge der Planung wurden erläutert. Wesentliche Anregungen, die grundsätzliche Planaussagen getroffen hätten, sind nicht vorgetragen worden.

### **7.2      Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist in der Zeit vom 04.06.02 bis 05.07.02 durchgeführt worden. Die vorgetragenen Anregungen zur Bauleitplanung sind im Rahmen einer synoptischen Aufarbeitung gewürdigt worden und sind im erforderlichen Umfang in die einzelnen Teilpositionen des Bebauungsplanes eingearbeitet worden.

Zeitgleich erfolgte eine interne Beteiligung der erforderlichen Stadtämter. Auch die dort vorgetragenen Anregungen sind entsprechend in die Abwägung eingeflossen und im Rahmen des Bebauungsplanes, gemäß des entsprechenden Abwägungsvorschlages, eingearbeitet worden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass kein Abwägungsdefizit dadurch entsteht, dass eine Konfliktsituation als nicht behandelt zu betrachten ist.

Unabhängig davon ist durch die Diskussion in den Selbstverwaltungsgremien der Stadt Salzgitter intensiv über die Frage gesprochen worden, ob die Festsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der auch Bestandsflächen einbezieht, beibehalten werden soll. Dabei wird insbesondere als Begründung für die Herausnahme dieser Bestandsflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angeführt, dass der Bestand an dörflicher Situation durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden soll.

Es wird insoweit befürchtet, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes die derzeit geplante Nutzung, insbesondere im Bereich der Tierhaltung, nachhaltig einschränken wird.

Die Diskussionen führen insgesamt dazu, dass die Bestandsflächen, die sich im Bereich westlich der Straße Westanger und südlich und nördlich der Straße Bahnhofsallee befinden bzw. westlich der Gießereistraße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Der Bebauungsplan muss entsprechend überarbeitet werden und wird dazu erneut durch das Verfahren geführt.

### 7.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die erste Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.08.2004 bis 06.09.2004 durchgeführt.

Wesentliche Anregungen dahingehend, dass die Bestandsflächen westlich der Straße Westanger aus dem Plan herausgenommen werden sollen, mit dem Ziel den dörflichen Charakter dieser Flächen festzuschreiben.

In diesem Sinne wurde durch die Selbstverwaltungsgremien der Stadt beschlossen, das Plangebiet zu verkleinern. Eine erneute Auslegung ist daher erforderlich.

## 8.0 Durchführung und Kosten des Bebauungsplanes

### 8.1 Durchführung

Die Durchführung des Planes erfolgt ab 2006.

## 8.2 Kosten

Teilausbau Straße	437.100,00
Fertigausbau Straße	391.100,00
Beleuchtung	82.000,00
Trennkanalisation	260.000,00
Kinderspielplatz	85.000,00
Grünflächen	30.000,00
Probebrunnen	10.000,00
Regenrückhaltebecken	600.000,00
Bombenberäumung	
Grunderwerb	
Bodenaustausch	

Zusätzlich entstehen Planungs- und Verwaltungskosten.

## 8.3 Beitragspflichten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Heerte 5 erfordert die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt.

- Für den Ausbau der Straße „Heeritaweg“, ausgehend von der Straße „Westanger“ bis zur westlichen Grenze des Flurstücks mit der Hausnummer 10, sind Straßenausbaubeiträge nach § 6 Nieders. Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenausbaubeitragsatzung zu erheben.
- Die Verlängerung der Straße „Heeritaweg“, von der westlichen Grenze des Flurstücks mit der Hausnummer 10 bis zur westlichen Grenze des Plangebiets, die Herstellung der Baustraße 1613 und die Herstellung der Baustraße 1614 (Bahnhofsallee) einschließlich der in nördlicher Richtung abzweigenden Stichstraße sind erschließungsbeitragspflichtig gemäß § 127 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung. Der Rückfluss für diese Straßen beträgt 90%.
- Die Grundstückseigentümer, deren Grundstücke erstmalig eine Anschlussmöglichkeit an die öffentlichen zentralen Abwasseranlagen erhalten, sind gemäß § 6 Nieders. Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Abgabensatzung – Abwasserbeseitigung zu Abwasserbeiträgen heranzuziehen.

- Zur Deckung des gesamten Aufwands für die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind von den Eigentümern der Eingriffsgrundstücke Kostenerstattungsbeiträge gemäß §§ 135 a – c Baugesetzbuch in Verbindung mit der Kostenerstattungssatzung zu erheben.

Soweit die Stadt die Flächen vermarktet, werden die Baulandpreise unter Berücksichtigung der vorstehenden Erschließungskosten ermittelt.

Salzgitter, 27. Januar 2006

gez. Floss

Salzgitter, 20.12.2001, f-b  
geändert, 15.04.2002, kö-b  
geändert, 28.11.2002, kö-b  
geändert, 27.01.2006, f-b

FLOSS ARCHITEKTEN  
DIPL.-ING. JÖRG FLOSS  
ARCHITEKT AKN  
Klunkau 19, 38226 Salzgitter  
Telefon: 05341/822-0

Diese Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan He 5 SZ-Heerte „Bahnhofsallee“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde in der vorliegenden Fassung vom Rat der Stadt am 29. März 2006 beschlossen.

Salzgitter, am 25.04.2006

(L.S.)

gez. Knebel  
(Oberbürgermeister)