



Bauleitplanung der Stadt Salzgitter

Entwurfsbegründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
mit Umweltbericht

Bebauungsplan
Rgh 18
"Lange Äcker West"

Stadtteil: SZ-Ringelheim

- Fassung vom 20.07.2005

Anlage 4 zur Beschlussvorlage 5772/14

**Stadt Salzgitter: Begründung zum Bebauungsplan Rgh 18
für SZ-Ringelheim – "Lange Äcker West"**

1. Allgemeine Begründung der Planung	3
1.1 Planungserfordernis	3
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	3
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Darstellung im Flächennutzungsplan	5
3. Städtebauliches Konzept / Flächenbilanz	6
4. Festsetzungen des Bebauungsplans	7
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4, 8 BauNVO).....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)	8
5. Erschließung und Infrastruktur.....	15
5.1 Anbindung des Plangebiets.....	15
5.2 Innere Erschließung	15
5.3 Ver- und Entsorgung	15
5.4 Soziale Infrastruktur.....	16
5.5 Spielplatznachweis	16
6. Immissionsschutz.....	17
7. Bodenverhältnisse und Altlasten.....	19
8. Umweltschützende Belange.....	21
8.1 Umweltbericht gem. § 2a BauGB	21
8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	26
9. Besondere Aspekte der Planung	27
9.1 Denkmalpflege	27
9.2 Nachrichtliche Übernahme von Fachplanungen	27
10. Verfahrensablauf und Abwägung	27
11. Eingriff in andere Planungen	28
12. Durchführung und Kosten des Bebauungsplans	29

1. Allgemeine Begründung der Planung

1.1 Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans Rgh 18 ist erforderlich, da die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser in Ringelheim nach wie vor ungebrochen ist.

Aufgrund der begrenzten Ausdehnungsmöglichkeiten in Richtung Süden und Westen sind größere Neubaugebiete vorzugsweise im Norden des Ortes, d.h. nördlich der Bahntrasse, vorstellbar.

Die eher inselhafte Lage des Baugebiets Rgh 4 lässt es angezeigt erscheinen, die im Westen anschließenden Freiflächen ebenfalls einer Bebauung zuzuführen. Der Planungsbereich ist für eine Arrondierung der mit dem Baugebiet „Lange Äcker“ (West) eingeleiteten Entwicklung und für eine langfristige Abgrenzung der Ortslage zur freien Landschaft geeignet. Die Nähe zum Bahnhof Ringelheim spricht ebenfalls für eine weitergehende Bebauung.

Allerdings bedürfen die Störeinflüsse, die von den umliegenden Verkehrswegen und Betrieben ausgehen, einer sachgerechten Abwägung. Aus diesem Grund sind Teilbereiche zweier umliegender Bebauungspläne mit in die vorliegende Planung einbezogen.

Die Zielvorstellung, ein weiteres Baugebiet in SZ-Ringelheim zu entwickeln, kann nur durch ein Bebauungsplan-Verfahren verwirklicht werden. Das Planverfahren Rgh 18 ist i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in SZ-Ringelheim erforderlich.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist es, die im Baugebiet „Lange Äcker“ (West) geschaffene städtebauliche Figur auf der ca. 10,2 ha großen Freifläche westlich der Straßen „Silberkamp“ und „Wittmerweg“ fortzusetzen. Erschließungssystem und Bebauungsmuster des Baugebietes „West“ orientieren sich an den Strukturen im Rgh 4, was sich u.a. in vergleichbaren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ausdrückt. In Anlehnung an die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rgh 4 vorhandenen Strukturen soll im Bebauungsplan Rgh 18 ebenfalls eine aufgelockerte Eigenheimbebauung vorgesehen werden, wobei im Neubaubereich - in Abhängigkeit von der späteren Parzellierung - mit 100 bis maximal 135 Wohneinheiten zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan Rgh 18 stellt eine kommunale Eigenplanung dar. Ein Teil der unbebauten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Salzgitter, für den restlichen Teil des Neubaugebiets liegt ein notarielles Kaufangebot vor. Die Neubauflächen werden von der Kommune nach Rechtskraft des Bebauungsplans vermarktet.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten des Stadtteils SZ-Ringelheim am Rande der bebauten Ortslage. Seine Lage zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Ortes ist im Hinblick auf die Nähe zur Grundschule Silberkamp, zum Ringelheimer Bahnhof und zur Goslarschen Straße als günstig zu bezeichnen.

Östlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Rgh 4 „Lange Äcker“, südöstlich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Rgh 3 „Silberkamp“ und im Süden der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Rgh 9 „Wittmerweg“. Der Bereich des Bebauungsplans Rgh 3 bis zum Wittmerweg und der Bebauungsplan Rgh 9 werden durch den Bebauungsplan Rgh 18 überplant.

- Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch einen geraden, in nordöstlicher Richtung verlaufenden Feldweg (der in seinem weiteren Verlauf die Nordgrenze des Plangebiets Rgh 4 darstellt),
- im Westen durch die Landesstraße 498 bzw. eine ihr vorgelagerte Wegefläche,
- im Süden durch die Trasse der DB-Strecken Hildesheim – Goslar und Kreiensen – Braunschweig und
- im Osten durch den Wittmerweg und den Silberkamp; östlich davon beginnt das Baugebiet Rgh 4.

Weitere Geltungsbereiche, bspw. für externe Maßnahmen zur Eingriffskompensation, sind nicht erforderlich.

- Gegenwärtige Situation im Plangebiet:

75 % des Planbereichs, der von Osten nach Westen um ca. drei Meter abfällt, werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Am Ostrand des Plangebiets, d.h. westlich vom Wittmerweg und Silberkamp, befinden sich mehrere ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Zwei weitere Grundstücke sind unbebaut. Südlich davon schließen sich der Betrieb und das Freilager eines Bauunternehmens an. Beide Bereiche werden vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Rgh 3 erfasst und dort als MI- bzw. als GEE-Gebiet festgesetzt.

Im Süden des Plangebiets ist eine langgestreckte, mit Obstbäumen, Birken und Ruderalvegetation bewachsene Brachfläche gelegen. Der wertvolle Obstbaumbestand im Westteil soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.

Das gesamte Grundstück wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Rgh 9 bislang als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund neuer Erkenntnisse zur Bodenbelastung sind allerdings Einschränkungen hinsichtlich evtl. betriebsbedingter Wohnnutzungen unerlässlich.

Die Brachfläche wird von dem Bauunternehmen und den angrenzenden Neubauf Flächen durch einen in West-Ost-Richtung verlaufenden Fußweg getrennt. Es liegt nahe, seine Funktion als fußläufige Verbindung zwischen der Bebauung im Bereich des Wittmerwegs und dem Bahnhof Ringelheim bzw. dem Westen der Goslarschen Straße zu sichern.

- Anmerkungen zur Plangebietsabgrenzung:

Funktion und Querschnitte der Straßen Silberkamp und Wittmerweg bleiben unverändert. Da beide Verkehrsflächen in den Bebauungsplänen Rgh 3 und Rgh 4 enthalten sind, besteht kein Bedürfnis, sie in das Plangebiet mit einzubeziehen. Hingegen enthält der vorliegende Bebauungsplan eine Verlängerung des Wittmerwegs in Richtung zu den Bahnanlagen. Nur so kann die westlich gelegene Gewerbefläche an die vorhandenen Verkehrsflächen angebunden werden.

Die Wegefläche zwischen dem Lärmschutzwall und der L 498 im Westen des Plangebiets ist nicht in den Bebauungsplan einbezogen worden: Sie stellt sich weitgehend funktionslos dar und wird in Zukunft lediglich benötigt, um den Wall „von außen“ pflegen zu können. Da sich die Fläche im städtischen Eigentum befindet, bedarf es hierzu keiner planerischen Sicherung.

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Darstellung im Flächennutzungsplan

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

Während das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig (RROP) dem benachbarten Stadtteil Salzgitter-Bad die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ und die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung und Fremdenverkehr“ zuweist, sind für den Stadtteil SZ-Ringelheim keine Schwerpunktaufgaben festgelegt. Gleichwohl ist eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung des Stadtteils möglich (D 1.5 03).

Innerhalb des Planbereichs sind im RROP festgelegt

- ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung
- ein Vorsorgegebiet für Erholung (auf ca. 50% der Freiflächen im Plangebiet)
- ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft.

Am Rand oder außerhalb des Planbereichs sind im RROP eine Fernwasser-, eine Ferngasleitung und zwei Bahnstrecken als „Haupteisenbahnstrecken mit Regionalverkehr“ dargestellt.

Bei der Festlegung des o.g. Vorranggebietes handelt es sich nach Aussage des Trägers der Regionalplanung (Zweckverband Großraum Braunschweig) um einen redaktionellen Fehler. Die Festlegung wird bei der Neuaufstellung des RROP entfallen und kann somit unbeachtet bleiben.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Rgh 18 ist im RROP 1995 als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft und als Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt. In Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (LROP 1994, Teil I, B 9 02). Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich. Dies bedeutet, dass eine Vorsorgegebietsfestlegung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge hat. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Rgh 18 ist mit dem betroffenen Eigentümer abgestimmt. Das Vorsorgegebiet für Erholung wird in seiner Sicherungs- und Weiterentwicklungsfunktion insgesamt durch die o. g. Planung nicht beeinträchtigt.

Das Baugebiet wird vom Träger der Regionalplanung grundsätzlich begrüßt, da es einer Sicherung der in Ringelheim vorhandenen Infrastruktur sowie der Auslastung des schienengebundenen ÖPNV-Haltepunktes dient.

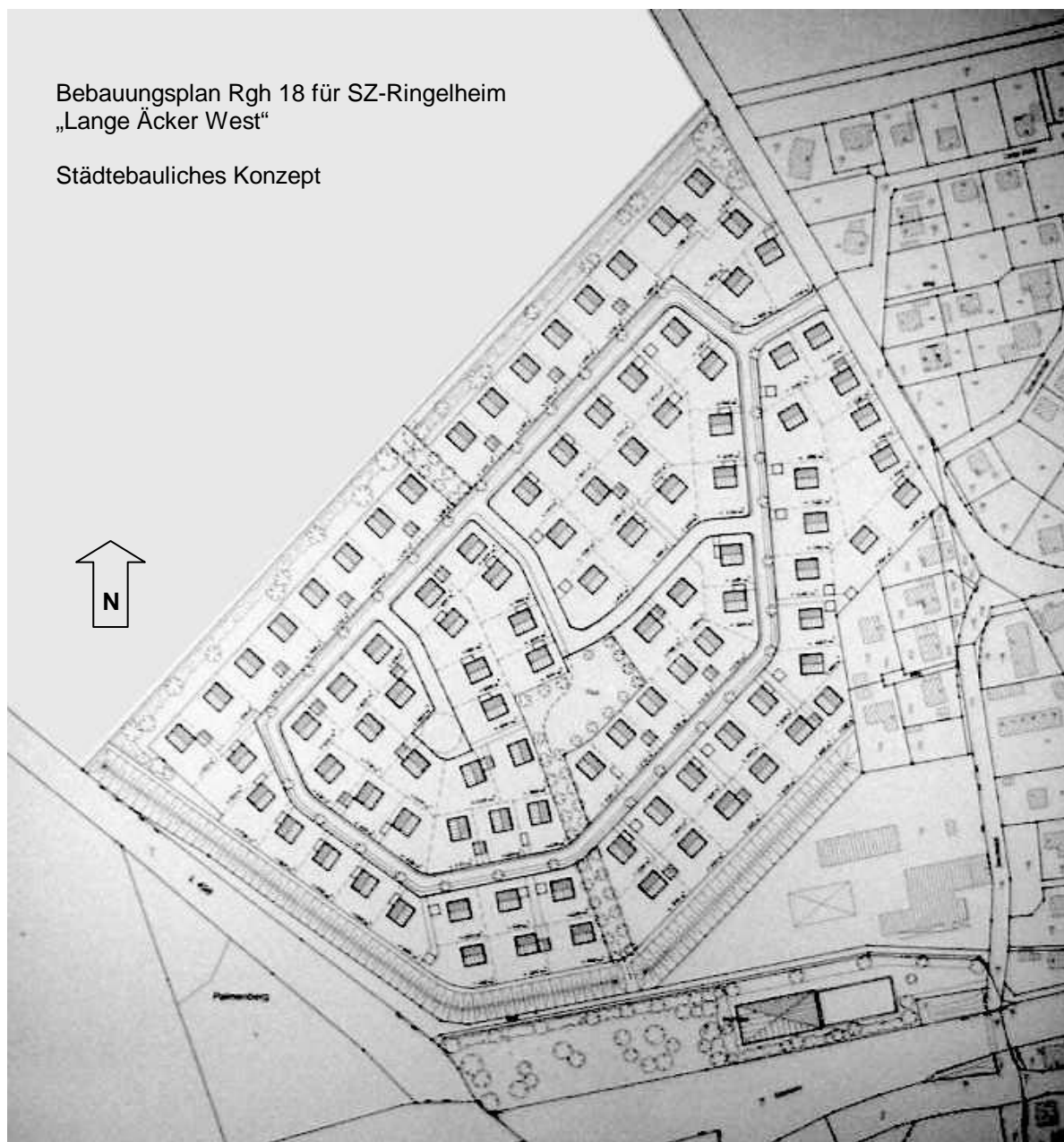
Der im Jahr 1993 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter (kurz: FNP) stellt für einen Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rgh 18 eine von den Planungszielen abweichende Fläche „Vorwiegend Landwirtschaft“ und eine kleinere Teilfläche als „Verkehrsfläche“ dar. Zwar ist das Baugebiet „Lange Äcker West“ im Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplans bereits als W-Fläche enthalten.

Dessen Inhalte sind jedoch aufgrund des frühen Verfahrensstandes noch nicht anwendbar. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, bedarf es folglich eines FNP-Änderungsverfahrens mit dem Ziel, das Neubaugebiet als W-Fläche darzustellen. Die 32. FNP-Änderung N.N. (nach Neubekanntmachung) wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren Rgh 18 betrieben.

3. Städtebauliches Konzept / Flächenbilanz

- Städtebauliches Konzept:

Der Entwurf des städtebaulichen Konzepts sieht freistehende Einzelhäuser vor, die von einer großzügigen Ringstraße und zwei kleineren Verkehrsflächen aus erschlossen werden. Abweichend hiervon ist die Bildung von Doppelhausgrundstücken fast überall im Plangebiet möglich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Rgh 18 ist mit 100 bis maximal 135 neuen Wohneinheiten zu rechnen.



- Flächenbilanz siehe unter Pkt. 8.1.1 Bedarf an Grund und Boden

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4, 8 BauNVO)

Gemäß dem Ziel, das Konzept des Bebauungsplanes „Lange Äcker West“ auf das neue Plangebiet zu übertragen, orientieren sich die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung an den im Rgh 4 getroffenen Festsetzungen.

Auf den Neubauf Flächen werden durchgehend WA-Gebiete festgesetzt.

„§ 1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden, abgesehen vom WA*-Gebiet, die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im WA*-Gebiet gilt der § 4 BauNVO uneingeschränkt.“

Auf den Neubauf Flächen werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Auf diese Weise sollen die von den „wohnferneren“ Nutzungen (bspw. von Beherbergungsbetrieben) potenziell ausgehenden Verkehrsbelastungen und Emissionen im Neubaugebiet selbst und entlang der Straße „Silberkamp“ von vorn herein vermieden werden.

Im Bereich der bestehenden Bebauung westlich des Wittmerwegs - im sog. „WA*-Gebiet“ - besteht ein solches Planungserfordernis dagegen nicht. Die durch den Wittmerweg großzügig erschlossenen und durch die direkte Nachbarschaft zum südlich angrenzenden Bauunternehmen geprägten Flächen eignen sich für die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sehr viel besser als die neu erschlossenen Bereiche.

Die im B-Plan Rgh 3 getroffene MI-Festsetzung wird zurückgenommen: Die Übernahme der Festsetzung würde angesichts der hier entstandenen durchgängigen Wohnbebauung einen „Etikettenschwindel“ bedeuten. Zudem können die potentiellen Konflikte zu den angrenzenden GE-Flächen auch bei einer WA-Festsetzung angemessen bewältigt werden. Die Umplanung bleibt im Hinblick auf die in den §§ 42 ff. BauGB genannten Entschädigungsansprüche folgenlos, da die sog. „Plangewährleistungsfrist“ von sieben Jahren lange verstrichen ist (Rechtskraft des Rgh 3: 1981).

§ 2 Im GE*-Gebiet werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplans (1 Abs. 6 BauNVO).

Im GE*-Gebiet gilt der § 8 Abs. 3 BauNVO uneingeschränkt.

Die Festsetzung bezieht sich auf den als GE*-Gebiet bezeichneten östlichen Teil der Brachfläche am Südrand des Plangebiets. Die Vorschrift resultiert aus dem Umstand, dass die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung (kurz: BBodSchV) für Spielflächen (nicht aber für GE-Flächen!) bei den Stoffen Arsen und Blei in diesem Bereich erreicht bzw. überschritten werden. Darüber hinaus ist die Fläche dermaßen mit verkehrlichen Lärmimmissionen vorbelastet, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hier nicht mehr als gewahrt angesehen werden können. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise im GE-Gebiet zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen müssen in diesem - besonders problematischen - Teil des Plangebiets ausgeschlossen werden.

„§ 3 In allen eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_{WA}) von

- 60 db(A) tagsüber

- 45 db(A) nachts

nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).“

Das im Südosten des Plangebiets gelegene Bauunternehmen wird seiner derzeitigen Nutzung entsprechend als eingeschränktes GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die in § 3 vorgenommene Einschränkung ist erforderlich, um den Schutzanspruch der in der Umgebung vorhandenen und der neu hinzukommenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Sie führt andererseits nicht zu Einschränkungen des jetzigen Betriebs. Die festgesetzten Schalleistungspegel resultieren aus dem der Planung zu Grunde liegenden Schallgutachten.

Die noch weiter südlich gelegene Brachfläche ist, ihrer im B-Plan Rgh 9 vorgenommenen Festsetzung gemäß, z.T. als potenzielle Gewerbefläche bestätigt und erneut als eingeschränktes GE-Gebiet mit unveränderten Schalleistungspegeln festgesetzt worden. Die Verträglichkeit der Fläche mit den bestehenden / geplanten Wohnbauflächen wird ebenfalls durch die Ergebnisse des Schallgutachtens belegt. Dabei ist auch eine Überlagerung der Immissionen der beiden GEE-Gebiete betrachtet worden.

Im Westteil des langgestreckten Grundstücks ist von einer erneuten GE-Festsetzung abgesehen und eine Überplanung in Form einer Schutz- bzw. Entwicklungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgenommen worden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen, der Zahl der Vollgeschosse und (teilweise) durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Ausnutzungsziffern liegen im Rahmen des Üblichen, in den WA- und GEE-Gebieten werden hinsichtlich der Grundflächenzahl die Höchstmaße des § 17 BauNVO ausgeschöpft.

- Grundflächenzahlen (§ 19 BauNVO)

“§ 4 In den WA-Gebieten wird, abgesehen vom WA*-Gebiet, eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Im WA*-Gebiet gilt der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO („50%-Bonus“) uneingeschränkt.“

Die im Neubaugebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht die Errichtung der angestrebten Wohnformen. Eine 40%ige Überbaubarkeit der Grundstücksfläche reicht - vor allem in Anbetracht der angestrebten Grundstücksgrößen - aus, um den Flächenbedarf von Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc. zu decken. Um die Neuversiegelung zu begrenzen, wird eine Überschreitung der im Plan festgesetzten GRZ (durch den sonst üblichen „50%-Bonus“) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen. Die Maßnahme trägt dazu bei, das erfolgreiche Konzept des Bebauungsplans „Ost“, der die gleiche Festsetzung enthält, im Plangebiet „West“ fortzusetzen.

Einen Sonderfall stellt das WA*-Gebiet dar, in dem einige Grundstücke bereits zu mehr als 40 % überbaut sind: Hier besteht keine planerische Notwendigkeit, hinter der tatsächlichen, durch den B-Plan Rgh 3 ermöglichten Ausnutzung zurückzubleiben. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO werden in diesem Bereich des Plangebiets beibehalten.

- Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahlen (§ 20 BauNVO)

Der bestehenden Bebauung und den Festsetzungen der Bebauungspläne Rgh 3 und Rgh 9 entsprechend, werden im WA*-Gebiet ein Vollgeschoss und in den GEE-Gebieten zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Neubaugebiet soll gemäß dem städtebaulichen Konzept durchgehend eine eingeschossige Bebauung entstehen, wobei die Regelungen des § 69 Abs. 4 Satz 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zur Errichtung von ausgebauten Dachgeschossen unberührt bleiben.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wie die Erfahrung in anderen Baugebieten gezeigt hat, ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse allein kein Garant für eine angemessene Gebäudehöhe und damit für eine gleichmäßige Höhenentwicklung im Plangebiet. Nur durch die Anwendung von weiteren Instrumenten ist über die Summe aller zu erwartenden Vorhaben ein Mindestmaß an Einheitlichkeit im Baugebiet zu erreichen. Dies ist umso bedeutender, als die Aufstellung von Gestaltungsvorschriften nach der NBauO zunehmend kritisch gesehen wird.

In anderen, von der Topografie her vergleichbaren Plangebieten hat sich die Festsetzung von maximalen Trauf- bzw. Wandhöhen für eine über die Festlegung der Geschossigkeit hinausgehende Normierung der Gebäude bewährt.

“§ 5 In den WA-Gebieten wird, abgesehen vom WA*-Gebiet, für bauliche Anlagen eine Traufhöhe von höchstens 4 m festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Im WA*-Gebiet erfolgt keine Festsetzung / Begrenzung der Traufhöhe.

Für die in der Planzeichnung festgesetzte, mit dem Planzeichen TH versehene Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der fertiggestellten nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, als unterer Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen den Außenseiten von Außenwand und Dachhaut, gemessen an der Traufseite der Gebäude (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Bei Grundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen oder deren unveränderte Geländeoberfläche oberhalb der Straßenkrone liegt, gilt die mittlere Höhenlage der unveränderten Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt.“

Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird das Erscheinungsbild des Baugebiets gewahrt, während den Bauherren alle anderen denkbaren Gestaltungsmöglichkeiten, bspw. im Hinblick auf Farben oder Dachformen, nach wie vor offen stehen.

Die in der Textfestsetzung gewählten Bezugspunkte (oben: Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut; unten: Oberkante der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche) entspricht den Anforderungen des § 18 BauNVO. Die Festsetzung berücksichtigt auch Sonderfälle (bspw. Hinterliegergrundstücke und besonders hoch gelegene Grundstücksniveaus) und hat sich in anderen Plangebieten bewährt.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Im Neubaugebiet gilt die offene Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind im WA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wodurch dem aufgelockerten Charakter des Baugebiets Rechnung getragen wird. Die Beschränkung auf die o.g. Hausformen leitet sich sowohl aus der Umgebungsbebauung - insb. im prägenden Baugebiet Rgh 4 - als auch aus der Marktsituation ab, die eine Nachfrage nach Reihenhäusern derzeit nicht erkennen lässt.

In den bebauten Randbereichen, d.h. im WA*-Gebiet und in den südlich angrenzenden GEE-Gebieten, besteht schon aufgrund der bestehenden Parzellierung und Bebauung bzw. Beplanung kein Bedürfnis, von den bisher geltenden Regelungen abzuweichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Verlauf der Verkehrsflächen. Die Baugrenzen liegen, den Mindestanforderungen der NBauO entsprechend, i.d.R. drei Meter hinter den Grundstücksgrenzen. An den Außengrenzen sorgen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und der Lärmschutzwall für die notwendige Konfliktbewältigung.

An einer Stelle, auf den beiden direkt an das Bauunternehmen angrenzenden Grundstücken, mussten die bislang im B-Plan Rgh 3 festgesetzten Baugrenzen um eine Grundstückstiefe,

d.h. bis an die bestehenden Gebäude heran, zurückgenommen werden. Nur unter dieser Voraussetzung ist der angrenzende Betrieb bzw. das festzusetzende GEe-Gebiet mit der nördlich gelegenen Wohnnutzung / dem festzusetzenden WA-Gebiet verträglich.

Die Rücknahme der Baugrenze führt zu einer faktischen Nicht-Bebaubarkeit der unbebauten Grundstücksteile. Dies stellt jedoch keinen Eingriff in das Eigentum dar, weil die siebenjährige „Plangewährleistungsfrist“ abgelaufen ist und Entschädigungsansprüche nach den §§ 42 ff. BauGB folglich ausscheiden. Eine Entschädigung nach § 42 Abs. 3 BauGB kommt nicht in Betracht, da die Festsetzung nicht in eine tatsächlich ausgeübte Nutzung eingreift. Um die Plandurchführung zu gewährleisten, müssten evtl. Baugesuche vor Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 15 BauGB zurückgestellt, ggf. eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) beschlossen werden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Grenzabstand liegen dürfen (vgl. § 7b NBauO) können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Ein planerisches Erfordernis, diesbezüglich eine andere Regelung zu treffen, ist nicht ersichtlich.

4.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

“§ 6 In den WA-Gebieten wird, abgesehen vom WA*-Gebiet, eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m² festgesetzt.

Im WA*-Gebiet erfolgt keine Festsetzung einer Grundstücks-Mindestgröße.“

Ziel der Festsetzung ist es, entsprechend der beschriebenen städtebaulichen Konzeption eine übermäßige Verdichtung im Neubaugebiet zu verhindern. Beispielsweise fußen die ermittelten Infrastrukturfolgen auf Berechnungen, die von Grundstücksgrößen > 400 m² ausgehen.

Die festgesetzte Mindestgröße gilt auch für Doppelhausgrundstücke, d.h. zum Bau einer Doppelhaushälfte ist jeweils ein Grundstück ≥ 400 m² erforderlich.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

“§ 7 In den WA-Gebieten sind, mit Ausnahme des WA*-Gebiets, nur Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen zulässig.

Im WA*-Gebiet erfolgt keine Festsetzung einer höchstzulässigen Wohnungszahl.

Um das Entstehen von im Plangebiet unerwünschten Mehrfamilienhäusern zu verhindern, ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude getroffen worden. Die Vorschrift zielt ebenfalls auf die Verhinderung von unerwünschten Folgeeffekten für die soziale und technische Infrastruktur.



4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Regenwasserversickerung:



Der Geotechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Rgh 18 ist zu entnehmen, dass eine Versickerung von Regenwasser nur auf einer Teilfläche im Ostteil des Plangebiets möglich sein kann. Allerdings müsste das Gutachten in diesem grundsätzlich geeigneten Bereich durch ein zweites, feineres Untersuchungsrastrer vertieft und die Versickerungsfähigkeit grundstücksbezogen nachgewiesen werden. Auf die Festsetzung einer Versickerungspflicht in diesem Bebauungsplan wurde deshalb verzichtet, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hieraus keine klar abgrenzbaren und rechtssicheren Festsetzungen definiert werden können. Außerdem ist es aus Sicht des


Grundwasserschutzes bedenklich, die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich vorzuschreiben, wenn nur eine Schachtversickerung möglich ist.

- Grünordnerische Maßnahmen:

§ 11 Auf den mit  und  gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Gehölzpflanzungen aus heimischen standortgerechten Pflanzen aus der unten aufgeführten Pflanzliste A vorzunehmen. Es sind gruppenweise Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen. Je 40 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste A anzupflanzen. Beiderseits der Gehölzfläche ist eine Saumzone aus Kräutern, Stauden und Gräsern aufzubauen. Nach Fertigstellung der Bepflanzung ist der Bereich der sukzessiven Entwicklung zu überlassen. Eingriffe in die natürliche Entwicklung sind in diesem Bereich nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

§ 12 Die neben der Fläche  gelegene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) ist als Schotterrasen herzustellen. Die Fläche ist nach Fertigstellung extensiv zu pflegen.

§ 13 Die mit  und  gekennzeichnete Fläche des Lärmschutzwalls ist mit heimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Beiderseits der Gehölzfläche ist eine Saumzone aus Kräutern, Stauden und Gräsern aufzubauen. Nach Fertigstellung der Bepflanzung ist der Bereich der sukzessiven Entwicklung zu überlassen. Eingriffe in die natürliche Entwicklung sind in diesem Bereich nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

§ 14 Auf der mit  gekennzeichneten Fläche sind standortfremde und nicht heimische Gehölze zu entfernen. Die Herstellung von Wegen ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Die Fläche ist sehr extensiv zu pflegen und weitgehend der Sukzession zu überlassen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Eingriffe aus Gründen der Verkehrssicherheit sind zulässig.

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen alle dem Ausgleich der Funktionen und Werte der durch die Bebauung erheblich beeinträchtigten Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Landschaftsbild“ und werden als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet. Mit den Maßnahmen werden die Ziele „Minimierung der erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bei den Schutzgütern Boden und Wasser und Minderung der durch die Bebauung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes“ realisiert.

- Zuordnungsfestsetzung

§ 15 Der Ausgleich der aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG umfasst die in §§ 11 bis 14 genannten Flächen und Maßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 29 % den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Verkehrsflächen und zu 71 % den Bauflächen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, in denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.


Die der Kompensation der Eingriffsfolgen dienenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Grundstücksflächen zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Vollzug des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Auf der Grundlage der in Punkt 8 erläuterten Festlegung bzw. Abwägung der Eingriffstatbestände erfolgt die Zuordnung gemäß textlicher Festsetzung § 15. Dies betrifft zum einen die öffentlichen, erschließungsbeitragsfähigen Verkehrsflächen und zum anderen die Wohnbauflächen. Ihnen wird die Ausgleichsmaßnahme entsprechend ihres jeweiligen Anteiles an der Gesamtsumme der versiegelten Flächen zugeordnet. Der geringeren Versiegelung der Wohnbauflächen gegenüber den Verkehrsflächen wird dabei durch die Einbeziehung der max. GRZ Rechnung getragen. Diese beträgt im Plangebiet einheitlich 0,4. Auf die Wohnbauflächen entfallen dann 71 % der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung, auf die Verkehrsflächen 29 %.

4.7 Die zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Aktiver Schallschutz:

„§ 8 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten, mit der Bezeichnung „Lärmschutzwall / $h = 4,5 \text{ m}$ “ versehenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer dauerhaften Schirmkante von 4,50 m Höhe über dem jeweils unteren Bezugspunkt zu errichten (§ 9 Abs. 2 BauGB). Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Fußgänger- und Radweges (sog. Durchlass“) ist der Wall zu unterbrechen.

Für die Höhe des Walles gelten die in der Planzeichnung festgesetzten, mit dem Planzeichen  versehenen Punkte B 1 bis B 7 als untere Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO). In den Zwischenbereichen gibt der Verlauf einer gedachten Linie zwischen den jeweils Bezugspunkten die Unterkante des Lärmschutzwalles vor.“

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Rgh 18 wird zwischen der L 498 im SW und der Nordgrenze des Bauunternehmens im Südosten des Plangebiets ein durchgehender, 4,5 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Die Lage der maßgeblichen „Schirmkante“ ist aus den Lärmausbreitungskarten des Gutachtens entwickelt worden. Durch den Lärmschutzwall können die verkehrlichen Immissionen im Neubaugebiet auf ein WA-verträgliches Maß abgeschwächt werden.



Die in § 9 angegebenen Bezugspunkte sind erforderlich, um den Höhenverlauf der Schirmkante im Verhältnis zur gewachsenen Bodenoberfläche zu bestimmen. Evtl. Setzungen des Walls sind schon bei der Planung zu berücksichtigen. Dementsprechend muss die Anlage u.U. höher angeschüttet werden, damit die Anforderungen des B-Plans (Schirmkante *dauerhaft* 4,50 m über Geländeoberkante) eingehalten werden können.

Der Durchlass zur Verbindung der im Plangebiet gelegenen „Grünachse“ mit dem Fußweg südlich des Lärmschutzwalls hat bei den Lärmberechnungen Berücksichtigung gefunden.

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Goslar wurde die Fläche für den Lärmschutzwall in einem Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 498 festgesetzt.

- Passiver Schallschutz:

„§ 9 Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm wird für die überbaubaren Grundstücksflächen der WA- und GEE-Gebiete festgesetzt:

a) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten, mit dem Planzeichen  ---  versehenen Lärmpegelbereiche I bis V müssen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 bei Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen mindestens betragen.“

[Auszug aus DIN 4109, Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.]

Lärmpegelbereich (entspr. Kennzeichnung)	Maßgeblicher Außen- lärmpegel in db(A)	Erforderliches resultierendes SD-Maß des Gesamtaußenbauteils
I	bis 55	30 db
II	56 bis 60	30 db
III	61 bis 65	35 db
IV	66 bis 70	40 db
V	71 bis 75	45 db

(Aus dem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils gemäß DIN 4109, Tab. 8 werden die Schalldämm-Maße für Wände und Fenster in Abhängigkeit vom konkreten Fensterflächenanteil des jew. Vorhabens nach DIN 4109, Tabellen 9 und 10 errechnet [o.Abb.])

Die erforderliche Nachtruhe kann im Neubaugebiet nicht durch den o.g. Lärmschutzwall sichergestellt werden. Die Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm, die insbesondere in der Nachtzeit, d.h. nach 22 Uhr, Überschreitungen der einschlägigen Orientierungs- und Richtwerte mit sich bringt, macht weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die in § 9 genannten Anforderungen und Zahlenwerte sind den Ergebnissen des Schallgutachtens entnommen worden. Es ist a) in der Planzeichnung eine *Kennzeichnung* der Lärmpegelbereiche im Plangebiet erfolgt und b) (darauf fußend) in § 9 eine Festsetzung der hieraus resultierenden Schalldämm-Maße für Gesamt-Außenbauteile erfolgt. In Anwendung der DIN 4109, Tabellen 8 bis 10, ist es den Entwurfsverfassern möglich, aus den im B-Plan normierten Anforderungen die konkreten, auf den jeweils Entwurfsfall bezogenen Schalldämmmaße für Wände und vor allem für Fensterflächen abzuleiten. Eine weitergehende Berücksichtigung aller nur denkbaren Einzelfälle widersprüche dagegen sowohl dem Gebot der planerischen Zurückhaltung als auch dem Charakter des Bebauungsplans als rahmensetzender Norm.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen dienen der Minderung von Einwirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet. Zu den bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen und den damit verbundenen Schallbelastungen wird mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) aus schalltechnischer Sicht ein ausreichender Abstand eingehalten.

„§ 9 b) Bei Büroräumen und ähnlichen, weniger schutzbedürftigen Nutzungen darf das erforderliche Schalldämm-Maß um 5 db niedriger gewählt werden. Es muss jedoch mindestens 30 db betragen.“

Die Festsetzung entspricht den Vorschriften der DIN 4109 und erlaubt eine weitergehende Präzisierung für Büro- und gewerblich genutzte Räume.

„§ 9 c) Im Falle von geringeren Anforderungen an den baulichen Schallschutz, die sich insb. durch vorgelagerte Baukörper oder „Eigenabschirmung“ ergeben können, und bei größeren Fensterflächen-Anteilen ist ein Einzelnachweis des baulichen Schallschutzes auf der Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719 ausnahmsweise zulässig.“

Den Immissionsberechnungen des Schallgutachtens hat eine freie Schallausbreitung zu Grunde gelegen. Dieser abstrakte Planfall liefert die ungünstigsten, zugleich aber die objektivsten Lärmwerte im Plangebiet, was im Sinne einer Vorsorgeplanung zu begrüßen ist.

Für den Fall, dass Teile des Baugebiets bereits bebaut sind und sich für neu hinzutretende, dahinter liegende Vorhaben geringere Schallschutzanforderungen ergeben, kann die schematische Anwendung der DIN 4109, Tabellen 8 ff. durch einen Einzelnachweis gemäß § 9 c) ersetzt werden. Die Vorschrift schafft eine größere Flexibilität in den Baugenehmigungsverfahren.

„§ 9 d) In den Lärmpegelbereichen I und II kann auf einen Nachweis des Schalldämm-Maßes von Fenstern verzichtet werden. In allen Lärmpegelbereichen kann auf einen Nachweis des Schalldämm-Maßes von massiven Außenbauteilen (z.B. Mauerwerk, Stahlbeton) verzichtet werden.“

Wärmeschutzfenster, die die Anforderungen der geltenden Wärmeschutzverordnung erfüllen, weisen ein Schalldämmmaß von 30 db auf. Dies entspricht den Anforderungen an ein Schallschutzfenster in den Lärmpegelbereichen I und II, weswegen es hier keines expliziten SD-Nachweises von Fenstern bedarf.

Massive Außenwände verfügen i.a.R. über ein SD-Maß von mehr als 50 db; dies entspricht dem Lärmpegelbereich VI. Ein Nachweis ist daher im gesamten Plangebiet (Pegelbereiche V und kleiner) entbehrlich.

Anmerkung: Auf eine Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche I und II und die Angabe der hier erforderlichen SD-Maße für Gesamtaußenbauteile ist deswegen nicht verzichtet worden, weil insb. im Falle von Dachgeschossausbauten auch Materialien mit einem Dämmmaß von < 30 db zum Einsatz kommen könnten. Durch die Ausdehnung der Vorschriften wird sichergestellt, dass auch in solchen Fällen das notwendige Schalldämm-Maß erzielt wird.

„§ 10 a) Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern in Schlafräumen und Kinderzimmern durch den Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) sichergestellt werden.“

b) Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen und von Rolladen-Kästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind, ist deren Schalldämm-Maß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche Fensterfläche zu behandeln.“

Die verkehrsbedingten Lärmimmissionen im Plangebiet übersteigen zur Nachtzeit die Orientierungswerte der DIN 18005 und z.T. auch die - hilfswise herangezogenen - Richtwerte der „Verkehrslärm-Schutzverordnung“ (der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz [kurz: BImSchV]). Es muss klar gesagt werden, dass die für die Schlafruhe erforderlichen Innenraumpegel (25 bis 30 db (A), vgl. VDI 2719) in den lärmvorbelasteten Bereichen nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sind (zur Abwägung dieses Sachverhalts siehe im Kapitel 6). Zur Sicherstellung der erforderlichen Raumlüftung in Schlafräumen und Kinderzimmern müssen daher die vom Gutachter vorgeschlagenen, in § 10 a) genannten schalldämmten Lüftungseinrichtungen verbaut werden.

Ergänzend zur o.g. Vorschrift sorgt die Festsetzung in § 10 b) dafür, dass auch in anderen (Aufenthalts-) Räumen schalldämmende Bauteile zum Einsatz kommen, wenn dort Lüftungseinrichtungen und Rolladen-Kästen verbaut werden sollen. Auf diese Weise wird das Eindringen von Verkehrsgeräuschen in die Wohnräume „auf Umwegen“ und damit ein Unterlaufen der übrigen passiven Schallschutzmaßnahmen verhindert.

4.8 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) und Hinweise

In der Planzeichnung sind folgende Kennzeichnungen vorgenommen worden:

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Verlauf der Lärmpegelbereiche I bis V
- Lärmvorbelastete Bereiche im Plangebiet
- Kennzeichnung von Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

Auf die o.g. Kennzeichnungen wird in den Festsetzung zum passiven Schallschutz (§§ 9,10) und in den beiden erforderlichen Hinweisen zum Bebauungsplan (1. Lärmvorbelastung, 2. Umgrenzung der vorbelasteten Böden im Plangebiet) Bezug genommen.

Die Planzeichen sind z.T. in Anlehnung an § 2 Abs. 2 der Planzeichenverordnung für den vorliegenden Bebauungsplan entwickelt worden und in der Planzeichenerklärung mit abgebildet.

5. Erschließung und Infrastruktur

5.1 Anbindung des Plangebiets

Das Neubaugebiet ist im Osten an die Straße Silberkamp und - in ihrem weiterem Verlauf - an die Haverlahstraße angebunden. Die Ringelheimer Ortsmitte und die Bundesstraße 6 (Hildesheim-Goslar) sind mit dem Pkw in wenigen Minuten erreichbar. In einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet befindet sich an der Haverlahstraße eine Haltestelle der RBB-Buslinie 656 (SZ-Bad – Baddeckenstedt).

Der Bahnhof Ringelheim liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Aus der Sicht der Regionalplanung bedeutet die Nähe zu einem Schienenverkehrs-Haltepunkt ein klares Argument für das Baugebiet „Lange Äcker West“. Das Plangebiet ist somit ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Eine „West-Anbindung“ des Plangebiets würde, wie gezeigt, keine nennenswerten Vorteile mit sich bringen. Vielmehr wird für diesen Fall die Gefahr von Fremdverkehr gesehen, der das Plangebiet unter Umgehung der Ortsmitte durchqueren würde. Außerdem zöge ein solcher Durchgangsverkehr dieselben unerwünschten Folgen nach sich, die durch eine Anbindung des Plangebiets an die L 498 vermieden werden sollten.

5.2 Innere Erschließung

Abgesehen von den erwähnten Rahmenbedingungen, weist das Plangebiet keine Restriktionen auf. Es konnte daher ein geradezu idealtypisches Erschließungssystem entworfen werden (Ringerschließung mit einer, im Süden z.T. zwei Grundstückstiefen; innere Erschließung durch verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit Aufenthaltsfunktion). Die Ringstraße erfüllt mit einer Breite von 10 m brutto die Funktion der Sammelstraße. Ein durchgehender (einseitiger) Parkplatzstreifen zur Aufnahme von Besucherverkehr ist möglich und vorgesehen. Die privaten Stellplätze sollen – entsprechend den Anforderungen des Landesrechts - auf den Baugrundstücken geschaffen werden, wofür der Bebauungsplan alle Voraussetzungen schafft.

Der Städtebauliche Entwurf greift nicht nur die Bedürfnisse des Individualverkehrs, sondern auch die von Fußgängern und Radfahrern auf, indem der am Nordrand des Baugebiets „Ost“ verlaufende und von Spaziergängern stark frequentierte Feldweg im Plangebiet „West“ aufgenommen und entlang der sog. „Grünachse“, die das Plangebiet durchquert, in Richtung Süden weitergeführt wird. Damit erhält das Baugebiet eine von den Straßen unabhängige

Fußwegeführung, die im Bereich der Unterbrechung des Lärmschutzwalls („Durchlass“) an den zweiten Fußweg anbindet.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann nach dem bisherigen Kenntnisstand mit Wasser, Strom, ggf. mit Gas versorgt und an das Kanalsystem in der Straße „Am Meierkamp“ angeschlossen werden. Das Wasserleitungssystem kann 48 m³ Wasser pro Stunde abgeben. Dies ist für die Löschwasserversorgung ausreichend.

Angeichts der schwierigen Versickerungsverhältnisse ist ein Regenwasserkanal vorgesehen, um das anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rgh 18 wird jenseits der L 498 auf Teilflächen der Flurstücke 18 und 19 die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens realisiert. Der Ankauf der hierfür erforderlichen Flächen (ca. 3000 m²) durch die Stadt ist bereits erfolgt.

Innerhalb der geplanten öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung (F+R) im Süden des Plangebiets zwischen der L 498 und dem Wittmerweg liegt eine Wasserleitung DN 200 des Wasserbeschaffungsverbandes Peine mit einem Steuerkabel der Avacon.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Wittmerwegs liegen eine Wasserleitung DN 500 der Salzgitter AG, eine Gasleitung DN 200 der WEVG und eine Kabeltrasse der TELCAT GmbH, die außerdem die Fläche mit der Fußgängerbrücke über die Gleisanlagen der DB AG durchquert.

Da die genannten Leitungen innerhalb öffentlicher Flächen verlaufen, ist eine Darstellung der Leitungstrassen innerhalb der Planzeichnung nicht erforderlich.

Im Südwesten des Plangebiets sind zwei Regenwasserkanäle der ASG vorgesehen für die jeweils ein Leitungsrecht festgesetzt wird. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

In der Nordostecke der öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Plangebiets wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität / Trafostation festgesetzt.

5.4 Soziale Infrastruktur

Eine Vorab-Beteiligung des zuständigen Fachamtes hat ergeben, dass aus den maximal zu erwartenden 135 Wohneinheiten im Plangebiet ein Bedarf an 16 zusätzlichen KITA-Plätzen resultiert. Dieser kann in der bestehenden dreigruppigen KITA der evangelischen Kirche im Ortskern von Ringelheim nicht gedeckt werden, so dass für den hinzukommenden Bedarf entsprechende Räume zu schaffen sind. Allerdings wird hierfür aus planerischen und aus kalkulatorischen Erwägungen ein Standort außerhalb des Plangebiets bevorzugt und daher kein Standort innerhalb des Baugebiets festgesetzt. Ggf. kann aber auch eine temporäre bzw. feste Einrichtung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) als Anlage für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB planungsrechtlich zugelassen werden.

Da im Ergebnis der Beschlüsse zum BSL-Gutachten hierfür keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, kann hier zur Zeit keine Lösung des Problems aufgezeigt werden. Eine Kostenbeteiligung durch Externe, etwa einen Erschließungsträger, scheidet im vorliegenden Fall aus.

Aus fachlicher Sicht besteht außerdem ein dringender Handlungsbedarf für einen sozialräumlich konzipierten Kinder- und Jugendtreff mit einer Nutzfläche von ca. 160 m². Eine Festsetzung eines Kinder- und Jugendtreffs innerhalb dieses Bebauungsplans erfolgt allerdings nicht, da im Ergebnis der Beschlüsse zum BSL-Gutachten hierfür keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der Schulversorgung bleibt festzustellen, dass es an der einzügigen Grundschule Ringelheim bei Maximalauslastung des Neubaugebietes (135 WE) aufgrund des entsprechenden Schülerzuwachses kurz- und mittelfristig zu Engpässen kommen kann.

Es ist nicht auszuschließen, dass in diesem Fall die höchstmögliche Schülerzahl je Klassenverband (gem. Bandbreitenerlass 28) überschritten und somit zusätzlicher Raumbedarf für eine Zweizügigkeit erforderlich wird.

5.5 Spielplatznachweis

Der in der Mitte des Plangebiets festgesetzte Spielplatz für Kinder ist von allen Grundstücken des Bereichs, für den er bestimmt ist, in einer Entfernung von weniger als 400 m erreichbar.

Der Flächenanteil allgemeiner Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 7,7 ha (Neubauf Flächen + Bestand). Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt somit $7,7 \text{ ha} \times 0,4 \text{ (GFZ)} = 3,08 \text{ ha}$.

Die Mindestgröße des Spielplatzes berechnet sich gem. § 3 Abs. 2 NSpPG aus 2 % von 3,08 ha zulässiger Geschossfläche. Dies ergibt eine Mindestgröße von 616 m². Da der Spielplatz in einer Größe von ca. 840 m² erstellt werden soll, ist die vorgesehene Größe ausreichend.

6. Immissionsschutz

Wie bereits ausgeführt, wird das Plangebiet durch mehrere Lärmquellen mit Schallimmissionen belegt:

- Verkehr: Landesstraße 498 (im Westen), DB-Strecken Kreiensen – Braunschweig, Hildesheim – Goslar (im Süden; nächtlicher Güterverkehr!)
- Gewerbe: Bauunternehmen und Lagerfläche, unbebaute GE-Fläche mit möglichen Emissionen entsprechend den Festsetzungen des alten / neuen B-Plans.

- Verkehrliche Lärmimmissionen:

Den schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan Rgh 18 zufolge würden im Bereich der Neubauf Flächen bei freier Schallausbreitung Immissionsbelastungen von bis zu 66 db(A) am Tage und $\leq 59 \text{ db(A)}$ in der Nacht erreicht. Die damit verbundene Überschreitung der Nacht-Orientierungswerte der DIN 18005 um bis 14 db(A) bzw. der nächtlichen Grenzwerte der - hilfsweise herangezogenen - 16. BImSchV um bis zu 10 db(A) ist planerisch nicht hinnehmbar.

Mithilfe des geplanten 4,5 m hohen Lärmschutzwalls können die Orientierungswerte demgegenüber tagsüber im Freiflächen- und im Erdgeschossbereich durchweg eingehalten werden. In einer Immissionshöhe von 5,80 m kommt es in einem schmalen Randstreifen, der in jedem Fall außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegt, zu - unhörbaren - Pegelüberschreitungen von 1 db(A).

Nachts werden die Orientierungswerte im Erdgeschossbereich trotz der Lärmschutzanlage im Südteil des Plangebiets z.T. um drei bis 4 db(A) überschritten. Die vergleichsweise herangezogenen Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV werden dagegen unterschritten oder erreicht, nicht aber überschritten. Nur im DG-Bereich können auf einer Tiefe von ca. 55 Metern Überschreitungen der Nacht-Grenzwerte um bis zu 3 db(A) nicht verhindert werden, d.h. das 1. OG wird auch durch die festgesetzte Lärmschutzanlage nicht ausreichend abgeschirmt. Eine Erhöhung des Walls würde zu keiner Verbesserung der Immissionssituation führen.

Der zum Schlafen erforderliche Innengeräuschpegel im südlichen Randbereich des Neubauebiets ist nur bei geschlossenem Fenster und mit den genannten passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. Die bestehende Lärmsituation kann im vorliegenden Falle jedoch einer gerechten Abwägung zugeführt werden, da sich die nächtliche Grenzwertüberschreitung (max. 3 db(A), s.o.) im Bereich der Hörbarkeitsschwelle bewegt. Vor allem ist der Ruheanspruch der Bewohner eines WA-Gebietes tagsüber sowohl im Gebäude als auch auf den Freiflächen rundum gewährleistet. Auf die Lärmvorbelastung im Südteil des Plangebietes wird durch eine Kennzeichnung und einen Hinweis im B-Plan

hingewiesen. Darüber hinaus hat das Schallgutachten eine sog. „freie Schallausbreitung“ zugrunde gelegt. Bereits in der zweiten Baureihe wird es zu Abschirmungen und damit zu weiteren Pegelminderungen durch die entstehenden Gebäude kommen.

Problematisch stellen sich die Schallimmissionen am Südrand des Plangebiets im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) dar. Auf der Brachfläche Belastungen von bis zu 68 db(A) tags und 64 db(A) nachts zu erwarten, d.h. die für das ausnahmsweise zulässige Wohnen in GE-Gebieten maßgeblichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte werden nachts um 9 bzw. 5 db(A) überschritten. Dieser Umstand hätte zwar u.U. abgewogen werden können. In Verbindung mit der Schadstoffbelastung des Bodens im selben Bereich kann jedoch die Frage, ob hier gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, nicht mehr bejaht werden. Die Zulässigkeit des (betriebsbedingten) Wohnens ist daher ausgeschlossen worden (§ 2).

- Gewerbliche Lärmimmissionen:

Die für das Grundstück des Bauunternehmens bislang festgesetzten und im Rgh 18 übernommenen Schalleistungspegel (60/45 db(A)) führen auf den angrenzenden Neubauf Flächen zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 4 db(A). Dasselbe gilt im Falle einer Einbeziehung der im Rgh 9 festgesetzten und nun z.T. bestätigten GE-Flächen (die jetzige Brachfläche). Die o.g. Pegelüberschreitungen liegen jedoch allesamt innerhalb der Fläche des Lärmschutzwalls, so dass es keiner weitergehenden Maßnahmen im Bereich der Neubauf Flächen bedarf: Der Wall, der eigentlich zur Abschirmung der Neubauf Flächen vor verkehrlichen Lärmimmissionen dient (s.o.), sorgt gleichzeitig für einen ausreichenden Abstand zwischen den bestehenden und möglichen / festgesetzten Betrieben.

Der Betrieb des Bauunternehmens bringt bereits heute Lärmpegel mit sich, die zeitweise über den festgesetzten Schalleistungspegeln von 60 / 45 db(A) liegen. Hier ist jedoch einerseits der Bestandsschutz des Unternehmens zu berücksichtigen: Die Festsetzungen kommen nur bei solchen genehmigungspflichtigen Neu- und Umbauten zum Tragen, die mit zusätzlichen Lärmemissionen verbunden sind. Zweitens führt der Betrieb in seiner heutigen Form ebenso wie der oben erläuterte „abstrakte“ Planfall (60/45 db(A)) ebenfalls nur auf solchen Flächen zu Pegelüberschreitungen, die für den Lärmschutzwall vorgesehen sind. Im Bereich der bestehenden Bebauung östlich des Wittmerweges werden die Orientierungswerte im Übrigen durchweg eingehalten bzw. unterschritten.

Die Grundstücke nördlich des Bauunternehmens stellen hingegen eine Sondersituation dar: Der Betrieb führt im Bereich der bestehenden Gebäude zu Pegelüberschreitungen von 3 db(A), auf den beiden unmittelbar angrenzenden unbebauten Parzellen zu Überschreitungen um bis zu 7 db(A). Zwar wurden die vom Gutachter ermittelten Emissionskennwerte zur Sicherheit nach oben abgeschätzt, die bestehende Lärmsituation lässt jedoch eine Bestätigung der bisherigen Überbaubarkeit auf diesen beiden Grundstücken nicht zu, zumal das im Rgh 3 festgesetzte MI-Gebiet in eine WA-Festsetzung umzuwandeln ist. Hier kommt nur eine Rücknahme der Baugrenzen bis zu den Südfassaden der Häuser Wittmerweg Nr. 14 und 16 in Betracht, die im Übrigen hinsichtlich evtl. Entschädigungsforderungen folgenlos bleibt.

- Windenergieanlagen:

Nördlich des geplanten Baugebiets „Lange Äcker West“ (B-Plan Rgh 18 für SZ-Ringelheim „Lange Äcker West“) und des bestehenden Baugebiets „Die Langen Äcker“ (B-Plan Rgh 4 für SZ-Ringelheim „Die Langen Äcker“) befinden sich sechs Windenergieanlagen. Der geringste Abstand zwischen Windenergieanlagen und den genannten Baugebieten beträgt rund 650 m.

Es war zu klären, ob die vom Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) vorgesehene Erhöhung des einzuhaltenden Mindestabstands zwischen Windenergieanlagen und Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebieten von 800 m auf 1.000 m Auswirkungen auf den Bebauungsplan Rgh 18 hat:

Die sechs Windenergieanlagen halten gegenüber dem bestehenden Baugebiet „Die Langen Äcker“ den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Windenergieanlage und Wohngebiet von 500 m ein. Mit den Bauanträgen sind seinerzeit die erforderlichen Schallgutachten erstellt und eingereicht worden. An dem schallkritischsten Punkt des Wohngebietes „Die Langen Äcker“ (nördlichster Rand) liegt der Beurteilungspegel unterhalb der Anforderung für ein Allgemeines Wohngebiet. Gutachten hinsichtlich des Schattenwurfes waren aufgrund der Lage der Windenergieanlagen (nördlich des Siedlungsgebietes) nicht erforderlich.

Da die Ausdehnung des geplanten Baugebiets „Lange Äcker West“ in Richtung der Windenergieanlagen nicht über die nördlichste Grenze des bestehenden Baugebiets „Die Langen Äcker“ hinaus geht, kann davon ausgegangen werden, dass auch im geplanten Baugebiet „Lange Äcker West“ der Beurteilungspegel durch die bestehenden Windenergieanlagen nicht überschritten werden wird

Bei einem, wenn auch eher unwahrscheinlich erscheinenden Abriss der vorhandenen Anlagen und der Errichtung neuer Anlagen höheren Ausmaßes wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut ein Schallgutachten vorzulegen. Auch hierbei müsste der Beurteilungspegel im bestehenden („Die Langen Äcker“) und damit auch im geplanten Baugebiet („Lange Äcker West“) eingehalten werden. Dies hätte wohl auch zur Folge, dass eine Windenergieanlage höheren Ausmaßes nicht an dem südlichsten Gebietsrand der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche „Windenergieanlagen“ errichtet werden könnte, sondern einen deutlich größeren Abstand einhalten müsste.

Es ist vorgesehen aufgrund der Erhöhung des von Windenergieanlagen einzuhaltenden Abstands gegenüber Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebieten von 800m auf 1.000m, den im RROP festgelegte Vorrangstandort für Windenergienutzung nördlich von SZ- Ringelheim (SZ 3) aus dem RROP herauszunehmen. Die hierfür erforderliche 4. Änderung des RROP erfolgte im Rahmen der 14. öffentlichen Versammlung am 09. Dezember 2004. Die Bekanntmachung der 4. Änderung des RROP ist für die erste Jahreshälfte 2005 vorgesehen. Aufgrund der Anpassungspflicht wird diese Tatsache bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans seine Berücksichtigung (Herausnahme der Darstellung Sonderbaufläche „Windenergieanlagen“) finden.

Fazit:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rgh 18 für SZ-Ringelheim „Lange Äcker West“ wird hinsichtlich der vorgesehen Erhöhung des einzuhaltenden Mindestabstands zwischen Windenergieanlagen und Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebieten von 800 m auf 1.000 m nicht beeinflusst, da der Beurteilungspegel im Geltungsbereich durch die bestehenden Anlagen nicht überschritten werden kann und bei einer, wenn auch unwahrscheinlich erscheinenden Neuerrichtung von Windenergieanlagen höheren Ausmaßes die Beurteilungspegel weiterhin eingehalten werden müssen.

Es ist unerheblich, ob die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche „Windenergieanlagen“ den zukünftig einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Windenergieanlagen und Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebieten von 1.000 m des RROP unterschreitet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig 4. Änderung – Festlegung von Eignungsgebieten für Windenergienutzung und Festlegung von Vorrangstandorten für Windenergienutzung, die zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben (Entwurf), wird der Standort für Windenergienutzung WF 7 / SZ 3 auf dem Gebiet der Stadt Salzgitter in der Gemarkung Ringelheim aufgegeben. Der Abstand zwischen diesem Standort, der sich zukünftig nur noch auf dem Gebiet der Samtgemeinde Baddeckenstedt befindet, und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Rgh 18 wird demnach zukünftig mindestens 1000 m betragen und hält damit die zukünftig empfohlenen Abstände ein.

7. Bodenverhältnisse und Altlasten

- Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Der Geotechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Rgh 18 entsprechend liegen im Neubaugebiet sehr uneinheitliche Bodenverhältnisse vor. Nur im Nordosten des Plangebiets sind Flächen vorhanden, in dem eine Versickerung von Oberflächenwasser, d.h. insb. die Regenwasserableitung von befestigten Dach- und Bodenoberflächen in das Erdreich, grundsätzlich möglich ist.

Aufgrund der unterschiedlichen Beschaffenheit des Untergrundes und wegen des erforderlichen Einzelnachweises der Versickerungsfähigkeit für jedes Grundstück ist jedoch auf die Festsetzung einer Versickerungspflicht im nördlichen Plangebiet verzichtet worden.

- Schadstoffuntersuchung des Bodens

Da Hinweise vorliegen, dass in der Vergangenheit schwermetallhaltige Böden aus dem Innerstetal auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet aufgetragen worden sind, wurde in Anlehnung an die BBodSchV eine Schadstoffuntersuchung des oberen Bodenbereiches (bis 0,6 m Tiefe) durchgeführt.

Zwar sind die Konzentrationen der Schwermetalle Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel und Quecksilber sowie für Arsen im geplanten Wohngebiet unauffällig. Die Vorsorgewerte für Blei sind jedoch deutlich überschritten. Der gemittelte Blei-Gehalt beträgt im oberen Bodenbereich bis 0,3 m etwa 150 mg/kg. Für Zink wurden ebenfalls erhöhte Konzentrationen festgestellt, ohne dass für dieses Metall Prüfwerte existieren.

Eine Gefährdung, bspw. für spielende Kinder, lässt sich aus der o.g. Bleikonzentration nicht ableiten. Angesichts der Hintergrundbelastung in SZ-Ringelheim sind die festgestellten Werte sowohl laut Aussage des Gutachters als auch nach Auffassung des Fachamtes tolerierbar. Sie bedingen keine Einschränkungen hinsichtlich der Überplanung der Fläche.

Anders verhält es sich bei der Brachfläche im Süden des Plangebiets. Hier ergeben sich für Arsen und Blei deutliche Überschreitungen des jeweils Prüfwertes für Kinderspielflächen (die Prüfwerte für GE-Flächen werden dagegen um das acht- bis zehnfache unterschritten), so dass die Fläche nach § 9 Abs. 5 BauGB als „erheblich belastet“ gekennzeichnet und das nach § 8 Abs. 3 BauNVO im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässige sogenannte „Betriebsbedingte Wohnen“ in diesem Teilgebiet ausgeschlossen wird (§ 2). Sollte auf der Fläche ein Bodenabtrag stattfinden, muss der anfallende Aushub ausgetauscht und entsprechend der Einbauklasse „Z 2“ der einschlägigen Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) verwertet werden (Hinweis 2).

Gegen die in § 14 vorgenommene Schutzfestsetzung für die im Westteil desselben Grundstücks gelegenen Obstbäume (Ausgleichsfläche „E“) bestehen im Übrigen trotz der beschriebenen Bodenbelastung keine Einwände. Anders als die Prüfwerte für Spielflächen werden die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen klar eingehalten. Eine Untersuchung der Bodenproben hinsichtlich einer möglichen Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ergab, dass sich der Parameter „Arsen“ weit unter dem entsprechenden Prüfwert bewegt. Blei konnte im Ammoniumnitratextrakt überhaupt nicht nachgewiesen werden. Gleichwohl ist auch im Bereich der Ausgleichsfläche eine Belastungs-Kennzeichnung erfolgt, da ein geringfügiger Bodenaustausch (bspw. für weitere Pflanzmaßnahmen) nicht ausgeschlossen werden kann.

- Altlasten / Grundwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten bekannt oder zu vermuten. 450 m weiter westlich befindet sich die Altablagerung 7401, eine ehemalige Hausmüll- und Bauschuttdeponie. Zur Bestimmung der Grundwasserfließrichtung im Plangebiet war ursprünglich die Errichtung von drei Messstellen geplant, die eine spätere Analytik des Grundwassers auf evtl.

Schadstoffeinträge aus der Altablagerung ermöglichen sollten. Nach den durchgeführten Untersuchungen ist allerdings nicht davon auszugehen, dass der Abstrom aus dem Bereich der Altablagerung zu einer Beeinflussung des Grundwassers im Plangebiet Rgh 18 führt. Von einer Errichtung der geplanten Messstellen konnte daher in Abstimmung mit dem Fachamt abgesehen werden.

- Kampfmittel

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde durch die Bezirksregierung Hannover auf eine Kampfmittelverdachtsfläche im Südwesten des Plangebiets hingewiesen. Für diese Fläche ist eine Kampfmittelsondierung erfolgt und am 10.11.2003 die Freigabe bescheinigt worden.

8. Umweltschützende Belange

- Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

Gegenstand der Abwägung nach § 1a BauGB ist die Frage, wie der durch die Bebauung verursachte Eingriff kompensiert werden kann. Hierzu ist zunächst zu klären, welche Flächen der Eingriffsregelung unterliegen, d.h. einer Festsetzung bzw. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zugänglich sind. Diese Frage ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet differenziert zu beantworten.

8.1 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Der Umweltbericht dient zur Darstellung, ob und in welchem Umfang Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. Dem Umweltbericht liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Schalltechnisches Gutachten (Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, 2001)
- Untersuchung zum Vorkommen des Feldhamsters (Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig, 2001)
- Gutachten zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Stadt Salzgitter / Garten- und Friedhofsamt, Salzgitter, 2002)
- Geotechnische Untersuchung (Ingenieurbüro geo-log, Braunschweig, 2001)

8.1.1 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der **Standort** des Plangebiets befindet sich im Nordwesten des Stadtteils SZ-Ringelheim am Rande der bebauten Ortslage. Das Plangebiet hat eine günstige Lage hinsichtlich der Nähe zur Grundschule Silberkamp, zum Ringelheimer Bahnhof und zur Goslarschen Straße mit den dortigen Versorgungseinrichtungen.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch einen geraden, in nordöstlicher Richtung verlaufenden Feldweg (der in seinem weiteren Verlauf die Nordgrenze des Plangebiets Rgh 4 darstellt)
- im Westen durch die Landesstraße 498 bzw. eine ihr vorgelagerte Wegefläche
- im Süden durch die Trasse der DB-Strecken Hildesheim – Goslar und Kreiensen - Braunschweig (Kursbuchstrecken 1773 und 1940)
- im Osten durch den Wittmerweg und den Silberkamp; westlich davon beginnt das Baugebiet Rgh 4.

Die **Art der Bebauung** des Neubaugebiets soll aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern bestehen, die von einer großzügigen Ringstraße und zwei kleineren Verkehrsflächen aus erschlossen werden. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Rgh 18 ist mit einem Umfang einer Neubebauung von 100 bis maximal 135 Wohneinheiten und der dafür notwendigen Erschließungsanlagen zu rechnen. Auf den Neubauf Flächen werden durchgehend WA-Gebiete festgesetzt.

Der **Bedarf an Grund und Boden** wird in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt:

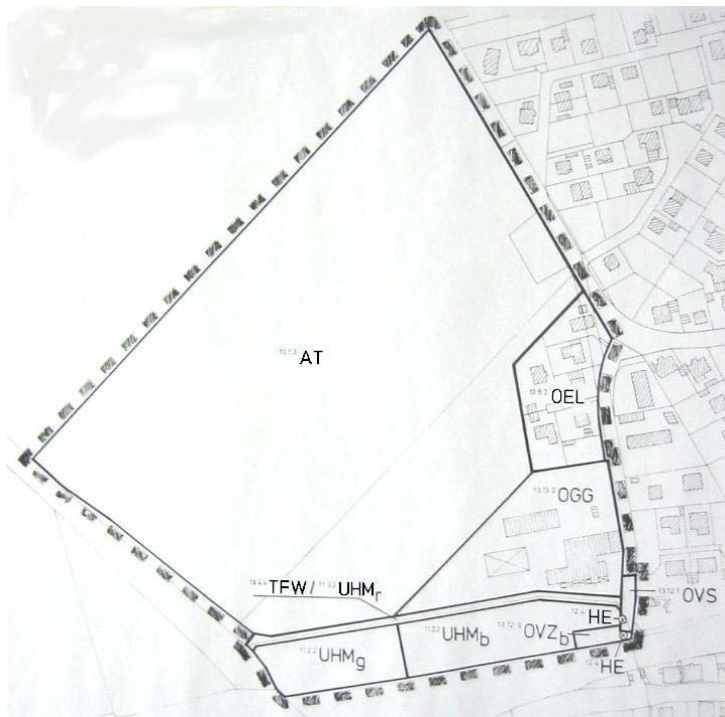
A. Neubauflächen	10,18 ha
A.1 <i>Bauland:</i>	
- Allgemeine Wohngebiete (WA)	7,044 ha
(Anteil Nettobauland an den Neubauflächen)	69,2 %)
A.2 <i>Verkehrsflächen</i>	
(Erschließungs-, Wohnbereichs- und Sammelstraßen)	1,126 ha
A.3 <i>Öffentliche Grünflächen:</i>	<i>0,484 ha</i>
- Grünachse einschl. Fußweg im Norden	~ 0,4 ha
- Kinderspielplatz	~ 840 m ²
A.4 <i>Flächen für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (einschl. Lärmschutzwall)</i>	<i>1,526 ha</i>
- Ausgleichsfläche am Nordrand des Plangebiets	0,638 ha
- Lärmschutzwall gesamt (½ öffentlich und ½ privat)	0,888 ha
B. Überplante Umgebung	2,944 ha
B.1 <i>Bauland:</i>	<i>2,150 ha</i>
- Allgemeines Wohngebiet (WA*, westlich Wittmerweg)	0,642 ha
- Eingeschränkte GE-Gebiete:	
· Bauunternehmen einschl. Lagerfläche	1,034 ha
· GEE-Gebiet südlich davon (Teil der Brachfläche)	0,474 ha
B.2 <i>Verkehrsflächen</i>	
(Fußweg, Südende Wittmerweg)	0,232 ha
B.3 <i>Ausgleichsflächen</i> (Sicherung des Obstbaumbestandes)	0,562 ha
C. Plangebiet insgesamt	13,124 ha
C.1 <i>Bauland</i>	<i>9,194 ha</i>
(Anteil Nettobauland am Plangebiet insgesamt)	70,05 %)
C.2 <i>Verkehrsflächen</i>	<i>1,358 ha</i>
C.3 <i>Öffentliche Grünflächen</i>	<i>0,484 ha</i>
C.4 <i>Flächen für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (einschl. Lärmschutzwall)</i>	<i>2,088 ha</i>

8.1.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Der größte Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, lediglich im Osten findet sich eine Wohnbebauung mit entsprechenden Hausgärten sowie im Südosten gewerblich genutzte Flächen. Im Süden liegt eine Eisenbahnstrecke sowie die L 498.

Folgende Biotoptypen wurden im Planbereich festgestellt:

Bezeichnung im Bestandsplan	Biotoptyp
AT	Basenreicher Lehm / Tonacker
UHM _g	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, offen gelassenes Grabeland
UHM _b	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, ehemalige Baustelle
UHM _r	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, Wegrand
HE	Einzelbaum
TFW	Fläche mit wassergebundener Wegedecke
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS	Straße
OVZ _b	Brücke
OGG	Gewerbegebiet



Naturschutz und Landschaftspflege

Im Landschaftsrahmenplan, der ein unabgestimmter Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist, werden für das Plangebiet Rgh 18 nur solche Erfordernisse oder Maßnahmen dargestellt, die in der Abwägung überwunden werden können. Insbesondere

liegt das Plangebiet innerhalb der im Entwicklungskonzept dargestellten „Grenzen zukünftiger Bebauung“. Die im Landschaftsrahmenplan geforderte Ortsrandeingrünung und die gewünschte Belebung mit gliedernden Elementen finden im städtebaulichen Entwurf und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung.

Der Entwurf zum Landschaftsplan stellt ebenfalls Abwägungsmaterial dar. In ihm sind die naturschutzfachlichen Ziele (damit auch die Inhalte des Landschaftsrahmenplans) allerdings bereits „vor“abgewogen. Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus.

Gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden, sobald durch die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Als Grundlage für die Bewertung des Eingriffs ist ein grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Rgh 18 erstellt worden. Gegenstand des Fachbeitrages sind eine Bestandserfassung und -bewertung der im Planungsraum vorhandenen Schutzgüter, die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs und die Darlegung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Um die Belange von Natur und Landschaft vollständig zu ermitteln und in die Abwägung einstellen zu können, erfolgt im grünordnerischen Fachbeitrag als erster Schritt eine Bestandsaufnahme und Bewertung der zu betrachtenden Schutzgüter für das gesamte Plangebiet. Als zweiter Schritt erfolgt dann die Gegenüberstellung von Eingriffstatbeständen und Kompensationsmaßnahmen in der Eingriffsbilanzierung, welche dann die Grundlage der bauleitplanerischen Abwägung über die Belange von Natur und Landschaft darstellt.

Die Biotoptypen und Schutzgüter werden im grünordnerischen Fachbeitrag in ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft wie folgt bewertet:

Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“

Im Rahmen der Untersuchungen zum Gutachten zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (GOP) erfolgte im Juni 2001 und Mai 2002 durch eine Bestandserfassung der „Arten und Lebensgemeinschaften“.

Im Bereich des Bebauungsplans wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein gefährdeter Tiere oder Pflanzen gefunden. Für dieses Schutzgut besteht kein besonderer Schutzbedarf.

Feldhamster

Im September 2001 ist das Plangebiet auf das Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) untersucht worden. Es erfolgte eine vollständige Begehung der Ackerfläche einschließlich eines 5 – 6 m breiten Randstreifens des angrenzenden Zuckerrübenfeldes.

Hinweise auf das Vorkommen von Feldhamstern im Untersuchungsgebiet wurden nicht gefunden, obwohl das Plangebiet aufgrund seiner an die offene Feldflur angrenzenden Lage, seiner Bodeneigenschaften (Teilflächen) und der Nutzung (Anbau von Winterweizen) einen Lebensraum für den Hamster darstellt.

Schutzgut Boden

Anhaltspunkte für einen besonderen Schutzbedarf dieses Schutzgutes wie etwa Vorhandensein eines seltenen Bodentypes, von naturnahen oder natürlichen Böden, einer Grundwasserbeeinflussung etc. haben sich nicht ergeben. Für das Schutzgut Boden besteht daher kein besonderer Schutzbedarf.

Schutzgut Wasser

Der Boden wird als schwach bis nicht durchlässig beurteilt. Ein besonderer Schutzbedarf wie z.B. Grundwasserneubildungsrate von über 200 mm/a oder Grundwasservorkommen mit geringmächtiger oder durchlässiger Überdeckung ist nicht gegeben. Aus dieser Situation lässt sich kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Wasser herleiten.

Schutzgut Klima / Luft

Die Bedeutung des Ackers ist für das Kleinklima von geringerer Bedeutung. Dagegen haben die Brachflächen und die Bäume an der L 498 kleinklimatische Bedeutung. Da in diesen Bereichen nicht eingegriffen wird, besteht für das Schutzgut Klima / Luft kein besonderer Schutzbedarf.

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Die bestehenden bedeutsamen Grünstrukturen werden erhalten. Es besteht daher kein besonderer Schutzbedarf bezüglich des Landschafts- / Ortsbildes. Das Baugebiet muss nach Norden harmonisch in die Landschaft eingebunden werden.

8.1.3 Zu erwartende Auswirkungen durch den Bebauungsplan

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrags ist für die einzelnen Schutzgüter die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes ermittelt worden. Auf Grund der geringen Größe des „Eingriffsgebietes“ ist eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in größerem Zusammenhang als nicht erheblich zu beurteilen. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt jedoch eine differenzierte Betrachtung.

Das Schutzgut Mensch wird insbesondere durch die Schallemissionen der angrenzenden Verkehrswege und gewerblich genutzten Flächen beeinträchtigt.

Das Schutzgut Tier / Pflanze wird nicht erheblich beeinträchtigt. Die Fläche weist keine Vorkommen gefährdeter Pflanzen- oder Tierarten auf.

Das Schutzgut Boden wird durch die Versiegelung eines Großteils der Fläche erheblich beeinträchtigt.

Das Schutzgut Wasser wird erheblich beeinträchtigt, da durch die Versiegelung der Flächen und die Ableitung des Niederschlagswassers mit Kanalentwässerung die Grundwasserneubildung erheblich verringert wird.

Das Schutzgut Klima / Luft wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild wird durch die umfangreiche Bebauung erheblich beeinträchtigt.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Hinweise auf archäologische Funde liegen nicht vor. Baudenkmale sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern treten Wechselwirkungen auf. Durch die Versiegelung des Bodens bzw. die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Baugebiet entstehen neue Biotoptypen, die zur Verdrängung und zur Neuansiedlung von Pflanzen und Tieren führen werden. Ebenso wird durch die Versiegelung des Bodens der Abfluss von Oberflächenwasser verschärft.

8.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung / Ausgleichsmaßnahmen

Zum Schutz der Bevölkerung von Schallimmissionen wird das Wohnbaugebiet durch einen Lärmschutzwall geschützt. Gleichzeitig werden für Teile des Baugebietes passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schalldämmenden Außenbauteilen festgesetzt. Darüber hinaus werden für die Gewerbeflächen im Süden des Plangebiets flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt mit denen die Schallemissionen aus diesem Bereich begrenzt werden. Diese Maßnahmen sind geeignet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Durch die Begrünung des Lärmschutzwalls sowie die Eingrünung des Baugebietes auf der nordwestlichen Seite, wird das Landschaftsbild in ortstypischer Art und Weise neu gestaltet. Durch diese Maßnahme wird die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemindert.

Der erhöhte Abfluss von Oberflächenwasser wird durch Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebiets gemindert.

8.1.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderwärtigen Lösungsvorschläge und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der Aufstellung des Wohnbaulandprogramms der Stadt Salzgitter erfolgte eine vereinfachte Bewertung möglicher Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet. Dieses Wohnbaulandprogramm wurde am 25. September 2002 durch den Rat der Stadt Salzgitter beschlossen und dient als Grundlage zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Eine weitergehende Alternativenprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplans, insbesondere unter umweltrelevanten Gesichtspunkten, erfolgte nicht.

Die Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen erfolgte auf der Grundlage der üblichen Ermittlung des notwendigen Abwägungsmaterials. Die hierfür notwendige Eingriffsbilanzierung erfolgte nach einem standardisierten Verfahren und stellt insofern einer Vereinfachung dar. Die lokalklimatischen Funktionen wurden nicht in einem gesonderten Gutachten ermittelt, da dies einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeutet hätte, sondern wurden auf der Grundlage der vorhandenen Informationen abgeschätzt. Gleiches gilt für eine vertiefende Betrachtung der hydrologischen Bedingungen.

8.1.6 Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplans Rgh 18 „Lange Äcker West“ soll am nordwestlichen Ortsrand von Salzgitter-Ringelheim ein Neubaugebiet für Einfamilienhäuser entstehen, durch das negative Umweltauswirkungen verursacht werden. Insbesondere ist das neue Baugebiet Schallimmissionen ausgesetzt, die von den angrenzenden Verkehrswegen und gewerblich genutzten Flächen ausgehen. Ebenso wird durch die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung der Boden in seinen Funktionen eingeschränkt und der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Gleichzeitig wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere verändert bzw. zerstört. Darüber hinaus wird durch die Neubebauung das Landschaftsbild verändert.

Durch einen Schallschutzwall im Süden des Plangebietes sowie weitere Schallschutzmaßnahmen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Durch eine umfangreiche Begrünung von Freiflächen wird der Verlust des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen gemindert; gleichzeitig wird durch diese Maßnahme das Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet. Der erhöhte Oberflächenwasserabfluss wird über Regenrückhaltebecken gedrosselt.

8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Bewältigung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik wurde durch das zuständige Fachamt ein „Gutachten zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ erarbeitet. Hiernach können die durch die Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans Rgh 18 entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Landschafts- / Ortsbild“ vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Dabei sind folgende Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Aufbau eines durchgrünten Ortsrandes im Norden des Baugebiets „Lange Äcker West“
- Aufbau eines Siedlungsgehölzes aus vorwiegend heimischer Vegetation / Lärmschutzwall
- Herstellung einer öffentlichen Parkanlage

- Minimierung der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bei den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“
- Minderung der durch die Bebauung entstehenden erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Durchsetzung der Pflanzgebote der B-Pläne Rgh 3 und Rgh 9 (Eingrünung der Gewerbegebiete).

Darüber hinaus sieht der Grünordnungsplan die Herstellung eines Kinderspielplatzes als wohnungsnahen Freiraum vor, der den Ortsteil Ringelheim mit dringend benötigten Freiflächen versorgt.

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, durch die biotopvernetzende Wirkung von Siedlungsgebiet und Umland, durch die langfristige Bodenregeneration und die klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Grüngürtel im Norden und im Süden des Baugebiets eine erhebliche Bedeutung für den Naturschutz zu.

- Fazit der Eingriffsregelung

Die Eingriffsbilanzierung zeigt auf, dass durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasserhaushalt / Grundwasser“, „Klima / Luft“ und „Landschaft / Ortsbild“ vermieden und gemindert bzw. ausgeglichen werden. Das im Gutachten zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelte Defizit von –1.900 Werteeinheiten wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Im Bereich der halbruderalen Gras- / Staudenflächen bleiben alle Obstbäume erhalten (sie sind in der Berechnung nicht berücksichtigt).
- Der im Norden des Baugebiets herzustellende Feldweg wird als Schotterrasenfläche hergestellt; die Fläche wird extensiv gepflegt.

Durch die aufgezeigten Maßnahmen wird der Eingriff im Bereich des B-Plans Rgh 18 ausgeglichen.

Um das Kompensationsziel zeitnah zu erreichen, sollten die Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn des Eingriffs fertiggestellt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen jedoch spätestens bei Beendigung des Eingriffs fertiggestellt sein.

9. Besondere Aspekte der Planung

9.1 Denkmalpflege

Über das mögliche Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen z.Zt. keine Erkenntnisse vor.

9.2 Nachrichtliche Übernahme von Fachplanungen

Fachplanungen, die im Bebauungsplan zu übernehmen bzw. nachrichtlich darzustellen wären, bestehen nicht.

Eine im Bebauungsplan Rgh 3 dargestellte 20 KV-Freileitung der Überland-Zentrale-Helmstedt (ÜZH) ist nicht mehr existent. Die Trinkwasserleitung DN 500 der Salzgitter AG, die das Plangebiet Lange Äcker „Ost“ durchquert und dort entwurfsbestimmend gewesen ist, verläuft unter dem Wittmerweg und berührt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rgh 18 nur auf einem kurzen Teilstück im Südosten im äußersten Randbereich.

10. Verfahrensablauf und Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 19.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Rgh 18 für SZ-Ringelheim, „Lange Äcker West“, und der 32. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes N.N. beschlossen. Beide Aufstellungsbeschlüsse sind am 1.2.2001 im Amtsblatt Nr. 2 (28. Jahrgang) bekannt gemacht worden.

Am 24.04.2001 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 26.02.2003 wurde die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. §4 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 01.04.2005 bis 02.05.2005 im Rathaus in Salzgitter-Lebenstedt durchgeführt.

11. Eingriff in andere Planungen

Durch den Bebauungsplan Rgh 18 werden der Bebauungsplan Rgh 9 „Wittmerweg“ (Rechtskraft seit dem 30.5.1986) vollständig und der Bebauungsplan Rgh 3 „Silberkamp“ (1.7.81) teilweise, nämlich im Bereich westlich des Silberkamps und des Wittmerwegs überdeckt. Die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne müssen, wie erläutert, z.T. den heutigen Gegebenheiten und Erkenntnissen angepasst werden, ohne dass die Änderung bzw. die teilweise Reduzierung des Maßes der Nutzung zu Entschädigungsansprüchen führt. Beide Bebauungspläne werden in den Vorlagen zum Verfahren Rgh 18 explizit aufgeführt und zur (Teil-) Aufhebung beschlossen. Ihre Festsetzungen werden damit vom neuen Bebauungsplan nicht nur überdeckt, sondern aufgehoben.

Aufgrund der abweichenden Inhalte des wirksamen Flächennutzungsplans wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 32. FNP-Änderung N.N. betrieben. Der Bebauungsplan Rgh 18 kann dann - nach Genehmigung der FNP-Änderung durch die Aufsichtsbehörde - durch Bekanntmachung und ohne eigenes Genehmigungsverfahren zur Rechtskraft gebracht werden (§ 8 Abs. 2, Abs. 3 BauGB). Der Geltungsbereich der FNP-Änderung bleibt mit 11,385 Hektar um ca. 1,75 ha hinter dem des Bebauungsplans zurück, da das Bauunternehmen und der Ostteil der Brachfläche (beide als GEe-Gebiet überplant) im wirksamen FNP bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

12. Durchführung und Kosten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Rgh 18 stellt eine städtische Eigenplanung dar. Die Neubauf Flächen sind bereits erworben worden, ein weitergehender Grunderwerb ist nicht beabsichtigt.

Die Grunderwerbskosten für das Baugebiet einschließlich Vermessung der Bauplätze betragen rund 1,8 Mill. €

Die reinen Planungskosten für beide Bauleitplan-Verfahren betragen nach einer überschlägigen HOAI-Kalkulation ca. 45.000 Euro.

Die Erschließungskosten werden schätzungsweise betragen:

Straßenbau	ca. 1.420.000,-- €
Straßenbeleuchtung	ca. 65.500,-- €
Kanalbau	ca. 770.000,-- €
Kinderspielplatz	ca. 57.000,-- €
Grünzug	ca. 103.500,-- €
Ausgleichsmaßnahmen	ca. 137.500,-- €
Lärmschutzwall (Erdarbeiten)	ca. 354.000,-- €
Regenwasserrückhaltebecken	
Grunderwerb (bereits erfolgt)	ca. 45.000,-- €
technischer Ausbau	ca. 60.000,-- €

Die Herstellung der zur Erschließung des Plangebietes festgesetzten Ringstraße und die Herstellung der verkehrsberuhigten Bereiche ist gem. §§ 127ff Baugesetzbuch erschließungsbeitragspflichtig. Der Anliegeranteil beträgt 90%.

Die Verlängerung der Straße ‚Wittmerweg‘ in südliche Richtung (festgesetzte Straßenverkehrsfläche) ist gem. §§ 127ff Baugesetzbuch erschließungsbeitragspflichtig. Der Anliegeranteil beträgt 90%.

Die Herstellung des Lärmschutzwalls (öffentlicher Teilbereich) ist gem. §§ 127ff Baugesetzbuch erschließungsbeitragspflichtig. Der Anteil der Eigentümer der Grundstücke, für die die Herstellung der Anlage zu einer Schallpegelminderung von mindestens 3dB(A) führt, beträgt 90%.

Der städtische Aufwand für die Ausgleichsmaßnahmen ist gem. §§ 135 a-c Baugesetzbuch kostenerstattungspflichtig. Der Anteil der Eigentümer beträgt 100%. Zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung der öffentlichen zentralen Abwasseranlagen erhebt die Stadt Abwasserbeiträge gem. § 6 Nieders. Kommunalabgabengesetz.

Keine Beitragspflicht besteht für die Herstellung der Fuß- und Radwege und die Herstellung der Parkanlage (Grünachse) einschließlich Spielplatz.

Salzgitter, den 20.07.2005

gez. Heinrich
(Werksleiter)