



# Bauleitplanung der Stadt Salzgitter

Entwurfsbegründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan  
Rpn 5 „Welfengrund“

Stadtteil: Salzgitter-Reppner

- Fassung vom 07.10.2005
- Anlage 3 zur Vorlage 6340/14

## Inhaltsverzeichnis

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 .....	4
3	Städtebauliches Konzept und Flächengliederung .....	6
4	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	7
4.3	Anzahl der Wohnungen.....	9
4.4	Versorgungsleitungen .....	9
5	Erschließung und Infrastruktur .....	9
5.1	Anbindung des Plangebiets.....	9
5.2	Innere Erschließung .....	9
5.3	Ver- und Entsorgung .....	10
5.4	Kinderspielplätze .....	10
5.5	Soziale Infrastruktur .....	10
6	Immissionsschutz.....	10
7	Bodenverhältnisse und Altlasten .....	12
8	Umweltschützende Belange.....	13
8.1	Umweltbericht.....	13
8.2	Naturschutz und Landschaftspflege .....	13
8.3	Geschützte Arten.....	14
9	Verfahrensablauf und Abwägung.....	14
10	Eingriff in andere Planungen .....	15
11	Durchführung und Kosten des Bebauungsplan.....	15

# **1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG DER PLANUNG**

## **1.1 Planungserfordernis**

Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen ist in Salzgitter-Reppner ungebrochen. Im Stadtteil Salzgitter-Reppner sind jedoch in den letzten Jahren keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen worden; vielmehr hat sich die Entwicklung des Stadtteils Salzgitter-Reppner auf die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers konzentriert. Hieraus resultiert ein erheblicher Nachholbedarf zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage. Im Rahmen der Aufstellung des Wohnbaulandprogramms der Stadt Salzgitter, das am 25. September 2002 durch den Rat der Stadt als Selbstbindung beschlossen worden ist, wurde eine Fläche am südwestlichen Ortsrand von Salzgitter-Reppner auf ihre Eignung als Wohnbauland untersucht. Hiernach weist die vorliegende Fläche eine gute Eignung als Wohnbauland auf.

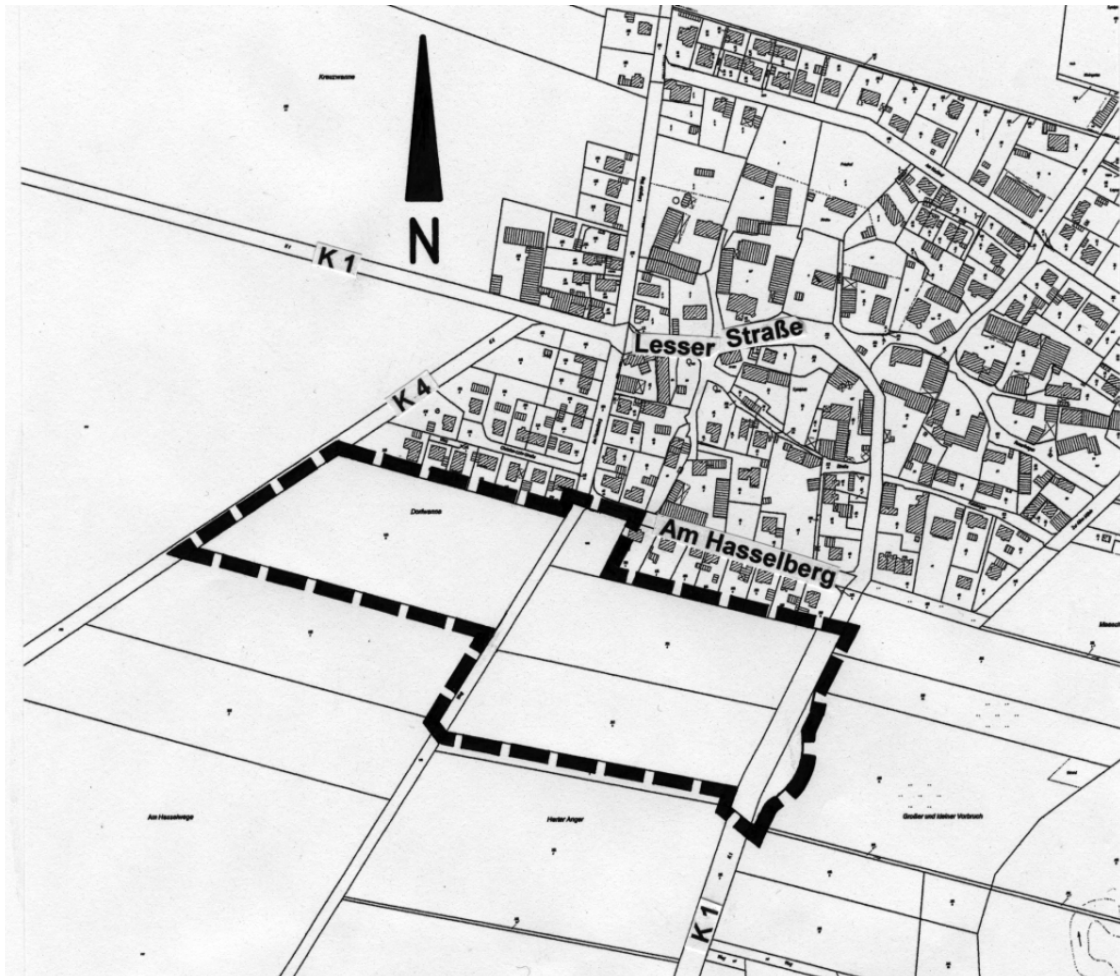
## **1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Einfamilienhauswohngebietes mit ca. 60 bis 65 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern. Hiermit soll die bestehende Nachfrage sowie die zukünftigen Bedarfe abgedeckt und die Baulandversorgung für die kommenden Jahre gesichert werden.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,9ha und liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Salzgitter-Reppner. Der Bereich wird im Norden durch die bestehende Bebauung entlang der Straßen Am Hasselberg und Christian-Löhr-Straße begrenzt. Im Osten und Westen bilden die Kreisstraßen 1 (K1) und 4 (K4) die Grenzen des Geltungsbereichs. Die genaue Lage ist im nachstehenden Lageplan gekennzeichnet.

Das Gelände fällt nach Osten leicht ab. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und wird durch einen Wirtschaftsweg, der in Nord-Süd-Richtung verläuft, gegliedert.



(Lageplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Rpn 5 „Welfengrund“; ohne Maßstab)

## **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). Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig (RROP) ermöglicht dies gleichwohl eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in den Stadtteilen, die außerhalb der festgelegten Schwerpunkorte für die Siedlungsentwicklung liegen (D 1.5 03).

Dem Stadtteil Salzgitter-Reppner sind zwar keine Schwerpunktaufgaben im oben genannten Sinne zugewiesen, er befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum zentralörtlichen Standort Salzgitter-Lebenstedt. Dieser ist im RROP als Standort mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt. Der Stadtteil Salzgitter-Reppner kann aufgrund seiner Lage dem räumlich funktionalen Verflechtungsbereich von Salzgitter-Lebenstedt zugeordnet werden.

Die Siedlungsentwicklung in Salzgitter-Reppner ist in den letzten Jahren lediglich durch vereinzelte Nachverdichtungsmaßnahmen und Baulückenschließungen gekennzeichnet. Nur in den Jahren 1956 und 1979 erfolgten kleinere Flächenausweisungen für ein neues Wohngebiet. Diese bilden den jetzigen südwestlichen Ortsrand. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan von 1984 war südlich der vorgeannten Flächen eine gemischte Baufläche von ca. 2,1 ha dargestellt, die jedoch bisher nicht in einen verbindlichen Bauleitplan umgesetzt bzw. bebaut wurde. Dieser Bereich wird nunmehr mit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und künftig als Wohngebiet entwickelt werden.

Aufgrund der o. g. fehlenden Flächenausweisungen der vergangenen Jahre konnte somit auch der sich aus der Eigenentwicklung ergebende Bedarf nicht befriedigt werden. Durch eine abschnittsweise Erschließung des künftigen Baugebiets soll gewährleistet werden, dass in erster Linie der Eigenbedarf Salzgitter-Reppners gedeckt wird.

Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs am 25.03.2004 hat der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) als Untere Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass bei einer abschnittswisen Erschließung eine Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gegeben ist. Nach Aussage des ZGB ist insbesondere die räumliche Nähe des Stadtteils Salzgitter-Reppner zum zentralen Ort Salzgitter-Lebenstedt positiv zu bewerten.

Neben diesen allgemeinen Vorgaben berührt die künftige Wohnbaufläche auch flächenbezogene Darstellungen des RROP. Das Plangebiet ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Vorsorgegebiete stellen Grundsätze der Raumordnung dar. In Vorsorgegebieten sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung *möglichst* nicht beeinträchtigt werden (LORP 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. Diese bedeutet, dass eine Vorsorgegebietsfestlegung nicht den grundsätzlichen Ausschluss zur Folge hat. Für den Stadtteil Salzgitter-Reppner ist festzustellen, dass durch die Vorsorgegebietsfestlegung eine erhebliche Beschränkung der Siedlungsentwicklung erfolgt. Gleichzeitig ist anzumerken, dass

die Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen dem Verkauf zugestimmt haben bzw. im Tausch entsprechende Ersatzflächen erhalten werden. Der Ausweisung eines Wohngebietes ist daher gegenüber der Vorsorgegebietsfestlegung der Vorrang zu geben.

Östlich der K1 ist im RROP ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Zur Anlage eines Kreisverkehrs wird der bisherige Verlauf der K1 geringfügig nach Osten erweitert. Das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft wird hierdurch jedoch nicht berührt, da sich die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im üblichen, maßstabsbedingten Ausformulierungsspielraum bewegt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs aus der Eigenentwicklung Salzgitter-Reppners, einer abschnittswisen Erschließung und der Lage als zentrumsnaher Siedlungsbereich für Salzgitter-Lebenstedt die künftige Wohnbaufläche den Vorgaben des RROP entspricht und demnach an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist der betreffende Bereich teilweise als Fläche „vorwiegend Landwirtschaft“ bzw. teilweise als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Um den Bebauungsplans aus dem FNP entwickeln zu können, ist eine Änderung des FNP erforderlich. Die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ wird mit der 33. Änderung (N.N.) des FNP angestrebt, die im Parallelverfahren zu Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt wird.

### **3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FLÄCHENGLIEDERUNG**

Entsprechend dem Planungserfordernis – der Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der bestehenden Nachfrage – wird ein Einfamilienhauswohngebiet geplant. Hierzu wird das Baugebiet über die Straße Am Hasselberg sowie von der Kreisstraße 1 erschlossen. Der bestehende landwirtschaftliche Weg in Verlängerung der Straße Am Hasselberg wird aufgenommen (Baustraße 1644) und dient zur Anbindung des Baugebietes an die bestehende Ortslage. Gleichzeitig untergliedert dieser Weg das Baugebiet in zwei annähernd gleich große Teile. Der westliche Teil wird über eine Stichstraße (Baustraße 1643) erschlossen, die von der Baustraße 1644 abzweigt. Die östliche Teilfläche wird durch die Baustraßen 1645 und 1646 erschlossen die von der Verlängerung der Straße Am Hasselberg (Baustraße 1644) abzweigen und zusammen mit dieser eine ringförmige Erschließung bilden. Im Südosten erfolgt darüber hinaus auch die Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße 1. Hierfür ist die Anlage eines Kreisverkehrs vorgesehen.

Für das gesamte Gebiet ist eine Wohnbebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Im zentralen Bereich des Baugebietes wird ein Kinderspiel-

platz geplant. Zum Schutz von Schallimmissionen wird im Westen ein Lärmschutzwand geplant, während die lärmbelasteten Flächen im Osten für ein Regenwasserrückhaltebecken und Abstandsrün vorgesehen sind.

Hieraus ergibt sich folgende Flächengliederung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,09ha
Straßenverkehrsfläche	1,29ha
Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz	0,07ha
Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün	0,13ha
Regenwasserrückhaltebecken	0,16ha
Lärmschutzwand	0,17ha
Gesamtfläche	5,91ha

## 4 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Baugebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass entsprechend den Zielen des Bebauungsplans überwiegend Wohnhäuser entstehen. Gleichzeitig wird aber auch die Möglichkeit eröffnet, einzelne Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes, ebenso wie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale oder sportliche Zwecke zuzulassen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) entsprechen nicht den Zielen des Bebauungsplans und fügen sich nicht in das städtebauliche Konzept ein. Sie werden daher ausgeschlossen. Dementsprechend wird festgesetzt:

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

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Um sicherzustellen, dass sich das Baugebiet in die bestehenden städtebaulichen Strukturen im Stadtteil Salzgitter-Reppner einfügt und um gleichzeitig ein gestalterisch hochwertiges Einfamilienhauswohngebiet zu schaffen, wird die maximale Höhe der Gebäude auf ein Vollgeschoss begrenzt. Hiermit wird eine unerwünschte Höhenentwicklung in der sensiblen Lage am Ortsrand von Salzgitter-Reppner vermieden.

Gleichzeitig besteht für die künftigen Bauherrn die Möglichkeit durch den Ausbau des Dachgeschosses ein zeitgemäßes Einfamilienhaus zu erstellen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wird die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 BauNVO nicht voll ausgeschöpft, sondern auf 0,3 begrenzt. Entsprechend der GRZ und der Geschossigkeit wird die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt. Hierbei wird ein Mindestabstand von 3m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze festgesetzt, um eine einheitliche Straßenraumgestaltung bzw. entsprechende Vorgärten sicherzustellen. Die Tiefe der Baufelder orientiert sich an den jeweiligen Gegebenheiten. So wird insbesondere entlang des Ortsrandes aber auch im angrenzenden Bereich zur bestehenden Bebauung ein ausreichender Schutzabstand festgesetzt. Die Tiefe der Baufelder beträgt in diesen Bereichen in der Regel 17m. Insbesondere wird hiermit eine entsprechende Neugestaltung des Ortsrandes angestrebt. Der bestehende Ortsrand ist durch relative große Grundstücke gekennzeichnet, die lediglich straßenseitig bebaut sind und im rückwärtigen Bereich über unbebaute Flächen verfügen, die einen Übergang zur Landschaft bilden. Diese Idee wird in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend umgesetzt. Im nördlichen Bereich des Baugebietes dient die Beschränkung der Bautiefe auf 17m dem Schutz der bestehenden Bebauung entlang der Straßen Am Hasselkamp und der Christian-Löhr-Straße.

Zur Verminderung der Versiegelung - und damit zur Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser - sollen Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Hiermit erfolgt eine Konzentration der baulichen Anlagen auf diese Flächen. Gleichzeitig wird der gestalterisch sensible Bereich entlang des südlichen Ortsrandes von jeglicher Bebauung freigehalten und so eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes herbeigeführt. Entsprechend den o.g. Zielen der Straßenraumgliederung ist es ebenfalls erforderlich, Nebenanlagen und Garagen unmittelbar entlang der Erschließungsstraßen auszuschließen. Es wird daher festgesetzt:

*§ 2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs .5 BauNVO)*

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise mit dem Zusatz „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Reihenhäuser und ähnliche verdichtete Bauformen fügen sich nicht in die dörfliche Struktur des Stadtteils Salzgitter-Reppner ein und sind daher unerwünscht.

### **4.3 Anzahl der Wohnungen**

Um sicherzustellen, dass dem Ziel des Bebauungsplans entsprechend nur Einfamilienhäuser entstehen, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei begrenzt. Dies ermöglicht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Die entsprechende Festsetzung lautet:

*§ 3 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.*

### **4.4 Versorgungsleitungen**

Von Seiten einzelner Versorgungsträger gibt es in der letzten Zeit Bestrebungen, Versorgungsleitungen oberirdisch zu verlegen um Kosten zu sparen. Eine derartige, oberirdische Verlegung ist bisher im Stadtteil Salzgitter-Reppner nicht vorhanden und entspricht nicht dem Leitbild eines modernen Wohngebietes. Um ein möglichst hochwertiges Erscheinungsbild des Neubaugebietes sicherzustellen wird festgesetzt:

*§ 4 Versorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.*

## **5 ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Anbindung des Plangebiets**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt nach Norden über die Straße Am Hasselberg. Im Südosten erfolgt zusätzlich eine Anbindung an die Kreisstraße 1, über die auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt.

### **5.2 Innere Erschließung**

Der bestehende landwirtschaftliche Weg, der sich in der Verlängerung der Straße Am Hasselberg befindet, wird aufgenommen und weiter nach Süden geführt. Diese Straße (Baustraße 1644) bildet die zentrale Erschließungsstraße des Baugebietes, die gleichzeitig das Baugebiet in zwei annähernd gleichgroße Teile teilt. Durch die Breite von 10,75m wird sichergestellt, dass auf absehbare Zeit die Zugänglichkeit der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gesichert ist. Von dieser Straße zweigt eine Stichstraße (Baustraße 1643) nach Westen ab, die mit einer Breite von 8,0m vorgesehen ist und in einer Wendeanlage endet. Der östliche Teil des Baugebietes wird durch die Baustraßen 1645 und 1646 erschlossen, die jeweils über eine Breite von 8,0m verfügen und zusammen mit der Baustraße 1644 einen Ring bilden. Über die Baustraße 1646 ist das Baugebiet zusätzlich im Westen an die Kreisstraße 1 angebunden. Diese Anbindung soll in Form eines Kreisverkehrs erfolgen,

sodass entsprechende Flächen notwendig und dementsprechend auch im Plan festgesetzt sind.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an die umliegenden Versorgungsnetze. Gleiches gilt für die Entsorgung des Schmutzwassers. Zur Drosselung des abfließenden Oberflächenwassers wird am östlichen Rand des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Von dort wird das anfallende Niederschlagswasser in die Fuhse geleitet.

### **5.4 Kinderspielplätze**

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) müssen Kinderspielplätze in ausreichendem Umfang und in angemessener Entfernung (max. 400m Fußweg) vorhanden sein. Hierbei sind 2% der zulässigen GFZ, mindestens jedoch 300m<sup>2</sup>, als Mindestanforderungen festgesetzt. Die Ausweisung eines entsprechenden Kinderspielplatzes ist daher unumgänglich. Der im Plan festgesetzte Spielplatz ist hinsichtlich seiner Lage und Größe geeignet, die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

### **5.5 Soziale Infrastruktur**

Durch das Baugebiet wird ein Bedarf von ca. 9 Kindergartenplätzen ausgelöst. Dieser Bedarf kann durch die bestehenden Kindertagesstätten der näheren Umgebung in Salzgitter-Lebenstedt gedeckt werden. Weitere Angebote der Jugendhilfe werden durch das Baugebiet nicht erforderlich.

## **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Das Plangebiet ist Schallimmissionen ausgesetzt, die von den angrenzenden Kreisstraßen ausgehen. Hierzu wurde ein Gutachten durch das Büro AMT Ingenieurgesellschaft Giese und Oehlerking (Insernhagen, Fassung vom April 2005) erstellt.

Hiernach gehen von der Kreisstraße 1 im Osten des Plangebietes Schallemissionen aus, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen. Die hiervon betroffenen Flächen werden aber von einer Bebauung freigehalten und anderen Nutzungen zugeführt. Insbesondere wird in diesem Bereich ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind entlang der K 1 nicht erforderlich.

Von der westlich gelegen Kreisstraße 4 gehen ebenfalls Schallemissionen aus, die entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Um in diesem Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, wird ein 3m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Hiermit können die Orientierungswerte der DIN 18005 im

überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten werden. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte.

Zu Absicherung des erforderlichen Lärmschutzwalls wird festgesetzt:

§ 5 *Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung 1 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0m rechtwinklig bezogen auf die Fahrbahnkante der westlich verlaufenden Kreisstraße 4 (K4) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.*

Es ist vorgesehen, den Lärmschutzwall zur Hälfte im Besitz der Stadt zu belassen; zur Verminderung von Pflegekosten bzw. zur Reduzierung der benötigten Erschließungsflächen den straßenabgewandten Teil des Walls an die Anlieger zu veräußern. Diese Flächen sind grundsätzlich nur für den Lärmschutzwall nutzbar und ggf. zu begrünen, jedoch nicht bebaubar. Die entsprechenden Flächen werden daher als öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalls ist jedoch nicht ausreichend um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen. Zwar wird durch den Lärmschutzwall ein entsprechender Schallschutz für die Außenwohnbereiche bzw. die Erdgeschosse der Wohnungen erreicht, d.h. die Tagwerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) werden in einer Höhe von 1,8m eingehalten, jedoch ist nachts in den Dachgeschossen eine Überschreitung der Orientierungswerte im westlichen Teil des Baugebietes nicht ausgeschlossen. Dies kann jedoch durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden:

§ 6 *Die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung 2 sind durch Verkehrslärm von den angrenzenden Kreisstraßen vorbelastet. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen gem. Lärmpegelbereich III ( $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$ ) der DIN 4109 an den Gebäuden erforderlich. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Zuluftelementen vorgeschrieben, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Seite besteht. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.*

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund von anderen technischen Bauvorschriften, insbesondere auf dem Bereich des Wärmeschutzes, Neubauten grundsätzlich die Schallschutzanforderungen des Lärmpegelbereichs II gemäß DIN 4109 einhalten. Auf die Festsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

Von den westlich gelegenen Windenergieanlagen sowie vom südöstlich gelegenen Segelflugplatz gehen keine Emissionen aus, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen würden.

## **7 BODENVERHÄLTNISSE UND ALTLASTEN**

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse sowie zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser, wurde durch das Büro geo-log, Braunschweig, ein entsprechendes Gutachten erstellt (Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung sowie Beurteilung der Versickerungsfähigkeit für den Bebauungsplan Rpn 5 „Welfengrund“ vom 16. Oktober 2003). Hiernach liegen innerhalb des Plangebietes vergleichsweise inhomogene Bodenverhältnisse vor, die durch oberflächennahe Löss- und Geschiebelehme sowie tiefer liegende Kiese gekennzeichnet sind. Grundsätzlich können innerhalb des Plangebietes Bauwerke über eine Flachgründung in den Baugrund abgetragen werden, jedoch sind in einzelnen Teilbereichen bodenverbessernde Maßnahmen (z. B. Teilbodenaustausch erforderlich).

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde festgestellt, dass im östlichen Teilbereich des Plangebietes auf Grund der anstehenden bindigen Böden und der geringen Grundwasserflurabstände eine Versickerung ausgeschlossen ist. Auf den übrigen Flächen ist zwar eine Regenwasserversickerung grundsätzlich möglich, jedoch befinden sich die versickerungsfähigen Schichten, insbesondere Kiese, in einer Tiefe zwischen 2,2m und 4,0m unter der Geländeoberkante, sodass hier aufwendige Rigolen- oder Schachtversickerungsanlagen erforderlich wären. Auf die Festsetzung einer zwingenden Verpflichtung zur Regenwasserversickerung wird daher verzichtet.

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Eine Auswertung von Luftbildern durch die Bezirksregierung Hannover hat keine Hinweise auf eine Bombardierung des Plangebietes ergeben, sodass gegen die angestrebte Nutzung keine Bedenken in Bezug auf Abwurfkampfmittel bestehen.

## **8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE**

### **8.1 Umweltbericht**

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

### **8.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur- und Landschaft vorbereitet. Hierzu wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Kreisel, Braunschweig, ein Gutachten erstellt. (Gutachten zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Salzgitter-Reppner Rpn 5 ‚Welfengrund‘, Fassung vom April 2005) Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in Natur- und Landschaft, trotz aller Verminderungsbemühungen, innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, sondern dass Kompensationsdefizit von 28.943 Werteinheiten (WE) verbleibt. Dieses Kompensationsdefizit wird über das so genannte Öko-Konto ausgeglichen. Die entsprechenden Flächen werden als weitere Geltungsbereiche mit der Kennzeichnung „Ausgleichsflächen A, B und C“ als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

*§ 7 Der Ausgleich der auf Grund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. v. § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG umfasst die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Flächen liegen in der Gemarkung Reppner, Flur 3, Flurstück Nr. 14/1 (tlw.) und Flur 5, Flurstück Nr. 150/2 (tlw.) und sind im nebenstehenden Lageplan (Ausgleichsflächen A, B und C) gekennzeichnet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 37,5% den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen und zu 62,5% den Bauflächen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB).*

Die Flächen, auf denen ein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet, sind im Plan gekennzeichnet und werden mit der Festsetzung in § 7 den Ausgleichsflächen zugeordnet. Diese sog. „Zuordnungsfestsetzung“ ist unerlässlich, um die Kosten der Aus-

gleichsmaßnahmen mit Hilfe der Beitragssatzung der Stadt Salzgitter nach den §§ 135 a-c BauGB auf die Anlieger im Plangebiet umzulegen. Der Ausgleich von Eingriffen, die auf die neu hinzukommenden Straßen und sonstigen Erschließungsanlagen zurückzuführen sind, kann zum Teil in die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB mit einbezogen werden. Hierfür ist die genaue Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Verkehrsflächen bzw. zum Bauland nötig.

### **8.3 Geschützte Arten**

Der Feldhamster (*cricetus cricetus*) gehört nach der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) der Europäischen Union bzw. nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den streng geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse. Hierzu wurde durch die Planungsgemeinschaft LaReG, Braunschweig, ein Gutachten erstellt (Feldhamster, *cricetus cricetus*, im Gebiet des Bebauungsplanes Rpn 5 Salzgitter-Reppner „Süd“; vom November 2002). Hierbei wurde festgestellt, dass der westliche Teil des Plangebietes als Lebensraum für den Feldhamster geeignet ist, während der östliche Teil eher ungünstige Lebensbedingungen bietet. Im September 2002 wurden innerhalb des Plangebietes drei Feldhamsterbaue gefunden. Bei einer erneuten Untersuchung im September 2005 durch die Planungsgemeinschaft LaReG (Feldhamster, *cricetus cricetus*, im Gebiet des Bebauungsplanes Rpn 5 Salzgitter-Reppner „Welfengrund“; vom September 2005) wurden keine Feldhamster gefunden, sodass kein akuter Handlungsbedarf besteht. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes dennoch Feldhamster gefunden werden, sind diese umzusiedeln.

Weitergehende Hinweise auf das Vorhandensein von besonders geschützten Arten oder Biotopen liegen derzeit nicht vor.

## **9 VERFAHRENSABLAUF UND ABWÄGUNG**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Rpn 5 wurde am 19. Dezember 2000 durch den Verwaltungsausschuss gefasst und am 01. Februar 2001 im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter vom 03. April bzw. 17. April 2003 ortsüblich bekannt gemacht und am 24. April 2003 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die dort vorgebrachten Anregungen wurden so weit wie möglich bei der nachfolgenden Planung berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter vom 28. Juli 2005 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgt in der Zeit vom 08. August 2005 bis 07. September 2005. Die in dieser Zeit vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wurden geprüft, führten aber nicht zu einer

Änderung des Plans. Die einzelnen Stellungnahmen und der Umgang mit diesen sind der entsprechenden Tabelle zu entnehmen, die gleichzeitig mit dem Plan beschlossen und damit Bestandteil der Begründung wird.

## **10 EINGRIFF IN ANDERE PLANUNGEN**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Rpn 5 für Salzgitter-Reppner „Welfengrund“ werden keine anderen Bebauungspläne berührt.

## **11 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DES BEBAUUNGSPLAN**

Die Stadt Salzgitter ist im Besitz der neu geschaffenen Bauflächen bzw. hat entsprechende Vorverträge über den Erwerb dieser Flächen abgeschlossen und wird sie zu Bauland entwickeln. Es ist vorgesehen, dass die Flächen durch den Eigenbetrieb Salzgitter Grundstücksentwicklung (SZGE) erschlossen und vermarktet werden. Bodenordnende Maßnahmen werden zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die überschlägigen Erschließungskosten bzw. Durchführungskosten betragen:

- |  |            |
|--|------------|
| • Straßenbau   | 1.100.000€ |
| • Straßenbeleuchtung   | 28.000€    |
| • Kanalbau   | 380.000€   |
| • Herstellung der Grünflächen (Lärmschutzwall, Kinderspielplatz) | 78.000€    |

Die Unterhaltungskosten für die öffentlichen Grünflächen betragen ca. 3025€ pro Jahr.

Salzgitter, den 07.10.2005

gez. Heinrich  
(Werksleiter)

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Rpn 5 für Salzgitter-Reppner "Welfengrund" hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt und wurde in der vorliegenden Fassung vom Rat der Stadt am 31. August 2005 beschlossen.

Salzgitter, am 28.03.2006

(L.S.)

gez. Knebel

---

( Oberbürgermeister )