



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Bad 100 für Salzgitter-Bad mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Nordholz“

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	5
1.1	Planerfordernis	5
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Raumordnerische Vorgaben	5
1.4	Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
2	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	7
2.1	Bestandsaufnahme	7
2.2	Bisherige planungsrechtliche Situation	8
2.3	Städtebauliches Konzept	8
2.4	Flächengliederung	9
3	Inhalt des Bebauungsplans	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4	Anzahl der Wohnungen	12
3.5	Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
3.6	Zu- und Abfahrtsverbote	13
3.7	Grünflächen, Pflanzgebote, Ausgleichsmaßnahmen	14
3.8	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
3.9	Ver- und Entsorgungsleitungen	23
3.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
3.11	Regenwasserrückhaltebecken	23
3.12	Zuordnungsfestsetzung	23
4	Besondere Aspekte der Planung	24
4.1	Erschließung und Infrastruktur	24
4.2	Soziale Infrastruktur	25
4.3	Bodenverhältnisse und Altlasten	26
4.4	Archäologische Fundstellen oder archäologische Denkmale	27
4.5	Gewässer	27
4.6	Naturschutz und Landschaftspflege	27
4.7	Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen/sparsamer Umgang mit Grund und Boden	30
4.8	Wald	31
5	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	32
5.1	Anlass	32
5.2	Geltungsbereich	33
5.3	Dachformen, Dachgestaltung	33

5.4	Weitergehende gestalterische Festsetzungen.....	34
5.5	Ordnungswidrigkeiten.....	34
6	Umweltbericht (gem. § 2a BauGB).....	36
6.1	Einleitung.....	36
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	38
6.3	Zusätzliche Angaben.....	47
7	Verfahrensablauf und Abwägung.....	50
8	Eingriff in andere Planungen	51
9	Durchführung und Kosten	51

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Im Stadtteil SZ-Bad besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere für den Einfamilienhausbau, der nur ein geringes Angebot an Bauplätzen gegenüber steht. Zur Deckung des Bedarfs soll der Bereich der ehemaligen Schlichtwohnungen im Bereich der Straße Am Nordholz neu geordnet und mit einer Einfamilienhausbebauung bebaut werden. Die ehemaligen Schlichtwohnungen wurden im Oktober/November 2016 abgerissen. Gleichzeitig sollen zur städtebaulichen Arrondierung des Gebietes bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen mit in die Planung einbezogen werden. Die Fläche umfasst den Bereich zwischen der Bebauung entlang der Straße Worthkamp, der Nord-Süd-Straße und dem Landschaftsschutzgebiet Salzgitterscher Höhenzug.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), um der bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau zu begegnen.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Fortschreibung 2017 sind in den Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg Oberzentren festgelegt (LROP, Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 1). Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund; landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen und den gegebenen Bestand oberzentraler Einrichtungen zu sichern und zu entwickeln (Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 2).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 3). Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Stadtteile im Bereich der punkt-achsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad. Hierzu gehören die Stadtteile Lebenstedt, Engelnstedt, Salder, Bruchmachersen, Lichtenberg, Reppner, Gebhardshagen, Calbecht, Engerode und SZ-Bad sowie das als „Vorranggebiet Industrielle Anla-

gen“ festgelegte Industriegebiet Salzgitter und der Stadtteil Thiede im nördlichen Stadtgebiet (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4).

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil SZ-Bad entspricht somit den bestehenden Zielen der Raumordnung.

Für das Plangebiet ist im RROP ein Vorranggebiet „Rohrfernleitung Gas“ für die vorhandene Gasleitungstrasse als Ziel der Raumordnung festgelegt. Die Leitungstrasse wird im Rahmen der Planaufstellung in Abstimmung mit dem Leitungsträger berücksichtigt.

Im RROP ist für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) als Grundsatz der Raumordnung festgelegt. Im Rahmen der 88. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans der Stadt Salzgitter, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, wurde die Erforderlichkeit einer Inanspruchnahme dieser Flächen nachgewiesen. Eine erneute Prüfung ist nicht erforderlich.

Westlich des Plangebietes liegen Waldflächen, die im RROP als Vorbehaltsgebiet Wald festgelegt sind. Im RROP wird ein Mindestabstand von 100 m zwischen Wald und konkurrierenden Nutzungen, wie z. B. einer Wohnbebauung, als Grundsatz der Raumordnung formuliert (Abschn. III/2.2, Ziff. 3). Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird dieser Abstand unterschritten. An der schmalsten Stelle beträgt der Abstand zwischen Wald und Wohnbaufläche ca. 80 m. Damit rückt das Baugebiet bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Salzgitterscher Höhenzug“ heran. Im Rahmen der 88. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans der Stadt Salzgitter wurde das Erfordernis eines Abweichens von diesem Grundzug der Raumordnung festgestellt. Eine erneute Prüfung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die angrenzende Nord-Süd-Straße ist als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße, vierstreifig“ festgelegt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Nord-Süd-Straße nicht berührt.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist der Bereich der sogenannten Schlichtwohnungen als Wohnbaufläche (W) dargestellt, während die übrigen Flächen als Fläche „vorwiegend Landwirtschaft“ bzw. als Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus sind im Plangebiet eine Gasleitung und eine Haupt-

wasserleitung sowie ein Einwirkungsbereich Bergbau/Salzstock und ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 88. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans. Ziel der 88. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Wohnbaufläche anstelle einer Fläche „vorwiegend Landwirtschaft“ und einer Grünfläche.

Das Plangebiet wurde mit der „Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz des Waldgürtels zwischen SZ-Osterlinde und Salzgitter-Bad (Salzgitterscher Höhenzug) vom 14.02.1966“ vom 30.06.2005 aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist dadurch inhaltlich überholt.

2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Nordwesten und Westen durch das Landschaftsschutzgebiet Salzgitterscher Höhenzug und im Nordosten und Osten durch die Nord-Süd-Straße begrenzt. Im Süden bildet die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Worthkamp die Grenze des Plangebietes.

Um die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche zugeordnet und als zweiter Geltungsbereich festgesetzt. Die Ausgleichsfläche liegt im Bereich des so genannten Hillenholz-Knotens (Einmündung der Nord-Süd-Straße auf die Industriestraße Mitte) auf der Westseite des Nord-Süd-Straße und umfasst Teile des Grundstücks Gemarkung Hallendorf, Flur 2, Flurstücksnummer 90/37. Im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Salzgitter wurde hier bereits eine Streuobstwiese angelegt. Da diese Fläche bereits vorhanden ist und lediglich den Bebauungsplan zugeordnet wird, erfolgt im Weiteren keine Betrachtung der Fläche.

2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst den bebauten Bereich der sogenannten Schlichtwohnungen und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet fällt in Richtung Südost ab. Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 18 m.

Der Bereich der Schlichtwohnungen ist durch die Straße Am Nordholz sowie die angrenzende Bebauung gekennzeichnet. Bei der Bebauung handelt es sich um 36 Gebäude, die in einfachster Bauweise errichtet wurden und die der Aufnahme von ausländischen Flüchtlingen und obdachlosen Personen dienen. Aufgrund der Umstellung des Betreuungskonzeptes des Fachdienstes Soziales und Senio-

ren für die Bewohnergruppen im Schlichtwohnbereich wurden die Gebäude nicht mehr genutzt. Da sich die Bausubstanz in einem schlechten Zustand befand und die erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz wirtschaftlich nicht darstellbar waren, wurde im Oktober 2016 mit dem Abriss der Gebäude begonnen. Der unmittelbar an die so genannten Schlichtwohnungen angrenzende Bereich ist als Grünfläche mit Rasen sowie einzelnen Bäumen und Sträuchern gestaltet.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen westlich und nördlich der Schlichtwohnungen. Sie werden bisher ackerbaulich genutzt und weisen keine gliedernden Elemente wie z. B. Gehölze auf.

Am östlichen Rand des Plangebietes – im Übergangsbereich zur Nord-Süd-Straße – befindet sich ein Gehölzstreifen.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg, der zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Am Worthkamp dient.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird im Osten durch die Nord-Süd-Straße geprägt. Im Nordwesten und Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, an die sich in einem Abstand von ca. 80 m bis 100 m die Waldbereiche des Salzgitterschen Höhenzuges anschließen. Südlich des Plangebietes schließt sich die Wohnbebauung im Bereich der Straße Worthkamp an. Südöstlich des Plangebietes liegen ein Sportplatz und eine Grundschule.

2.2 Bisherige planungsrechtliche Situation

Der Bereich der so genannten Schlichtwohnungen ist mit dem Bebauungsplan Bad 35 für SZ-Bad „Schlichtwohnungen“ überplant. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise fest. Daneben sind umfangreiche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt, die das allgemeine Wohngebiet umschließen. Die Straße Am Nordholz ist als Straßenverkehrsfläche und der bestehende Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes ist als „Feld- und Wanderweg“ festgesetzt.

2.3 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Überplanung einer bereits teilweise bebauten Fläche. Zwar werden die bestehenden Hochbauten im Vorfeld zu den geplanten Erschließungsmaßnahmen abgerissen, die durch die bestehenden Straßen (Engeroder Straße, Am Nordholz) vorgegebene Struktur wird aber aufgenommen

und weiterentwickelt. Ausgehend von diesen beiden Straßen wird ein Erschließungssystem entwickelt, das aus vier Stichstraßen besteht, die fingerartig von Südosten nach Nordwesten und Westen verlaufen. Dieses Straßensystem wird durch Grünflächen ergänzt, die das Baugebiet gliedern. Gleichzeitig wird damit auch eine Eingrünung des Baugebietes vorgenommen. Mit dem Hineinziehen von Grünelementen in den Siedlungskörper wird auf die exponierte Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Salzgitterscher Höhenzug reagiert und damit ein aufgelockerter Ortsrand geschaffen.

Die Bebauung folgt dem Leitbild eines aufgelockerten Einfamilienhauswohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern. Um der exponierten Lage des Baugebietes am Ortsrand von SZ-Bad Rechnung zu tragen, werden nicht nur das Maß der baulichen Nutzung sowie die Lage der Gebäude auf den Grundstücken geregelt sondern auch Festsetzungen zu äußerer Gestaltung getroffen. Damit wird das Ziel verfolgt, trotz der erheblichen Geländeneigung ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sicherzustellen.

Um die Wohnbebauung vor Verkehrslärm von der angrenzenden Nord-Süd-Straße zu schützen und eine räumliche und optische Trennung von Baugebiet und Straße zu schaffen, wird eine Lärmschutzwand geplant. Im Südosten des Baugebietes ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.

2.4 Flächengliederung

Für den Geltungsbereich 1 ergibt sich folgende Flächengliederung:

Art der Nutzung	Größe in ha
allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3,38
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,71
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,19
Regenwasserrückhaltebecken	ca. 0,20
Lärmschutzwand mit Nebenanlagen	ca. 0,39
öffentliche Grünflächen	ca. 1,07
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,18
Insgesamt	ca. 6,12

Für den Geltungsbereich 2 (Ausgleichsmaßnahmen) ergibt sich folgende Flächengliederung:

Art der Nutzung	Größe in ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur	0,35

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Insgesamt	0,35

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Baugebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) 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 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) widersprechen den Zielen des Bebauungsplans und fügen sich nicht in das städtebauliche Konzept ein. Ein entsprechender Ausschluss ist daher erforderlich. Es wird daher festgesetzt:

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts mit einem Vollgeschoss. Dies ermöglicht die Errichtung eines zeitgemäßen Einfamilienhauses als Einzel- oder Doppelhaus.

Um die Möglichkeit auf die bewegte Topographie individuell reagieren zu können nicht einzuschränken, wird auf die Festsetzung von Trauf-, First- oder Gebäudehöhen verzichtet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO unterschritten. Dies ist im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Minimierung der Versiegelung erforderlich. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (50%-Klausel) bleiben hiervon unberührt.

Entsprechend der GRZ und der Geschossigkeit wird die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

3.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Als zulässige Bauweise wird die offene Bauweise mit dem Zusatz „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Diese ist erforderlich, um eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung sicherzustellen. Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Sonderformen, wie z. B. Gartenhofhäuser und Kettenhäuser, entsprechen aufgrund ihrer baulichen Dichte bzw. Baumasse nicht dem Leitbild eines aufgelockerten Einfamilienhauswohngebietes und sind daher nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Hierbei wird ein Mindestabstand von 3 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze festgesetzt, um eine einheitliche Straßenraumgestaltung bzw. entsprechende Vorgärten sicherzustellen. Der Abstand zwischen Baugrenze und angrenzenden Grünflächen, Flächen für Lärmschutzwände und dem Regenwasserrückhaltebecken, werden analog dazu ebenfalls mit 3,0 m festgesetzt.

Entlang des Ortsrandes in Richtung des Landschaftsschutzgebietes verlaufen die Baugrenzen abweichend davon in einem Abstand von 5 m zu den Grünflächen, um hier ein zu dichtes Heranrücken der Hauptgebäude an die Grünflächen und damit an den Ortsrand zu verhindern. Damit wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass es sich bei diesen Grünflächen um die dauerhafte Gestaltung des Ortsrandes handelt, die den Siedlungskörper gegenüber der freien Landschaft bzw. dem Landschaftsschutzgebiet abschließt. Die Tiefe der Baufelder orientiert sich an den jeweiligen Gegebenheiten.

Dem städtebaulichen Leitbild eines aufgelockerten Wohngebietes folgend, sollen die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freigehalten werden. Damit wird, auch unter Berücksichtigung des Straßenquerschnitts, sichergestellt, dass durch heranrückende Garagen und Carports, aber auch durch Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen und Gartenhäuser der Straßenraum nicht optisch zu sehr eingengt wird. Zur Sicherstellung einer entsprechenden Aufenthaltsqualität im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Garagen und Nebenanlagen entlang der Verkehrsflächen ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen, die schon aus ihrer Funktion heraus an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Zufahrten und Zuwegungen werden hierdurch nicht eingeschränkt. Es wird festgesetzt:

§ 2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den Straßenverkehrsfläche und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Zuwegungen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Das Baugebiet wird nicht nur durch die öffentlichen Straßen und Grünflächen sondern auch durch private Grünflächen gegliedert. Diese privaten Grünflächen werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (siehe auch Kapitel 3.7.2). Diese Flächen können ihre gliedernde Funktion jedoch nur wahrnehmen, wenn sie von Bebauung freigehalten werden.

§ 3 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen mit der Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.4 Anzahl der Wohnungen

Entsprechend der umliegenden Bebauung wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauung im Wesentlichen einem typischen Einfamilienhausgebiet entspricht:

§ 4 Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.5 Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verlängerung der Engeroder Straße sowie die Erschließungsstraßen im Plangebiet (Baustraßen 1673 bis 1677) werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine weitergehende Differenzierung ist nicht erforderlich. Insbesondere erfolgt die Festlegung der Straßenraumaufteilung, der Baumstandorte sowie der öffentlichen Stellplätze erst im Rahmen des Straßenbauprojekts.

Die Anliegerstraßen (Baustraßen 1673, 1674, 1676, 1677) werden mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Die Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass das Befahren mit einem Müllfahrzeug möglich ist.

Der Wohnweg im Westen des Plangebietes (Baustraße 1675) wird mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Aufgrund der geringen Länge von nur ca. 50 m wurde auf die Festsetzung einer vollwertigen Wendeanlage verzichtet und lediglich ein Wendehammer für Pkw vorgesehen. Die Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug ist nicht gegeben.

Die Verlängerung der Engeroder Straße zwischen dem südlichen Rand des Geltungsbereichs und der Einmündung der Baustraße 1673 (ehemalige Straße Am Nordholz) wird an den Bestand der Engerode Straße angepasst.

Die Wegeverbindungen zwischen der Baustraße 1674 und dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg sowie zwischen den Baustraßen 1676 und 1677 werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die festgesetzte Breite von 4,0 m ermöglicht dabei nicht nur den Ausbau der Fläche als Fuß- und Radweg sondern auch die Herstellung einer Notwegeverbindung. Damit tragen diese Wege zur Verbesserung der Erschließungssicherheit bei.

Die bestehende Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Nord-Süd-Straße und der Engeroder Straße ist Bestandteil der wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen SZ-Gebhardhagen und SZ-Bad. Sie wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und in ihrem Verlauf an die veränderte Erschließungssituation angepasst. Damit wird die bestehende Verbindung planungsrechtlich gesichert. Die Breite von 4,0 m erlaubt die Gestaltung eines Fuß- und Radweges mit überörtlicher Bedeutung.

Der am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Dieser Weg dient als Zuwegung zu den westlich gelegenen, landwirtschaftlichen Flächen sowie als zweite Erschließung für die Reihenhäuser entlang der Nordseite der Straße Worthkamp.

3.6 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dient aufgrund ihrer Zweckbestimmung sowie ihres angestrebten Ausbaustandards nicht der Erschließung des Neubaugebietes. Um dies sicherzustellen wird auf der Nordseite des Wirtschaftswegs ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind lediglich die beiden bestehenden Wohnhäuser. Die Funktion des Wirtschaftsweges als Zuwegung zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen sowie als Zugangsmöglichkeit zu den rückwärtigen Grundstücksberei-

chen der Wohnbebauung entlang der Straße Worthkamp wird nicht beeinträchtigt.

3.7 Grünflächen, Pflanzgebote, Ausgleichsmaßnahmen

3.7.1 Öffentliche Grünflächen

Zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft sowie zur Gliederung des Siedlungskörpers werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese sollen mit einer Gehölzpflanzung sowie Wegen gestaltet werden. Gleichzeitig werden damit Gehölzverluste im Südosten des Plangebietes ausgeglichen. Zur Sicherstellung einer Mindestqualität der Eingrünung werden folgende Festsetzungen, differenziert nach der Breite der Fläche, getroffen.

§ 5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der Kennzeichnung 1 sind bei einer Breite der Fläche von 8-12 m eine zweireihige Pflanzung mit einem Abstand zwischen den Reihen von mindestens 1,0 m und einem Pflanzenabstand in der Reihe 2,5 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und mittelgroßen Bäumen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind folgende Qualitäten zu verwenden:

Strauch: verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

mittelgroßer Baum: Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 – 200 cm

Eine Liste der heimischen, standortgerechten Bäume und Sträucher ist in § 9 enthalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der Kennzeichnung 1 sind bei einer Breite der Fläche von mehr als 12 m eine mindestens dreireihige Pflanzung mit einem Abstand zwischen den Reihen von mindestens 1,0 m und einem Pflanzenabstand in der Reihe von 2,5 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und großen Bäumen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind folgende Qualitäten zu verwenden:

Strauch: verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm;

großer Baum: Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 – 200 cm; oder:

Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 -18 cm

Eine Liste der heimischen, standortgerechten Bäume und Sträucher ist in § 9 enthalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Im Bereich der bestehenden Gasleitung ist zum Schutz der Leitung eine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern nicht möglich. Die Fläche soll stattdessen als

extensiv genutzte Wiese angelegt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gliederung des Gebietes durch Grünflächen bei gleichzeitiger Zugänglichkeit der Leitung gegeben ist.

§ 7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der gleichzeitigen Festsetzung eines Leitungsrechts zur Sicherung einer Gasleitung ist eine extensiv gepflegte Wiese mit zweimaliger Mahd im Jahr anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur städtebaulichen Gliederung des Baugebietes werden die öffentlichen Grünflächen durch ein System privater Grünflächen ergänzt. Diese privaten Grünflächen nehmen die Idee von „grünen Fingern“, die sich aus der freien Landschaft in den Siedlungskörper hineinziehen, auf und führen sie auf den privaten Flächen fort. Diese gliedern die Bebauung zwischen den Baustraße 1674, 1675 und 1676. Da diese Flächen zu schmal sind, um sie als öffentliche Grünflächen erlebbar zu machen, sie aber dennoch im Siedlungsbild wahrnehmbar sein sollen, werden sie auf den privaten Wohngebietsflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die festgesetzte Pflanzdichte stellt dabei einen Kompromiss aus dem Ziel einer dichten Bepflanzung und einem für die Bauherren vertretbaren Aufwand dar.

§ 8 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 10 m² der Fläche ein Baum oder Busch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Liste der heimischen, standortgerechten Bäume und Sträucher ist in § 9 enthalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.7.3 Liste der standortgerechten, heimischen Gehölze

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird das Ziel verfolgt, das Baugebiet in das Landschaftsbild einzubinden und zu gliedern. Daneben dienen die festgesetzten Bepflanzungen teilweise auch zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Damit die Pflanzmaßnahmen diese Funktionen wahrnehmen können, sind für die Pflanzmaßnahmen einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Hierzu wurde im Rahmen des Gutachtens zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Salzgitter-Bad, Bad 100 „Nordholz“, Gutachten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; November 2016) eine Liste mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorge-

schlagen. Basierend auf den Vorschlägen des Gutachters sowie unter Berücksichtigung der Größenentwicklung der vorgeschlagenen Pflanzen wird festgesetzt:

§ 9 Für die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sind folgende Arten zu verwenden:

Sträucher:

- *Kornelkirsche (Cornus mas)*
- *Hartriegel (Cornus sanguinea)*
- *Hasel (Corylus avellana)*
- *Liguster (Ligustrum vulgare)*
- *Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- *Hunds-Rose (Rosa canina)*
- *Holunder (Sambucus nigra)*
- *Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)*

Bäume:

- *Spitz-Ahorn (Acer platanoides)*
- *Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)*
- *Feld-Ahorn (Acer campestre)*
- *Hain-Buche (Carpinus betulus)*
- *Vogel-Kirsche (Prunus avium)*
- *Echte Mehlbeere (Sorbus aria)*
- *Eberesche (Sorbus aucuparia)*
- *Seidenholz (Sorbus torminalis)*

3.7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Südosten des Plangebietes befindet sich auf der Ostseite der Engeroder Straße eine Fläche, auf der sich durch natürliche Sukzession ein Gehölzbestand aus Ahorn, Eiche, Schlehe, Haselnuss, Schneeball, Hartriegel und Obstbäumen gebildet hat. Dieser Bestand soll durch die Planung so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die bestehenden Flächen, die nicht für die Entwicklung eines Baugebietes benötigt werden, werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und sind weiterhin der natürlichen Sukzession zu überlassen.

§ 10 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich der Engeroder Straße ist durch eine natürliche Sukzession zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Salzgitter als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dem Gutachten zur Eingriffsregelung (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Salzgitter-Bad, Bad 100 „Nordholz“, Gutachten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; November 2016) zufolge ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 14.059 Werteinheiten.

Zum Ausgleich dieses Eingriffs werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft im zweiten Geltungsbereich festgesetzt. Der zweite Geltungsbereich (Ausgleichsflächen) hat eine Größe von 3515 m² und liegt im Bereich des Anschlusses der Nord-Süd-Straße an die Industriestraße Mitte (so genannter Hillenholzknoten). Die Fläche wurde im Rahmen des städtischen Öko-Kontos als Streuobstwiese hergestellt.

§ 11 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im zweiten Geltungsbereich ist als Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.8 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.8.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm, der von der Nord-Süd-Straße ausgeht, vorbelastet. Zur Ermittlung der Geräuschsituation sowie der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. Bad 100 für Salzgitter-Bad „Nordholz“, Garbsen, 19.08.2014).

Durch die Schallemissionen, die von der Nord-Süd-Straße ausgehen, werden – bei freier Schallausbreitung – die Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Um dennoch eine Wohnbebauung in diesem Bereich realisieren zu können, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Auswahl und Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgte auf der Grundlage von Rasterlärmkarten für die Außenwohnbereiche sowie für die Obergeschosse.

Die gebauten Außenwohnbereiche, also Terrassen, Loggien, Freisitze, Balkone etc., dienen dem Aufenthalt im Freien und genießen tagsüber einen hohen Schutzanspruch. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A)) sollten daher grundsätzlich eingehalten werden. Da passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. schalldämmende Fenster, vorgelagerte Bauteile) zum Schutz der Außenwohnbereiche

nur eingeschränkt möglich sind, sind die Schallimmissionswerte für die Außenwohnbereiche zur Dimensionierung der aktiven Schallschutzmaßnahmen maßgeblich. Die Schallimmissionen für die Außenwohnbereiche wurden im Rahmen des o. g. Gutachtens daher gesondert betrachtet. Als Immissionshöhe wurden 2,0 m angesetzt. Da diese Außenwohnbereiche in der Regel nachts nicht genutzt werden, erfolgte keine Betrachtung der Nachtwerte.

Zur Bestimmung notwendiger passiver Lärmschutzmaßnahmen wurden zusätzlich die Immissionswerte für Obergeschosse tags und nachts verwendet. Dabei wurde eine Immissionshöhe von 5,8 m herangezogen. Auf Grundlage dieser Werte erfolgte auch die Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Da bei einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, wurden anhand der Nachtwerte für die Obergeschosse die hiervon betroffenen Bereiche ermittelt.

3.8.2 Schallschutzkonzept

Auf der Grundlage des o. g. Gutachtens wurden verschiedene Lärmschutzmaßnahmen in Betracht gezogen. Insbesondere wurden dabei folgende Varianten geprüft:

- vollständiges Abrücken der Bebauung von der Nord-Süd-Straße
- teilweises Abrücken der Bebauung und Errichtung einer Lärmschutzanlage im Norden des Plangebietes
- Errichtung einer Lärmschutzanlage im Norden und Süden des Plangebietes
- passive Schallschutzfestsetzungen
- Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Nord-Süd-Straße
- Ausweisung eines Mischgebietes

Dabei wurde festgestellt, dass ein ausreichender Schallschutz durch ein Abrücken der Bebauung von der Nord-Süd-Straße ohne die Errichtung von weiteren Lärmschutzanlagen zwar grundsätzlich realisiert werden kann. Die dabei für eine Wohnnutzung verbleibenden Flächen im Westen des Geltungsbereichs sind aber so klein und das Verhältnis aus Erschließungsaufwand und nutzbarem Bauland so ungünstig, dass eine wirtschaftliche Realisierung des Baugebietes nicht möglich wäre. Diese Variante wurde daher unter ökonomischen Gesichtspunkten verworfen.

Des Weiteren wurden verschiedenen Varianten von Lärmschutzanlagen geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls im Bereich nördlich des Radweg Engeroder Straße/Nord-Süd-Straße zwar eine

erhebliche Verbesserung der Immissionssituation erreicht werden kann, jedoch wären dabei im Süden des Plangebietes weiterhin so umfangreiche Fläche als nicht bebaubar verblieben, dass auch diese Variante unter Berücksichtigung der Erschließungskosten als ökonomisch nicht tragfähig verworfen wurde.

Um eine möglichst vollständige Ausnutzung der Fläche zwischen der Nord-Süd-Straße und dem Landschaftsschutzgebiet Salzgitter Höhenzug realisieren zu können, ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage auf der ganzen Länge der östlichen Plangebietsgrenze erforderlich. Als städtebaulich vertretbares Höchstmaß ist eine 4,0 m hohe Lärmschutzanlage, gemessen über dem bisherigen Gelände bzw. über der Höhe der Nord-Süd-Straße, anzusehen.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in den Obergeschossen und während der Nacht sicherstellen zu können, sind darüber hinaus in Teilen des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Nord-Süd-Straße kommt hinsichtlich der Funktion der Straße im Verkehrsnetz sowie ihrer Klassifizierung als Landesstraße nicht in Betracht.

Die Ausweisung eines Mischgebietes anstelle eines allgemeinen Wohngebietes ist schon im Hinblick auf die angrenzende Bebauung städtebaulich unverträglich und widerspricht dem Ziel einer Wohnbaulandausweisung. Diese Form des „Eti-kettenschwindels“ ist rechtlich nicht zulässig.

3.8.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Schallemissionen, die von der Nord-Süd-Straße ausgehen, sind zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu wurde im o. g. Gutachten eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgeschlagen.

Die Nord-Süd-Straße liegt im südlichen Bereich des Baugebietes – etwa ist zur Anbindung des Fuß- und Radwegs von der Engeroder Straße auf die Nord-Süd-Straße – auf etwa der gleichen Höhe wie das Baugebiet. In diesem Bereich rückt die Lärmschutzwand auf ca. 8 m an die Nord-Süd-Straße heran. Ein weiteres Heranrücken an die Nord-Süd-Straße wäre unter schalltechnischen Gesichtspunkten zwar wünschenswert, allerdings wären dann durch die Stadt Salzgitter Schutzeinrichtungen, wie z. B. Leitplanken, entlang der Nord-Süd-Straße zu errichten und zu unterhalten gewesen. Diese Variante wurde als unwirtschaftlich verworfen.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes liegt die Nord-Süd-Straße tiefer als das Baugebiet, sodass hier eine Böschung mit einer Höhendifferenz von bis zu 5 m vorhanden ist. Um technisch aufwendige und kostenträchtige Eingriffe in den Böschungsbereich zu vermeiden, wird die Lärmschutzwand in diesem Bereich auf der Oberkante der Böschung geführt. Dadurch rückt die Wand zwar bis auf einen Abstand von ca. 14 m bis 22 m von der Fahrbahnkante ab, gleichzeitig wird dies durch die Hochlage auf der Böschungsoberkante ausgeglichen. Ein Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand erfolgt nicht.

§ 12 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Kennzeichnung A ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m rechtwinklig bezogen auf den Fahrbahnrand der Nord-Süd-Straße, einschließlich aller erforderlichen Nebenanlagen, zu errichten.

§ 13 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Kennzeichnung B ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m bezogen auf das Gelände, einschließlich aller erforderlichen Nebenanlagen, zu errichten. Die Geländehöhen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt (HBP) bestimmt. Zwischen den Höhenbezugspunkten sind die Geländehöhen zu interpolieren. Die Höhenbezugspunkte haben folgende Höhen über Normalhöhennull (ü NHN):

HBP 1: 173,8 m ü NHN

HBP 2: 177,8 m ü NHN

HBP 3: 180,5 m ü NHN

3.8.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Nord-Süd-Straße vorbelastet. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand wird sichergestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB(A) für eine Nutzung der Außenwohnbereiche im größten Teil des Plangebietes eingehalten werden. Lediglich im Nordosten des Plangebietes werden diese Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) überschritten. Um hier dennoch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind ergänzende passive Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche notwendig.

§ 14 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung C sind bebaute Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) nur auf der Südwestseite der Gebäude im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch

eine mindestens zwei Meter hohe Abschirmmaßnahme (Wand oder Nebengebäude) nach Nordosten hin auf der gesamten Länge geschützt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

In den Obergeschossen (Immissionshöhe 5,8 m) werden im Nordosten des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) trotz der Errichtung einer Lärmschutzwand um bis zu 9 dB(A) überschritten. Damit auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, sind passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche wurden – wiederum auf Grundlage der schalltechnisch ungünstigeren Immissionsorte in den Oberschossen – ermittelt und in die Planzeichnung eingetragen.

§ 15 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, (Beuth Verlag/Berlin) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Bauschalldämm-Maße für die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	resultierendes Bauschalldämm-Maße $R'_{w, res}$	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	Bürräume etc.
[dB(A)]	-	[dB(A)]	[dB(A)]
≤ 55	I	30	-
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35
71 bis 75	V	45	40
76 bis 80	VI	50	45
> 80	VII	-*	50

* Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Geräuschquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können nach DIN 4109 bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei

*geschlossener Bebauung um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel ange-
setzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).*

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gehen von freier Schallausbreitung im Plangebiet aus. Damit die schallabschirmenden Effekte der Bebauung angemessen berücksichtigt werden, kann bei entsprechendem Nachweis des Schallschutzes gemäß DIN 4109 dieser auch abweichend getroffen werden:

§ 16 Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen §§ 14-15 sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB).

Die Prognose der Geräuschemissionen ergibt für die Nachtzeit Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) im 1. Obergeschoss. Bereits bei einem Schalldruckpegel von mehr als 45 dB(A) bei selbst nur teilweise geöffnetem Fenster ist ungestörter Schlaf teilweise nicht mehr möglich. Damit in den Innenräumen auch während der Nachtzeit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Schlafruhe gewahrt bleiben, sind in den hiervon betroffenen Bereichen schalldämpfende Lüftungseinrichtungen in allen Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich. In Teilbereichen kann von der Verpflichtung schalldämpfende Lüftungseinrichtungen anzubauen abgesehen werden, wenn eine Lüftungsmöglichkeit zu schallabgewandten Seite besteht und dort Beurteilungspegel von unter 45 dB(A) zu erwarten sind. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 17 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit den Kennzeichnungen C und D sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3.8.5 Sonstige Schallquellen

Im Rahmen des o. g. schalltechnischen Gutachtens wurden die Schallemissionen des südwestlich des Plangebietes gelegenen Sportplatzes untersucht. Danach bestehen keine schalltechnischen Bedenken gegen die Ausweisung des geplanten Baugebietes.

3.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Von Seiten einzelner Versorgungsträger gibt es in der letzten Zeit Bestrebungen, Versorgungsleitungen oberirdisch zu verlegen, um Kosten zu sparen. Oberirdische Versorgungsleitungen sind bisher im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden und entsprechen auch nicht dem innerstädtischen Charakter.

§ 18 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Süden des Plangebietes ist die Errichtung eines Abwasserkanals auf privaten Wohnbauflächen erforderlich. Da in diesem Bereich die vom Grundsatz, die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb von öffentlichen Flächen zu verlegen, abgewichen wird, wird die Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum. Im Wege der Veräußerung dieser Flächen ist ein Leitungsrecht grundbuchrechtlich zu sichern. Um die Zugänglichkeit zur Leitung dauerhaft zu sichern, werden bauliche Anlagen in diesem Bereich ausgeschlossen. Zum Schutz der Leitung werden tiefwurzelnde Bepflanzungen ebenfalls ausgeschlossen.

§ 19 Innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

3.11 Regenwasserrückhaltebecken

Um den anfallenden Niederschlagswasserabfluss zu drosseln und kontrolliert ableiten zu können, ist ein Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Hierzu wird im Südosten des Plangebietes eine Fläche als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit dem Zusatz „Regenwasserrückhaltebecken“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Das Becken ist als naturnahes Becken ohne Dauereinstau zu erstellen. Die festgesetzte Fläche ist so groß dimensioniert, dass notwendige Wirtschafts- und Wege innerhalb dieser Fläche angelegt werden können.

3.12 Zuordnungsfestsetzung

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Salzgitter als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dem Gutachten zur Eingriffsregelung (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Salzgitter-Bad, Bad 100 „Nordholz“, Gut-

achten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; November 2016) zufolge ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 14.059 Werteinheiten (WE), das im Rahmen des Öko-Kontos ausgeglichen wird. Um die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen mit Hilfe der Satzung der Stadt Salzgitter zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a-c BauGB auf die Anlieger im Plangebiet umlegen zu können, ist eine so genannte Zuordnungsfestsetzung erforderlich.

§ 20 Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG werden außerhalb der Baugebiete kompensiert. Die Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2) liegt in der Gemarkung Hallendorf, Flur 2, Flurstück 90/37 teilweise und ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme wird zu 43,4 % den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen und zu 56,6 % den Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

4 Besondere Aspekte der Planung

4.1 Erschließung und Infrastruktur

4.1.1 Anbindung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Engeroder Straße. Diese ist über die Burgstraße an die Nord-Süd-Straße (L 472) angebunden. Die Bushaltestelle Burgstraße (Linie 612) befindet sich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet. Von dort verkehren regelmäßig Busse zu den Bahnhöfen in SZ-Lebenstedt und SZ-Bad.

4.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an die Engeroder Straße. Diese wird aufgenommen und bis zur Abzweigung der Straße Am Nordholz in ihrer bisherigen Lage erhalten. Nördlich der Abzweigung wird die Straße geradeaus weitergeführt. Nach ca. 70 m wird die Straße verschwenkt und in nordwestlicher Richtung fortgeführt. Nach ca. 190 m endet diese Straße in einer Wendeanlage.

Die Straße Am Nordholz wird ebenfalls aufgenommen und in ihrer bisherigen Lage weitgehend erhalten. Im Bereich der ehemaligen Wendeanlage erfolgt eine platzartige Aufweitung, von der drei Stichstraßen in westlicher und nordwestlicher Richtung ausgehen.

Der bestehende Fuß- und Radweg von der Engeroder Straße zur Nord-Süd-Straße wird erhalten und in seiner Lage lediglich den Erfordernissen des Schallschutzes angepasst. Hierzu wird eine 4,0 m breite Fläche als Fuß- und Radweg festgesetzt, die einen Durchgang durch die Lärmschutzwand bildet und anschließend rechtwinklig auf die Engeroder Straße trifft. Die bestehende Radwegeverbindung zwischen SZ-Gebhardshagen und SZ-Bad wird damit im Plangebiet gesichert.

4.1.3 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken richtet sich nach dem Bauordnungsrecht. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens erfolgt der notwendige Nachweis auf den jeweiligen Baugrundstücken. Auf die Festsetzung von Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken wird verzichtet, um die Nutzung der Flächen variabel zu halten.

4.1.4 Überörtliche Leitungen

Im Plangebiet verlaufen eine Ferngasleitung sowie eine Wassertransportleitung. Die Ferngasleitung verläuft innerhalb einer öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb einer Verkehrsfläche. Soweit erforderlich ist die Leitung im Plan gekennzeichnet. Die Wassertransportleitung verläuft am östlichen Rand des Plangebietes. Sie wird nach Angaben des Leitungsbetreibers noch vor der Rechtskraft des Bebauungsplans außer Betrieb genommen. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

4.1.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Strom und Fernmeldeeinrichtungen wird über die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

4.2 Soziale Infrastruktur

Die vorhandenen Kindertagesstätten in Salzgitter-Bad sind nicht in der Lage, den zu erwartenden Mehrbedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen zu decken. Durch das Baugebiet entsteht ein prognostizierter Bedarf von ca. 13 Krippenplätzen sowie 13 Kindergartenplätzen. Zur Deckung dieses Bedarfs sowie der bereits im Stadtteil SZ-Bad bestehenden Nachfrage wurden zum Start des Kindergartenjahres 2017/2018 15 neue Krippenplätze in der Kindertagesstätte des SOS-Mütterzentrums in Betrieb genommen. Geplant ist ferner, zum Start des Kindergartenjahres 2018/2019 zusätzlich 15 Krippenplätze sowie 50 Kindergartenplätze in der Kindertagesstätte Rasselbande unter Nachnutzung von Räumlichkeiten der ehemaligen Steinberg-Schule einzurichten. Ferner ist im Bereich des Förderge-

bietes der „Sozialen Stadt“ in der Ost- und Westsiedlung der Neubau einer Kindertagesstätte geplant, um den dort vorhandenen Nachfragedruck mittelfristig deutlich reduzieren zu können. Ein entsprechender Standort steht jedoch noch nicht fest.

Die Grundschule Am Ziesberg, Außenstelle Waldschule liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet. Sie ist geeignet, um die zu erwartenden Bedarfe aufzunehmen. Einrichtungen der Jugendhilfe und weiterführende Schulen sind im Stadtteil SZ-Bad vorhanden und geeignet, um den zusätzlichen Bedarf abzudecken. Die Errichtung neuer Einrichtungen ist nicht erforderlich.

Ein Kinderspielplatz ist im Bereich des Sportplatzes an der Burgstraße vorhanden. Dieser ist hinsichtlich seiner Größe und Lage geeignet, den durch das Baugebiet entstehenden, zusätzlichen Bedarf abzudecken.

4.3 Bodenverhältnisse und Altlasten

Die Böden des geplanten Baugebietes bestehen aus Braunerde, die den Bodenarten des tonigen Schluff zuzuordnen sind. Sie gehören zu den geologischen Profiltypen Löss bzw. Geschiebelehm. Die Ackerzahl liegt zwischen 38-57, die Bodenwertzahl zwischen 40-59. Damit handelt es sich nicht um Böden mit besonderer Fruchtbarkeit oder um besonders schützenswerte Böden.

Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen nicht vor. Im Bereich der bereits bebauten Flächen und der Grünfläche liegt ein Bodengutachten (vgl. geo-log Ingenieurgesellschaft GmbH: Erschließung „Baugebiet Nordholz“ in Salzgitter-Bad: Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Braunschweig, 19.02.2014) vor. Danach sind im Seitenbereich östlich der Engeroder Straße erhöhte PAK-Werte (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) einschließlich Benzo(a)pyren nachgewiesen worden. In diesem Bereich ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ein Bodenaustausch erforderlich.

Aufgrund der vorliegenden Bodenbeschaffenheit ist eine Regenwasserversickerung nicht möglich (feinkörnige Böden mit k-Werten von $< 1 \times 10^{-6}$ m/s).

Eine Auswertung alliierter Luftbilder wurde durchgeführt. Hinweise auf Abwurfkampfmittel liegen danach nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bomben, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Hinweise auf Erdfallgefahren liegen nicht vor.

4.4 Archäologische Fundstellen oder archäologische Denkmale

Hinweise auf archäologische Fundstellen oder archäologische Denkmale liegen nicht vor. Dennoch ist es möglich, dass im Zuge der Bauarbeiten bisher unbekannte Denkmale/historische Funde von Spuren menschlichen Lebens entdeckt werden. Diesbezüglich wird auf § 14 Abs. 1-3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) hingewiesen. Danach sind Bodenfunde unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

4.5 Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

4.6.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop vorhanden. Allerdings befindet sich im Übergangsbereich zur Nord-Süd-Straße ein Gehölzbestand, der nach der Verordnung zum Schutz von Hecken, Baumreihen, Gehölzgruppen und Einzelgehölzen (Gehölzschutzverordnung) der Stadt Salzgitter als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz einzustufen ist. Dieser besteht vor allem aus Ahorn (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), Eiche (*Quercus robur*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum lantana*, *V. opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Obstbäumen (*Prunus spec.*).

Im Bereich südlich des Fuß- und Radweges von der Engeroder Straße zur Nord-Süd-Straße wird der Gehölzstreifen teilweise durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand mit Wirtschaftsweg überplant und muss bei der Realisierung der Planung gerodet werden. Der hierdurch zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Plan festgesetzt. Insbesondere werden zur Eingrünung des Ortsrandes Gehölzpflanzungen festgesetzt, die geeignet sind den Gehölzverlust durch die Errichtung einer Lärmschutzwand auszugleichen. Damit liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Gehölzschutzverordnung vor. Die verbleibenden Gehölzflächen werden als Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Salzgitterscher Höhenzug“ schließt unmittelbar westlich an das Plangebiet an. Die Schutzgebietsziele werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Eine nachrichtliche Übernahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes in die Planzeichnung ist nicht erforderlich.

4.6.2 Geschützte Arten

Im Rahmen des Gutachtens zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Salzgitter-Bad, Bad 100 „Nordholz“, Gutachten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; November 2016) erfolgte eine Potenzialabschätzung der vorkommenden Vogelarten. Anhand der Biotoptypenkartierung wurde der Eingriffsbereich hinsichtlich seines Lebensraumpotenzials für Vogelarten überprüft. Dabei wurde besonders auf als potenzielle Nistplätze geeignete Biotopstrukturen geachtet, um mögliche Konflikte hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erkennen. Weiterhin wurde das gesamte Untersuchungsgebiet hinsichtlich seiner Bedeutung als Brutvogellebensraum beurteilt.

Aufgrund der Ortsrandlage des Untersuchungsgebietes ist vor allem mit Vogelarten des Siedlungsraumes zu rechnen, die an die Nähe des Menschen gewöhnt sind oder diese sogar suchen. Dabei handelt es sich zumeist um Gebüsch- und Gebäudebrüter sowie um Höhlenbrüter, die in Nistkästen geeignete Brutplätze vorfinden. Weiterhin muss mit Arten der offenen Feldflur gerechnet werden, da ein großer Teil der Untersuchungsfläche aus offene Ackerflächen besteht. Durch einen kleineren Bestand von Feldgehölzen und Einzelbäumen sowie die Nähe zu einem Waldgebiet ist auch mit Brutvögeln mit Bindung an Baumbeständen zu rechnen.

Insgesamt wurden 37 Vogelarten ermittelt, für die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht voll ständig ausgeschlossen werden können und die daher eine Relevanz für das Vorhaben besitzen. Von diesen Arten sind 7 nach den Begriffsbestimmungen des BNatSchG streng geschützt, im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie gelistet oder in ihrem Bestand gefährdet. Dies sind: Feldlerche, Grünspecht, Kiebitz, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Rotmilan, Sperber.

Im Rahmen des o. g. Gutachtens wurde geprüft, ob es durch die Umsetzung der Planung zu Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Vogelarten kommen kann. Dabei wurde folgendes festgestellt:

„Sollten Rodungs- oder Bodenabschubmaßnahmen während der Brutzeit erfolgen, könnte es baubedingt zur Zerstörung von Nestern bis hin zu Verletzungen/Tötungen noch nicht flügger Jungvögel der gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten kommen (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG). Gleiches gilt für den Abriss

der Gebäude, da einige Arten an diesen brüten könnten. Außerdem könnten die vom Baustellenbetrieb ausgehenden Störungen zu Vergrämungen bis hin zur Brutaufgabe in den angrenzenden Bereichen führen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).

Anlagebedingt tritt für die vorkommenden Brutvögel, die alle an die Nähe des Menschen gewöhnt sind, eine geringfügige Veränderung ihres Lebensraumes auf. Vogelarten, die aktuell in dem Untersuchungsgebiet siedeln, werden auch später in den Gärten der entstehenden Wohnbebauung bzw. an den Gebäuden selbst geeignete Nistplätze und Lebensräume vorfinden. Ein spezieller Kompensationsbedarf ergibt sich daher nicht.

Betriebsbedingt könnten Störungen von menschlichen Handlungen in dem neu entstehenden Wohngebiet auftreten. Solche Störungen sind in dem Vorhabensbereich auch aktuell schon vorhanden (z.B. durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen). Da in dem stark anthropogen beeinflussten Bereich ausschließlich mit Brutvorkommen häufiger bzw. störungstoleranter Arten zu rechnen ist, von denen der Großteil keine Gefährdungsstufen der Roten Liste aufweist (...), wirken sich Störungen nicht populationsrelevant aus und sind daher als nicht erheblich anzusehen.“

Dazu wurden Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geprüft:

Damit erhebliche beeinträchtigende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter verhindert werden, sind im Rahmen der Eingriffsregelung zunächst geeignete Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Aus tierökologischer Sicht ist im Zuge der Erschließungsarbeiten für das gesamte Untersuchungsgebiet eine Bauzeitenregelung vorzusehen: Die Beseitigung der Gehölze ist unter Berücksichtigung des § 39 BNatSchG zwischen 01.03.-30.9. verboten. Wenn die Bauausführung zur Erschließung rechtzeitig vor dem, 01.03. beginnt und fortlaufend zu Störung führt, werden sich auf den Flächen keine Bodenbrüter ansiedeln, so dass der Artenschutz gewährleistet ist. Sollte eine Bauausführung nach dem 01.03. absehbar sein, so ist auf Vergrämung (Flutterband oder wöchentliche Bodenbearbeitung zur Reviergründung/witterungsbedingt ab Mitte Februar). Wenn die Erschließung nach dem 31.07. beginnt, ist die Brutzeit der vorkommenden Vogelarten abgeschlossen und es werden keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen kommt es nicht zum Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG.

Hinweise auf das Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Insbesondere ist das Plangebiet nicht als Lebensraum für den Feldhamster geeignet.

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

4.6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Planung entstehen im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der bisher als private Grünfläche festgesetzten Flächen Bau-rechte, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Hierzu wurde ein Gutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Salzgitter-Bad, Bad 100 „Nordholz“, Gutachten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; November 2016) erstellt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotoptypen, der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Bad 100 für SZ-Bad „Nordholz“ sowie der Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans Bad 35 für SZ-Bad „Schlichtwohnungen“ ein Kompensationsdefizit von 14.059 Werteinheiten (WE) ermittelt.

Zum Ausgleich dieses Kompensationsdefizits wird dem Bebauungsplan ein zweiter Geltungsbereich zugeordnet. Der zweite Geltungsbereich liegt im Bereich des so genannten Hillenholzknotens und wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. Kapitel 3.7.4).

4.7 Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen/sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bad 100 für SZ-Bad „Nordholz“ erfolgt teilweise eine Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen, teilweise aber auch eine Umnutzung von bisher landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbau-flächen. Im Rahmen der parallel durchgeführten 88. Änderung N.N. des Flächen-nutzungsplans wurde die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung möglicher Alternativen abschließend geprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau in SZ-Bad derzeit keine Flächen in bestehenden Baugebieten sowie in Baulücken zur Verfügung stehen, sodass die Ausweisung eines neuen Baugebietes erforderlich ist. Ein Abriss von leer stehenden Gebäuden im Bereich des Geschosswohnungsbaus in Verbindung mit einer Umnutzung der Flächen für den Einfamilienhausbau kommt aus städtebau-lichen und wirtschaftlichen Gründen sowie aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht in Frage. Im Rahmen der nachfolgenden Alternativenprüfung wurde der

vorliegende Standort als der am besten geeignete ermittelt. Auf die detaillierte Wiedergabe der im Rahmen der 88. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans getroffenen Aussagen kann an dieser Stelle verzichtet werden.

Mit dem Bebauungsplan wird in erster Linie eine bereits bebaute Fläche umgenutzt. Da mit dem Bebauungsplan aber auch teilweise eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft, durch welche Maßnahmen dem Leitbild eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen werden kann. Hieraus resultierte die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,4 – entsprechend den Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans Bad 35 für SZ-Bad „Schlichtwohnungen“ – auf 0,3, um auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Freiflächen festzuschreiben. Als weitere Maßnahme erfolgte die Festsetzung einer Lärmschutzwand anstelle eines Lärmschutzwalls, um die Flächen, die durch Lärmschutzmaßnahmen in Anspruch genommen werden, zu verringern.

4.8 Wald

Im Plangebiet ist kein Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vorhanden. Die nächstgelegenen Waldflächen befinden sich in einem Abstand von ca. 80 m bis 100 m westlich des Plangebietes im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Salzgitterscher Höhenzug. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur westlichen Plangebietsgrenze beträgt 13 m. Damit wird die künftige Wohnbebauung einen Abstand von ca. 93 m bis 113 m einhalten.

Der aus Gründen der Gefahrenabwehr (Sturmwurf und -bruch, Waldbrandgefährdung) einzuhaltende Mindestabstand von ca. 30 - 35 m (eine Baumlänge) zwischen Wald und Bebauung wird eingehalten.

5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

5.1 Anlass

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage am nördlichen Ortsrand des Stadtteils SZ-Bad und zeichnet sich durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungskörper und den Waldflächen des Salzgitter Höhenzugs aus. Aufgrund der Hanglage kann das Baugebiet sowohl aus der Entfernung als auch von den höheren Lagen des Salzgitter Höhenzugs gut wahrgenommen werden. Gleichzeitig weist das Gebiet ein von Nordwesten nach Südosten deutlich abfallendes Gelände auf.

Um die Möglichkeit auf die bewegte Topographie individuell reagieren zu können nicht einzuschränken, wird auf die Festsetzung von Trauf-, First- oder Gebäudehöhen verzichtet. Um dennoch ein homogenes Erscheinungsbild des Einfamilienhausgebietes zu sichern und um auf die Lage am Ortsrand zu reagieren, ist die Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erforderlich. Diese wird nach § 84 Abs. 6 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei den bestehenden Einfamilienhausgebieten in der Umgebung des Baugebietes (Waldsiedlung, Talsiedlung) handelt es sich überwiegend um Siedlungsbereiche, die bereits in den 1930er/1940er Jahren konzipiert und errichtet wurden. Dabei wurden einheitliche, gestalterische Standards verwendet, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern und ein Einfügen des Siedlungskörpers in die Landschaft zu realisieren. Diese Gebiete zeichnen sich auch heute noch durch die einheitliche Verwendung von Satteldächern in roten und braunen Farbtönen aus.

Für diese Siedlungsbereiche im Geltungsbereich der Bebauungspläne Bad 59 für SZ-Bad „Waldsiedlung“, Bad 66 für SZ-Bad „Baugebiet Waldsiedlung Ost“ und Bad 67 für SZ-Bad „Talsiedlung Nord“ liegen ebenfalls örtliche Bauvorschriften über Gestaltung vor, mit denen ein harmonisches Einfügen des Siedlungskörpers in das Landschaftsbild sichergestellt wurde. Diese örtlichen Bauvorschriften wurden bei der Ausarbeitung der vorliegenden Bauvorschrift mit berücksichtigt. Da diese örtlichen Bauvorschriften teilweise mehr als 30 Jahre alt sind, ist jedoch eine Fortentwicklung der Regelungen erforderlich. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Erfahrungen mit den bestehenden Bauvorschriften der angrenzenden Gebiete erfolgte eine Ausgestaltung der Regelungen auch unter Anpassung an die heutige Bautechnik und geänderte baukulturelle Gegebenheiten.

5.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den Geltungsbereich 1 der Bebauungsplans Bad 100 für SZ-Bad „Nordholz“. Damit liegen auch die beiden bestehenden Gebäude im Süden des Plangebietes im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung. Zum einen entsprechen die beiden Gebäude bereits heute den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift, sodass auch bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden keine Anpassung erforderlich wird, zum anderen wird durch die Einbeziehung dieser Gebäude ein ungeregelter Bereich vermieden.

§ 21 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans (§ 84 Abs. 3 NBauO).

5.3 Dachformen, Dachgestaltung

Da das Baugebiet aufgrund seiner exponierten Lage am Salzgitter Höhenzug gut wahrnehmbar ist, ist es erforderlich die Dachformen und Dachfarben zu regeln, um eine optische Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild sicherzustellen. Hierzu sollen – analog zu den angrenzenden Baugebieten – Satteldächer in roten und braunen Farbtönen verwendet werden. Damit hierdurch individuelle Gestaltungswünsche nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden, werden auch andere, geneigte Dachformen zugelassen, die in ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild vergleichbar sind. Die zulässige Dachneigung wird über einen Mindest- und Höchstwert festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Dächer der Gebäude auch als solche wahrnehmbar sind.

§ 22 Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- und Krüppelwalmdächer, Walmdächer sowie als gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss 30°-50° betragen (§ 84 Abs. 3 NBauO).

Die Regelungen zur Dachfarbe orientieren sich an den angrenzenden Baugebieten. Die dort vorhandenen bzw. festgesetzten roten und braunen Töne werden auch für die vorliegende Planung festgesetzt. Die entsprechenden Farben werden nach der Farbpalette RAL 840-HR des RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V. festgesetzt. Um den Anforderungen an aktuelle, bautechnische Vorschriften und zeitgemäße Wohnstandards zu entsprechen, werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaikanlagen) und verglaste Wintergärten von dieser Regelung ausgenommen.

§ 23 Für geneigte Dachflächen der Hauptgebäude ist die Dacheindeckung nur in roten oder braunen Farbtönen der folgenden RAL-Farben zulässig:

*Rote Farbtöne: Nr. 3002 bis 3005, 3007, 3009, 3011 und 3013
Braune Farbtöne: Nr. 8002 bis 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015,
8016, 8024, 8025 und 8028. Abweichend davon sind Anlagen zur Nutzung
solarer Strahlungsenergie und Wintergärten mit transparenten Dächern
zulässig. (§ 84 Abs. 3 NBauO).*

Das einheitliche Erscheinungsbild der Dachflächen des Baugebietes soll nicht durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte gestört werden. Um dennoch Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu ermöglichen – insbesondere um auch im Dachraum Aufenthaltsräume realisieren zu können – werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte in begrenztem Umfang zugelassen.

Um sicherzustellen, dass Dachflächen als solche wahrgenommen werden können, ist es erforderlich, dass Dacheinschnitte einen ausreichenden Abstand zum nächstgelegenen Ortgang (Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer) bzw. Grat (Krüppelwalmdächer, Walmdächer) einhalten. Als ausreichender Abstand wird dabei 1,0 m festgesetzt. Gleichzeitig ist es erforderlich die Länge der Aufbauten und Einschnitte auf 40 % der Firstlänge zu beschränken. Die Länge der Aufbauten und Einschnitte wird dabei an ihrer Unterkante gemessen. Diese Regelung dient der Klarstellung insbesondere bei Trapez- und Fledermausgauben.

§ 24 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zum nächstgelegenen Ortgang bzw. Grat einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Einschnitte darf 40 % der Firstlänge nicht überschreiten. Als Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt ihre Unterkante (§ 84 Abs. 3 NBauO).

5.4 Weitergehende gestalterische Festsetzungen

Durch die Regelungen zur Gestaltung der Dachflächen kann ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes insbesondere im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Weitergehende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude (z. B. Fassadenmaterialien, Fensterformate) sind nicht erforderlich. Ebenso sind Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nicht erforderlich.

5.5 Ordnungswidrigkeiten

Diese Bestimmung ist erforderlich, um Zuwiderhandlungen als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können und die Wirksamkeit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sicherstellen zu können.:

§ 25 Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt.

6 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Im Stadtteil SZ-Bad besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere für den Einfamilienhausbau, der nur ein geringes Angebot an Bauplätzen gegenüber steht. Zur Deckung des Bedarfs soll der Bereich der ehemaligen Schlichtwohnungen im Bereich der Straße Am Nordholz neu geordnet und mit einer Einfamilienhausbebauung bebaut werden. Die ehemaligen Schlichtwohnungen wurden im Oktober/November 2016 abgerissen. Gleichzeitig sollen zur städtebaulichen Arrondierung des Gebietes bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen mit in die Planung einbezogen werden. Die Fläche umfasst den Bereich zwischen der Bebauung entlang der Straße Worthkamp, der Nord-Süd-Straße und dem Landschaftsschutzgebiet „Salzgitterscher Höhenzug“.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), um der bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau zu begegnen. Das Plangebiet liegt am nördlich Ortsrand des Stadtteils SZ-Bad und hat eine Fläche von ca. 6,12 ha.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Überplanung einer bereits teilweise bebauten Fläche. Zwar wurden die bestehenden Hochbauten im Vorfeld der Planung abgerissen, die durch die bestehenden Straßen (Engeroder Straße, Am Nordholz) vorgegebene Struktur wird aber aufgenommen und weiterentwickelt. Ausgehend von diesen beiden Straßen wird ein Erschließungssystem entwickelt, das aus vier Stichstraßen besteht, die fingerartig von Südosten nach Nordwesten bzw. Westen verlaufen. Die Erschließungsstraßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das Straßensystem wird durch Grünflächen ergänzt, die das Baugebiet gliedern. Gleichzeitig wird damit auch eine Eingrünung des Baugebietes vorgenommen. Mit dem Hineinziehen von Grünelementen in den Siedlungskörper wird auf die

exponierte Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Salzgitterscher Höhenzug reagiert und damit ein aufgelockerter Ortsrand geschaffen. Die Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Um die Wohnbebauung vor Verkehrslärm von der angrenzenden Nord-Süd-Straße zu schützen und eine räumliche und optische Trennung von Baugebiet und Straße zu schaffen, wird eine Lärmschutzwand festgesetzt. Im Südosten des Baugebietes ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten. Im BauGB sind hierzu folgende Regelungen enthalten:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- § 1a Abs. 3 BauGB: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
- § 2 Abs. 4 BauGB: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts (Umweltprüfpflicht)
- § 4 c BauGB: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen

Daneben sind folgende Regelungen in Fachgesetzen relevant:

- §§ 18-20 Bundesnaturschutzgesetz: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- Bundes-Immissionsschutzgesetz und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung): Berücksichtigung zur Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Verkehrslärm
- § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

Des Weiteren sind in übergeordneten Plänen und Programmen sowie in den einschlägigen Fachplanungen folgende Umweltschutzziele verankert, die für das Plangebiet relevant sind. Auf die Wiedergabe von allgemeinen Umweltschutzziele wird verzichtet.

- Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.
- Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter stellt als Anforderung an die Bauleitplanung die vordringliche Schaffung innerörtlicher Freiräume sowie die vordringliche Eingrünung des Ortsrandes für den Ostrand des Plangebietes.
- Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Salzgitter ist für den Bereich der angrenzenden Nord-Süd-Straße die Neupflanzung von Alleen und Baumreihen mit standortheimischen Bäumen als Ziel formuliert.
- Im Flächennutzungsplan für die Stadt Salzgitter sind keine flächenbezogenen Umweltschutzziele für das Plangebiet vorhanden.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst den bebauten Bereich der sogenannten Schlichtwohnungen und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet fällt in Richtung Südost ab. Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 18 m.

Der Bereich Schlichtwohnungen ist durch die Straße Am Nordholz sowie die angrenzende Bebauung gekennzeichnet. Bei der Bebauung handelt es sich um 36 Gebäude, die in einfachster Bauweise errichtet wurden und die der Aufnahme von ausländischen Flüchtlingen und obdachlosen Personen dienten. Aufgrund der Umstellung des Betreuungskonzeptes des Fachdienstes Soziales und Senioren für die Bewohnergruppen im Schlichtwohnbereich wurden die Gebäude nicht mehr genutzt. Da sich die Bausubstanz in einem schlechten Zustand befand und die erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz wirtschaftlich nicht darstellbar waren, wurden im Oktober 2016 mit dem Abriss der Gebäude begonnen. Der unmittelbar an die so genannten Schlichtwohnungen angrenzende Bereich ist als Grünfläche mit Rasen sowie einzelnen Bäumen und Sträuchern gestaltet.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen westlich und nördlich der Schlichtwohnungen. Sie werden bisher ackerbaulich genutzt und weisen keine gliedernden Elemente wie z. B. Gehölze auf.

Am östlichen Rand des Plangebietes – im Übergangsbereich zur Nord-Süd-Straße – befindet sich ein Gehölzstreifen.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg, der zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Am Worthkamp dient.

Hinsichtlich der Schutzgüter stellt sich der Planbereich wie folgt dar:

Schutzgut Boden

Die Böden des geplanten Baugebietes bestehen aus Braunerde, die den Bodenarten des tonigen Schluff zuzuordnen sind. Sie gehören zu den geologischen Profiltypen Löss bzw. Geschiebelehm. Die Ackerzahl liegt zwischen 38-57, die Bodenwertzahl zwischen 40-59. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden besteht nicht.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet kann nicht angegeben werden, da im vorhandenen Festgestein ein flächenhaft verbreiteter, räumlich zusammenhängender Grundwasserkörper dort meist nicht existiert. Fließgewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Die Ackerflächen und der Baumbestand am Ostrand des Plangebietes sind ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche verursacht durch Düngung, Pflanzenschutzmittel und während der Erntephase Emissionen auf den Ackerflächen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop vorhanden. Allerdings befindet sich im Übergangsbereich zur Nord-Süd-Straße ein Gehölzbestand, der nach der Verordnung zum Schutz von Hecken, Baumreihen, Gehölzgruppen und Einzelgehölzen (Gehölzschutzverordnung) der Stadt Salzgitter als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz einzustufen ist. Dieser besteht vor allem aus Ahorn (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), Eiche (*Quercus robur*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

sa), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum lantana*, *V. opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Obstbäumen (*Prunus spec.*).

Das Landschaftsschutzgebiet „Salzgitterscher Höhenzug“ schließt unmittelbar westlich an das Plangebiet an. Die Schutzgebietsziele werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Im Rahmen des Gutachtens zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Salzgitter-Bad, Bad 100 „Nordholz“, Gutachten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; November 2016) erfolgte eine Potenzialabschätzung der vorkommenden Vogelarten erstellt. Anhand der Biototypenkartierung wurde der Eingriffsbereich hinsichtlich seines Lebensraumpotenzials für Vogelarten überprüft. Dabei wurde besonders auf als potenzielle Nistplätze geeignete Biotopstrukturen geachtet, um mögliche Konflikte hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erkennen. Weiterhin wurde das gesamte Untersuchungsgebiet hinsichtlich seiner Bedeutung als Brutvogellebensraum beurteilt.

Aufgrund der Ortsrandlage des Untersuchungsgebietes ist vor allem mit Vogelarten des Siedlungsraumes zu rechnen, die an die Nähe des Menschen gewöhnt sind oder diese sogar suchen. Dabei handelt es sich zumeist um Gebüsch- und Gebäudebrüter sowie um Höhlenbrüter, die in Nistkästen geeignete Brutplätze vorfinden. Weiterhin muss mit Arten der offenen Feldflur gerechnet werden, da ein großer Teil der Untersuchungsfläche aus offene Ackerflächen besteht. Durch einen kleineren Bestand von Feldgehölzen und Einzelbäumen sowie die Nähe zu einem Waldgebiet ist auch mit Brutvögeln mit Bindung an Baumbestände zu rechnen.

Insgesamt wurden 37 Vogelarten ermittelt, für die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht voll-ständig ausgeschlossen werden können und die daher eine Relevanz für das Vorhaben besitzen. Von diesen Arten sind 7 nach den Begriffsbestimmungen des BNatSchG streng geschützt, im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie gelistet oder in ihrem Bestand gefährdet. Dies sind: Feldlerche, Grünspecht, Kiebitz, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Rotmilan, Sperber.

Hinweise auf das Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Insbesondere ist das Plangebiet nicht als Lebensraum für den Feldhamster geeignet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen von zwei Landschafts- bzw. Erlebnisräumen bestimmt. Hierbei handelt es sich um eine Agrarlandschaft mit anschlie-

ßendem Waldbestand in nördliche und westliche Richtung und um eine Stadtlandschaft mit Wohnbebauung und bestehenden Gebäuden in südliche Richtung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die beiden Wohnhäuser im Süden des Plangebietes sowie die bestehenden Straßen und Leitungen stellen die einzigen Sachgüter im Plangebiet dar. Besonders schützenswerte Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen, die von der Nord-Süd-Straße ausgehen, vorbelastet. Die vorliegenden Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet im östlichen Bereich des Plangebietes deutlich. Der im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens (Quelle) ermittelte Prognosewert überschreitet die Orientierungswerte um bis zu 11 dB(A). Im westlichen Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte unterschritten.

Die angrenzende Wohnnutzung ist Staub- und Lärmemissionen der Landwirtschaft (besonders während der Erntezeit) ausgesetzt.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Die Versiegelungen durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen werden zu einer dauerhaften Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens führen. Neben dem Verlust als landwirtschaftliche Produktionsflächen gehen durch die Versiegelung die Speicher-, Puffer- und Archivfunktionen des Bodens verloren. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind daher erheblich.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Mit der Durchführung der Planung erhöht sich durch die Neuversiegelung der Böden die Abflussrate von im Baugebiet anfallenden Oberflächenwasser, sodass Maßnahmen zur Retention erforderlich werden.

Als Folge der Versiegelung reduziert sich auch die Grundwasserneubildungsrate. Da die Böden nur in geringem Umfang versickerungsfähig sind, sind hier nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch den Verlust von Freiflächen und damit der Verringerung der Verdunstungsfeuchtigkeit und der Schaffung von Wärme speichernden Oberflächen reduziert sich das Kaltluftentstehungsgebiet. Da diesem keine besondere Bedeutung für das Kleinklima zukommt, sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Planung werden im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der bisher als private Grünfläche festgesetzten Flächen Baurechte geschaffen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Hierzu wurde ein Gutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Salzgitter-Bad, Bad 100 „Nordholz“, Gutachten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; November 2016) erstellt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotoptypen, der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Bad 100 für SZ-Bad „Nordholz“ sowie der Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans Bad 35 für SZ-Bad „Schlichtwohnungen“ ein Kompensationsdefizit von 14.059 Werteinheiten (WE) ermittelt.

Im Bereich südlich des Fuß- und Radweges von der Engeroder Straße zur Nord-Süd-Straße wird der Gehölzstreifen teilweise durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand mit Wirtschaftsweg überplant und muss bei der Realisierung der Planung gerodet werden. Der hierdurch zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Plan festgesetzt. Insbesondere werden zur Eingrünung des Ortsrandes Gehölzpflanzungen festgesetzt, die geeignet sind den Gehölzverlust durch die Errichtung einer Lärmschutzwand auszugleichen. Damit liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung von der Gehölzschutzverordnung vor. Die verbleibenden Gehölzflächen werden als Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Rahmen des o. g. Gutachtens wurde geprüft, ob es durch die Umsetzung der Planung zu Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Vogelarten kommen kann. Dabei wurde folgendes festgestellt:

„Sollten Rodungs- oder Bodenabschubmaßnahmen während der Brutzeit erfolgen, könnte es baubedingt zur Zerstörung von Nestern bis hin zu Verletzungen/Tötungen noch nicht flügger Jungvögel der gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten kommen (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG). Gleiches gilt für den Abriss der Gebäude, da einige Arten an diesen brüten könnten. Außerdem könnten die

vom Baustellenbetrieb ausgehenden Störungen zu Vergrämungen bis hin zur Brutaufgabe in den angrenzenden Bereichen führen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).

Anlagebedingt tritt für die vorkommenden Brutvögel, die alle an die Nähe des Menschen gewöhnt sind, eine geringfügige Veränderung ihres Lebensraumes auf. Vogelarten, die aktuell in dem Untersuchungsgebiet siedeln, werden auch später in den Gärten der entstehenden Wohnbebauung bzw. an den Gebäuden selbst geeignete Nistplätze und Lebensräume vorfinden. Ein spezieller Kompensationsbedarf ergibt sich daher nicht.

Betriebsbedingt könnten Störungen von menschlichen Handlungen in dem neu entstehenden Wohngebiet auftreten. Solche Störungen sind in dem Vorhabenbereich auch aktuell schon vorhanden (z.B. durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen). Da in dem stark anthropogen beeinflussten Bereich ausschließlich mit Brutvorkommen häufiger bzw. störungstoleranter Arten zu rechnen ist, von denen der Großteil keine Gefährdungsstufen der Roten Liste aufweist (...), wirken sich Störungen nicht populationsrelevant aus und sind daher als nicht erheblich anzusehen.“

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Realisierung des Baugebietes erfolgt eine Neugestaltung des Landschaftsbildes. Durch die Eingrünung des Baugebietes nach Westen und Norden wird ein neuer Ortsrand geschaffen, der harmonisch vom Siedlungskörper in die Landschaft überleitet. Der landschaftliche reizvolle Wechsel von Wald und offenen, landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden, die durch die Planung betroffen sind. Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes erfolgt nicht.

Schutzgut Mensch

Mit der Realisierung des Bebauungsplans rückt mit der Wohnbebauung eine schutzwürdige Nutzung an die Nord-Süd-Straße – und damit an eine Lärmquelle – heran. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde festgestellt, dass die zur Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden. Um dennoch eine Bebauung zu ermöglichen, sind Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Wechselbeziehungen von Belang zwischen:

- Boden – Wasser

Durch die Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung verringert. Ebenso werden durch die Versiegelung des Bodens die Speicher- und Puffereigenschaften des Bodens verringert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht.

- Boden – Tier und Pflanzen

Durch die Versiegelung des Bodens geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

- Tiere und Pflanzen – Landschaft

Durch die Bebauung des Gebietes und die Anlage von Hausgärten und öffentlichen bzw. privaten Grünflächen wird die Biotopstruktur verändert. Damit einher geht auch eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

6.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergeben sich im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen keine umweltrelevanten Auswirkungen. Die Flächen stünden weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Für den Bereich der ehemaligen Schlichtwohnungen ist im Bebauungsplan Bad 35 für SZ-Bad „Schlichtwohnungen“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die aus dem Bebauungsplan resultierenden Baurechte bestehen auch nach dem Abriss der Schlichtwohnungen weiter, sodass – zumindest theoretisch – eine erneute Bebauung der Fläche möglich ist.

Falls keine Nachnutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Bad 35 für SZ-Bad „Schlichtwohnungen“ gefunden werden kann, sind die Flächen der natürlichen Sukzession preisgegeben.

6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Boden

Die Versiegelungen durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen werden zu einer dauerhaften Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens führen. Neben dem Verlust als landwirtschaftliche Produktionsflächen gehen durch die Versiegelung die Speicher-, Puffer- und Archivfunktionen des Bodens verloren. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind daher erheblich. Der Verlust der Archivfunktion des Bodens kann nicht kompensiert werden.

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu reduzieren, wurde die zulässige Grundflächenzahl – also das Maß für die zulässige Versiegelung des Bodens – mit 0,3 festgesetzt. Damit wird die für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstgrenze von 0,4 bewusst unterschritten, um die Versiegelung des Bodens zu minimieren.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Durch die Versiegelung des Bodens wird die Abflussrate von im Baugebiet anfallenden Oberflächenwasser erhöht, sodass Maßnahmen zur Retention erforderlich werden. Hierfür ist im Südosten des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt, das hinsichtlich seiner Lage und Größe geeignet ist, den anfallenden Oberflächenwasserabfluss aufzunehmen. Von dort wird das Wasser gedrosselt abgeleitet.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch den Verlust von Freiflächen und damit der Verringerung der Verdunstungsfeuchtigkeit und der Schaffung von Wärme speichernden Oberflächen reduziert sich das Kaltluftentstehungsgebiet. Da diesem keine besondere Bedeutung für das Kleinklima zukommt, sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Planung entstehen im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der bisher als private Grünfläche festgesetzten Flächen Baurechte, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Hierzu wurde ein Gutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Salzgitter-Bad, Bad 100 „Nordholz“, Gutachten zur Eingriffsregelung; Braunschweig; November 2016) erstellt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der

vorhandenen Biotoptypen, der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Bad 100 für SZ-Bad „Nordholz“ sowie der Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans Bad 35 für SZ-Bad „Schlichtwohnungen“ ein Kompensationsdefizit von 14.059 Werteinheiten (WE) ermittelt.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bzw. zum Ausgleich des o. g. Kompensationsdefizits von 14.059 Werteinheiten wird dem Bebauungsplan ein zweiter Geltungsbereich zugeordnet. Der zweite Geltungsbereich liegt im Bereich des so genannten Hillenholzknötens und wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen wurde im Vorfeld der Planung eine Streuobstwiese hergestellt, die über das Öko-Konto der Stadt Salzgitter dem Eingriff zugeordnet wird.

Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand im Osten des Plangebietes entfallen Teile des geschützten Gehölzstreifens entlang der Nord-Süd-Straße. Dieser Eingriff wird durch entsprechende Gehölzpflanzungen am westlichen Rand des Baugebietes ausgeglichen. Die Ausgleichspflanzungen dienen gleichzeitig auch zur Neugestaltung des Ortsrandes.

Im Rahmen des Gutachtens zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geprüft:

Aus tierökologischer Sicht ist im Zuge der Erschließungsarbeiten für das gesamte Untersuchungsgebiet eine Bauzeitenregelung vorzusehen: Die Beseitigung der Gehölze ist unter Berücksichtigung des § 39 BNatSchG zwischen 01.03.-30.9. verboten. Wenn die Bauausführung zur Erschließung rechtzeitig vor dem, 01.03. beginnt und fortlaufend zu Störung führt, werden sich auf den Flächen keine Bodenbrüter ansiedeln, so dass der Artenschutz gewährleistet ist. Sollte eine Bauausführung nach dem 01.03. absehbar sein, so ist auf Vergrämung (Flutterband oder wöchentliche Bodenbearbeitung zur Reviergründung/witterungsbedingt ab Mitte Februar). Wenn die Erschließung nach dem 31.07. beginnt, ist die Brutzeit der vorkommenden Vogelarten abgeschlossen und es werden keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen kommt es nicht zum Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan wird eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet. Hierzu werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Maßnahmen zum Ausgleich sind damit nicht erforderlich.

Schutzgut Mensch

Zum Schutz vor Schallemissionen, die von der Nord-Süd-Straße ausgehen, wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass im Bereich der Außenwohnbereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.

Ergänzend dazu sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorgesehen, um auch in den Ober- und Dachgeschossen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Planverfahrens wurde geprüft, ob anstelle eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden kann. Von der Festsetzung eines reinen Wohngebietes wurde abgesehen, da im Baugebiet ein Mindestmaß an Nutzungsmischung möglich sein soll.

Ebenso wurde unter besonderer Berücksichtigung der Lärmemissionen der Nord-Süd-Straße geprüft, ob durch eine Verkleinerung der als allgemeines Wohngebiet auszuweisenden Flächen ganz oder teilweise auf Lärmschutzanlagen verzichtet werden kann. Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Erfordernisse wurde der gewählten Lösung der Vorrang gegeben.

Ein alternatives Erschließungssystem in Form einer Ringerschließung ist zwar technisch möglich, wurde aber im Hinblick auf eine Gliederung und Durchgrünung des Gebietes verworfen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung basiert hauptsächlich auf den im Rahmen des Planverfahrens erarbeiteten Fachgutachten sowie den Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden. Diese Fachgutachten wurden unter Zugrundelegung der entsprechenden Regelwerke und anerkannten Prognoseverfahren erstellt. Dabei wurden folgende, technische Verfahren verwendet:

Das schalltechnische Gutachten (Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. Bad 100 für Salzgitter-Bad „Nordholz“, Grab-

sen; 19.08.2014) wurde mit Hilfe einer computergestützten Ausbreitungsrechnung erstellt. Die Bewertung der Rechenergebnisse erfolgt anhand der DIN 18005 „Schallschutz in Städtebau“ und der DIN 4109 „Schallschutz in Hochbau“ sowie der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV).

Für das Gutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Salzgitter-Bad, Bad 100 „Nordholz“, Gutachten zur Eingriffsregelung; 06.12.2016) erfolgte die Kartierung der Biotoptypen nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2011).

Für das Baugrund- und Bodengutachten (geo-log Ingenieurgesellschaft mbH: Erschließung „Baugebiet Nordholz“ in Salzgitter-Bad, Baugrund- und Schadstoffuntersuchung; 19.02.2014) wurden Kleinrammbohrungen niedergebracht und Einzelprobenahmen durchgeführt. Die daraus gewonnenen Bodenproben wurden einer chemischen Analytik zur Bestimmung möglicher Schadstoffe unterzogen. Die Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgt mit Hilfe der manuellen Bodenansprache in Anlehnung an die DIN 4022 „Baugrund und Grundwasser“.

Zur Ermittlung einer möglichen Belastung der Fläche durch Abwurfkampfmittel wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen eine Auswertung alliierter Luftbilder durchgeführt (Auswertung vom 13.05.2015).

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung ergaben sich nicht.

6.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Fachbehörden, die über umweltrelevante Informationen verfügen, werden jeweils zwei und fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans angeschrieben. Die dort gesammelten Erkenntnisse zu Umweltauswirkungen durch die Planung werden dabei abgefragt. Sollten hierbei nach Art oder Umfang erhebliche, unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind geeignete Gegenmaßnahmen zu prüfen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Stadtteil SZ-Bad besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere für den Einfamilienhausbau, der nur ein geringes Angebot an Bauplätzen gegenüber steht. Zur Deckung des Bedarfs soll der Bereich der ehemaligen Schlichtwohnungen im Bereich der Straße Am Nordholz neu geordnet und mit

einer Einfamilienhausbebauung bebaut werden. Die ehemaligen Schlichtwohnungen wurden im Oktober/November 2016 abgerissen. Gleichzeitig sollen zur städtebaulichen Arrondierung des Gebietes bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen mit in die Planung einbezogen werden. Die Fläche umfasst den Bereich zwischen der Bebauung entlang der Straße Worthkamp, der Nord-Süd-Straße und dem Landschaftsschutzgebiet „Salzgitterscher Höhenzug“.

Ziel des Bebauungsplans Bad 100 für SZ-Bad „Nordholz“ ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser, um der bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau zu begegnen.

Aufgrund der Planung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer bisher landwirtschaftlichen genutzten Fläche sind erhebliche, negative Umweltauswirkungen zu erwarten. So geht der Boden als landwirtschaftliche Produktionsfläche sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gleichzeitig ist durch die Versiegelung des Bodens mit einer geringeren Grundwasserneubildung und einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser zu rechnen. Durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an die Nord-Süd-Straße werden Menschen erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt. Im Osten des Plangebietes – entlang der Nord-Süd-Straße – befinden sich Gehölze, die durch die Errichtung einer Lärmschutzwand teilweise entfallen.

Zur Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen wird eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese liegt auf der Westseite der Nord-Süd-Straße im Bereich des so genannten Hillenholz-Knotens (Anbindung der Nord-Süd-Straße an die Industriestraße Mitte). Die Fläche wurde im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Salzgitter als Streuobstwiese hergestellt und wird dem Baugebiet zugeordnet.

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Gehölze entlang der Nord-Süd-Straße sowie zur Neugestaltung des Landschaftsbildes sind am westlichen Rand des Plangebietes Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Zum Schutz der zukünftigen Wohnbevölkerung vor Lärm, der von der Nord-Süd-Straße ausgeht, wird entlang der Straße eine 4 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Zur Drosselung des Oberflächenwasserabflusses wird im Südosten des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

7 Verfahrensablauf und Abwägung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 15.11.2013 bis 16.12.2013 durchgeführt. In dieser Zeit wurden 18 Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich auf folgende Themen, die im Rahmen der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt wurden:

- Lage von Leitungen
- Erhalt von Gehölzen und die Eingrünung des Gebietes

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.02.2014 bis 14.03.2014 statt. Es sind inhaltlich gleichlautende Stellungnahmen von 12 Bürgern eingegangen. Diese bezogen sich auf den Erhalt der Zufahrtsmöglichkeiten für die Anwohner der Straße Worthkamp über den bestehenden Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes. Den Anregungen wurde gefolgt.

Aufgrund der Einbeziehung landwirtschaftlicher Flächen wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.05.2015 bis 22.05.2015 durchgeführt. In dieser Zeit sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Ebenso wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2015 bis 30.05.2015 durchgeführt. In dieser Zeit wurden 20 Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich auf folgende Themen, die im Rahmen der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt wurden:

- Lage von verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Erhalt von Gehölzen, die Eingrünung des Gebietes und Einhalten von Abständen zum Wald

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden parallel in der Zeit vom 06.07.2017 bis 07.08.2017 durchgeführt. In dieser Zeit wurden 16 Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen abgegeben:

- Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Nord-Süd-Straße
- Lage von verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- Erhalt von Gehölzen, die Eingrünung des Gebietes und Einhalten von Abständen zum Wald

- geologische Gegebenheiten

Die vorgebrachten Stellungnahmen führten nicht zu einer Planänderung.

8 Eingriff in andere Planungen

Durch den Bebauungsplan Bad 100 für SZ-Bad „Nordholz“ wird der Bebauungsplan Bad 35 für SZ-Bad „Schlichtwohnungen“ vollständig überdeckt. Der überdeckte Bebauungsplan wird aufgehoben.

9 Durchführung und Kosten

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Salzgitter und soll durch den Eigenbetrieb Salzgitter Grundstücksentwicklung erschlossen werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Nähere Angaben zu den zu erwartenden Kosten liegen noch nicht vor.

Die Herstellung der Baustraßen, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie des öffentlichen Lärmschutzwand sind erschließungsbeitragspflichtig gem. §§ 127 ff BauGB. Die Ausgleichsfläche wird kostenersatzungspflichtig gem. § 135a BauGB.

Salzgitter, am 20.09.2017

gez. Waldmann

Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz

Diese Begründung wurde in der Sitzung am 29.11.2017 durch den Rat der Stadt Salzgitter beschlossen.

Salzgitter, am 09.01.2018

gez. Klingebiel

(L.S.)

(Oberbürgermeister)

**Bebauungsplan Bad 100 für SZ-Bad „Nordholz“
Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen**

Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden vom 15.11.2013 bis 16.12.2013

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
1	Landkreis Wolfenbüttel / 21.11.2013	Keine Bedenken.	---
2	Wasserverband Peine / 21.11.2013	„... zum Bebauungsplan sind keine Bedenken vorzutragen, da sich das Plangebiet außerhalb unseres Versorgungsgebietes und außerhalb unserer Trinkwasser-Transportleitungstrasse (zur Anbindung an die HWW-Leitung) befindet.“	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen
3	Industrie- u. Handelskammer Braunschweig / 22.11.2013	Keine Bedenken.	---
4	Niedersächsisches Landesamt f. Denkmalpflege / 26.11.2013	Keine Bedenken.	---
5	Landkreis Goslar / 26.11.2013	Keine Bedenken.	---
6	Samtgemeinde Baddeckenstedt / 29.11.2013	Keine Bedenken.	---

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
7	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Liebenburg / 27.11.2013	<p>„... gegen das oben genannte Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken. Ich rege jedoch an, den im Osten gelegenen Gehölzstreifen, der an dieser Stelle wegen zu geringer Breite keinen Wald im Sinne des NWaldLG darstellt, aus Gründen des Lärmschutzes (Puffer zur Nord-Süd-Straße) und der Ortsrandeingrünung zu erhalten und als Grünfläche festzusetzen. Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Forstamt Liebenburg wurde im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
8	Harzwasserwerke / 27.11.2013	<p>„Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im markierten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	Deutsche Telekom / 03.12.2013	<p>„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes (Wiedernutzbarmachung von Flächen für Einfamilienhäuser) haben wir keine Einwände. Bitte informieren Sie uns frühzeitig bei der Errichtung der neuen Wohneinheiten, damit wir unsere Struktur entsprechend anpassen können.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	Niedersächsische Landesbaubehörde f. Straßenbau u. Verkehr / 03.12.2013	<p>„Aus Sicht der Straßenbauverwaltung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad 100 keine Bedenken, wenn die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG beachtet wird.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone wurde im weiteren Verfahren beachtet. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand erfolgt in Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.</p>
11	Landwirtschaftskammer Niedersachsen / 04.12.2013	<p>„Der am nördlichen Ortsrand von SZ-Bad rechtskräftige Bebauungsplan Bad 35 soll aufgehoben werden, um die planrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (nach dem Abriss der alten Bausubstanz sollen neue Häuser entstehen) zu schaffen. Wir sind mit dem Plan einverstanden.“</p>	
12	Niedersächsi-	<p>„Durch die vorgesehene Planung sehen wir landwirt-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
	sches Landvolk / 04.12.2013	schaftliche Belange nicht unmittelbar berührt. Dies schließt jedoch nicht aus, dass durch die spätere Neuplanung die Landwirtschaft betroffen sein kann.“	
13	Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie / 05.12.2013	Keine Bedenken.	---
14	Sport u. Freizeit Salzgitter GmbH / 06.12.2013	Keine Bedenken.	---
15	Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung, Kampfmittelbeseitigungsdienst / 09.12.2013	„Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine kostenpflichtige Auswertung alliierter Luftbilder wurde beauftragt. Danach sind keine Bombardierungen im Planbereich zu erkennen.
16	WEVG / 16.12.2013	„Gegen die Anpassung und Neuregelung bestehen unsererseits keine Bedenken – möchte Sie jedoch darauf hinweisen, dass sich im geplanten Gebiet eine Gas-transportleitung der Avacon AG (Gastransport) befindet. (...) Wir gehen weiterhin davon aus, dass der Fortbestand unserer Anlagen gesichert bleibt.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gastransportleitung wurde bei der weiteren Planung beachtet.
17	Kabel Deutschland / 16.12.2013	„Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
18	Glückauf Immobilien /	Salzgitter Flachstahl GmbH, Abt. Wasserwerk: „Im geplanten Bebauungsplanbereich verläuft eine	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserleitung wurde zwischenzeitlich durch

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
	18.12.2013	Trinkwasserleitung DN 150 und Steuerkabel unseres Bestandes, die bei den Planungsarbeiten zu berücksichtigen sind.“	die WEVG übernommen und stillgelegt. Die WEVG wurde im Verfahren beteiligt.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.02.2014 bis 14.03.2014

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
19	1 Anlieger / 06.03.2014 (Niederschrift)	Der Anlieger regt im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung an: <ul style="list-style-type: none"> den vorhandenen Wirtschaftsweg auch künftig für die Bewohner der Reihenhausgrundstücke in der südlich angrenzenden Straße Worthkamp zu erhalten. Dieser Weg wird von den Anwohnern befahren, da diese im Gartenbereich Garagen besitzen, die seinerzeit als Gerätehäuser genehmigt wurden. den Wirtschaftsweg auch künftig für Spaziergänger und Wanderer zu erhalten. 	Der Anregung wurde gefolgt. Der Wirtschaftsweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.
20	1 Anlieger / 13.03.2014 (Niederschrift)	Der Anlieger regt im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung an: „Ich bin Anwohner des Grundstücks ... und rege an, die rückwärtige Zufahrt zu meinem Grundstück zu erhalten.“	Der Anregung wurde gefolgt. Die rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken auf der der Nordseite der Straße Worthkamp erfolgt über einen Wirtschaftsweg. Der Wirtschaftsweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.
21	10 Anlieger / 13.03.2014 (Eingang)	„Bezugnehmend auf den im Internet einzusehenden Bebauungsplan SZ-Bad Nordholz, möchten die Bewohner des Wortkamps darauf hinweisen, dass der Wirtschaftsweg, Flurstück 6/4, 5/13 ..., im neuen Bebauungsplan erhalten bleiben muss. Dieser Weg wird von vielen Eigentümern benutzt um die auf ihren Grundstücken anfallenden Gartenabfälle abzutransportieren, sowie nötige Baumaterialien anliefern zu lassen. Was ohne diesen Weg, für die Eigentümer, der Reihenhäuser unmöglich wäre. Des Wei-	Der Anregung wurde gefolgt. Der Wirtschaftsweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		teren bietet der Weg auch der Feuerwehr im Ernstfall einen weiteren Zugang zu den Grundstücken und Gebäuden. Abschließend gesagt, würde es auch die Lebensqualität der Anwohner massiv beeinträchtigen, da der Weg von vielen als direkter Zugang zum nahen Wald genutzt wird.“	

Ergebnisse der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden vom 02.05.15 bis 30.05.15

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
22	Samtgemeinde Baddeckenstedt / 30.04.2015	Keine Bedenken.	---
23	Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH (WIS) / 30.04.2015	Keine Bedenken.	---
24	Harzwasserwerke / 05.05.2015	„... die Harzwasserwerke GmbH betreiben im genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der o. g. Maßnahme nicht betroffen.“	---
25	Landkreis Wolfenbüttel / 06.05.2015	Keine Bedenken.	---
26	Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) / 07.05.2015	„Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 für den Großraum Braunschweig enthält im Plangebiet die Festlegung eines Vorranggebietes Rohrfernleitung (Gas). Als Ziel der Raumordnung ist diese Festlegung im weiteren Verfahren zu beachten.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gasleitung wurde bei der Planung beachtet.
27	Landwirtschaftskammer Nieder-	„Insgesamt lässt sich feststellen, dass es zwar zu einem Verlust von wertvollem Grund und Boden kommt, es sich	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
	sachsen / 07.05.2015	im Großen und Ganzen aber um aus agrarstruktureller Sicht unproblematische Areale handelt. Daher erheben wir gegen das Vorhaben keine Einwände. Die Vermeidung zusätzlicher Landverluste sollte im Rahmen des naturschutzfachlichen Kompensation unbedingt Berücksichtigung finden. Unvermeidbare Flächeninanspruchnahmen sind mit agrarstrukturellen Belangen anzustimmen. Wir behalten uns insofern vor, zur externen Kompensation erforderlichenfalls Bedenken zu erheben.“	
28	Wasserverband Peine / 07.05.2015	Keine Bedenken.	---
29	Nds. Landvolk / 08.05.2015	Keine Bedenken.	---
30	Industrie- u Handelskammer Braunschweig / 08.05.2015	Keine Bedenken.	---
31	Stadt Wolfenbüttel / 11.05.2015	Keine Bedenken.	---
32	Kreishandwerkerschaft Süd-Ost Niedersachsen / 12.05.2015	Keine Bedenken.	---
33	Landesamt f. Geoinformation u. Landvermessung, Kampfmittelbeseitigungsdienst / 12.05.2015	Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine kostenpflichtige Auswertung alliierter Luftbilder wurde beauftragt. Danach sind keine Bombardierungen im Planbereich zu erkennen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
34	Landkreis Goslar / 13.05.2015	Keine Bedenken.	---
35	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Liebenburg / 18.05.2015	<p>„Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 27.11.2013 zu diesem Vorhaben; dort hatte ich angeregt, den im Osten gelegenen Gehölzstreifen, der an dieser Stelle wegen zu geringer Breite keinen Wald im Sinne des NWaldLG darstellt, aus Gründen des Lärmschutzes (Puffer zur Nord-Süd-Straße) und der Ortsrandeingrünung zu erhalten und als Grünfläche festzusetzen.</p> <p>Mit der nun erfolgten erneuten Beteiligung ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nach Westen erweitert worden und reicht bis auf rd. 80 m an den Wald des Königsberges heran.</p> <p>Dieser Wald befindet sich im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten. Es handelt sich dabei um einen 50 jährigen Omorika-Fichtenbestand mit beigemischtem Bergahorn, Hainbuche und Lärche sowie im Süden um einen 50 jährigen Mischbestand aus Buche und Edellaub-bäumen.</p> <p>Der Wald ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Salzgitter-Höhenzug und übt laut Waldfunktionenkarte Niedersachsen (Blatt L 3928 Salzgitter) besondere Erholungsfunktionen sowie Klima- und Lärmschutzfunktionen aus.</p> <p>Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) ist der Wald Vorranggebiet für Ruhige Erholung, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für Wald sowie Vorbehaltsgebiet „Besondere Schutzfunktionen des Waldes“.</p> <p>Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2008, Kap. 3.2.1 03) sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Forderung des Fortsamtes Liebenburg einen Abstand von 100 m zwischen Wald und Baugebiet resultiert aus dem Grundsatz der Raumordnung nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig. In Abstimmung mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig (ehemals: Zweckverband Großraum Braunschweig) als Träger der Regionalplanung wurde von diesem Grundsatz abgewichen und unter Berücksichtigung der geplanten Ortsrandgestaltung einem Heranrücken der Bebauung auf ca. 93 m festgesetzt. Das Forstamt Liebenburg hat zwischenzeitlich dieser Vorgehensweise zugestimmt (vgl. Stellungnahme lfd. Nr. 54).</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>werden; in der Begründung zum LROP ist als Orientierungswert ein Abstand von 100 m angegeben.</p> <p>Nach dem RROP für den Großraum Braunschweig sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen „aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.“</p> <p>Dieser Abstand ist in der Beeinträchtigung der Schutzfunktionen des Waldes, in der Beeinträchtigung des ökologisch besonders wertvollen Waldrandbereiches, des Landschaftsbildes und des Naturgenusses sowie in der Behinderung der Forstwirtschaft (erhöhte Verkehrssicherungspflicht, Betriebserschwernisse durch aufwendige Sicherheitsvorkehrungen wie z.B. Seilwindenarbeit mit Spezialschleppern) begründet.</p> <p>Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiopte zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Waldbestand gegen Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten sollen Waldränder und ihre Übergangszonen daher grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden.</p> <p>Da dieser Waldbestand bislang unbeeinträchtigt ist, sollte aus oben genannten Gründen, insbesondere aus Gründen des Landschaftsbildes an dem Abstand von 100 m zwi-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		schen Wald und Plangebiet festgehalten werden. Ist dies aus übergeordneten Gründen nicht möglich, so sollte dies in der Begründung dargelegt werden. Die Einhaltung des 100m-Abstandes zwischen Wald und Bebauung sollte dann zumindest durch die Festsetzung einer entsprechend breiten Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes am Westrand - welches laut Unterlagen auch vorgesehen ist - gewährleistet werden.“	
36	Deutsche Telekom / 18.05.2015	„Im Planbereich und am Rand befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linie müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den Leitungen der Deutschen Telekom, die im Plangebiet vorhanden sind, handelt es sich um Leitungen zur Versorgung der ehemaligen Schlichtwohnungen. Durch den Abriss der Schlichtwohnungen und die Überplanung des Gebietes kommt es zu einer Neuaufteilung der Grundstücke und einer Veränderung der öffentlichen Straßen, die Änderungen im Leitungsbestand der Telekom zur Folge haben.
	Deutsche Telekom / 18.05.2015	„Im Planbereich und am Rand befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, ... Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		Adresse so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“	
37	Glückauf Immobilien / 26.05.2015	„... teilen wir ihnen mit, dass im geplanten BP-Bereich eine Trinkwasserleitung DN 150/200 (im Lageplan grün) nebst Steuerkabel unserer Konzerngesellschaft Salzgitter Flachstahl GmbH verläuft, die bei Planungsarbeiten zu berücksichtigen ist.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserleitung ist zwischenzeitlich in den Bestand der WEVG übergegangen und wurde Stillgelegt.
38	Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie / 26.05.2015	Keine Bedenken	---
39	Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr / 27.05.2015	„...aus Sicht der Straßenbauverwaltung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad 100 keine Bedenken, wenn die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG beachtet wird.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone wurde im weiteren Verfahren beachtet. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand erfolgt in Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
40	Kabel Deutschland / 29.05.2015	„Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
41	WEVG / 01.06.2015	„Gegen die Anpassung und Neuregelung bestehen unsererseits keine Bedenken – möchte Sie dennoch darauf hinweisen das sich im geplanten Gebiet eine Gastransportleitung der Avacon AG (Gastransport) befindet. Bestandspläne von unseren Versorgungsanlagen im Geltungsbereich liegen in den Anlagen bei. Wir gehen weiterhin davon aus, dass der Fortbestand unserer Anlagen gesichert bleibt, ...“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.05.2015 bis 22.05.2015

Zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vom 06.07.2017 bis 07.08.2017

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
42	Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Goslar / 03.07.17	„... bei der von Ihnen geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Bad 100 „Nordholz“ ist grundsätzlich die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG zu beachten. Gegen die Herstellung einer Lärmschutzwand innerhalb der Bauverbotszone mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und einem Abstand von mindestens 8,00 m vom Fahrbahnrand der L 496 bestehen keine Bedenken.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Lärmschutzanlagen sind mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt und entsprechen den nebenstehenden Kriterien.
43	Harzwasserwerke / 03.07.17	„... die Harzwasserwerke GmbH betreiben im genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der o. g. Maßnahme nicht betroffen.“	---
44	LK Wolfenbüttel / 03.07.17	Keine Bedenken.	---
45	Deutsche Telekom Technik GMBH / 05.07.17	„Sollte sich seit unserer Stellungnahme vom 18.05.2017 keine Änderung ergeben haben, gilt diese weiterhin.“	---
		Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 18.05.2017 „Im Planbereich und am Rand befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikations-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den Leitungen der Deutschen Telekom, die im Plangebiet vorhanden sind, handelt es sich um Leitungen zur Versorgung der ehemaligen Schlichtwohnungen. Durch den Abriss der Schlichtwohnungen und die Überplanung des Gebietes kommt es zu einer Neuaufteilung der Grundstücke und einer Veränderung der öffentlichen Straßen, die Änderungen im Leitungsbestand der Telekom zur Folge haben.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>netzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“</p>	
		<p>Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 18.05.2017: „Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten und festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schalt- 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>gehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“</p>	
46	LK Goslar / 06.07.17	Keine Bedenken.	---
47	SG Baddeckenstedt / 10.07.17	Keine Bedenken.	---
48	Landwirtschaftskammer Niedersachsen / 11.07.17	„Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand des Stadtteils SZ-Bad. Der Geltungsbereich ist 6,14 ha groß. Die Kompensation soll im Bereich des sog. Hillenholzknötens auf einer Fläche etabliert werden, die im Vorfeld der Planung bereits als Streuobstwiese hergestellt wurde (Ökokonto	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>der Stadt SZ).</p> <p>Die vorgesehene Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzfläche bedeutet erneut den Verlust wertvollen Grund und Bodens. Da der Geltungsbereich an vorhandener Bebauung (nördliche Siedlungsbereich der Stadt SZ) anschließt und den Bereich zwischen der L 472 und dem SSZ Höhenzug umfasst, stimmen wir der Planung zu. Ggf. nimmt das Forstamt Südniedersachsen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus forstfachlicher Sicht zum Planvorhaben noch Stellung.</p> <p>Wir erheben gegen die Planung keine Einwände. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass potenzielle Emissionsbeeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen aus der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld nicht auszuschließen sind.“</p>	
49	Wasserverband Peine / 12.07.17	<p>„...zur o. g. Bauleitplanung sind unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen, da sich das Plangebiet außerhalb unseres Versorgungsgebietes und außerhalb unserer Trinkwasser-Transportleitungstrasse (zur Anbindung an die HWW-Leitung) befindet.“</p>	---
50	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie / 12.07.17	<p>„... aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund der im Bereich der Straße Am Nordholz in SZ-Bad für die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehenen Planungsfläche (Geltungsbereich 1) liegen lösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungsercheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 1 km von der Planungsfläche entfernt und stammen aus dem Oberen Buntsandstein (Röt).</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann bei Bauvorhaben im Planungsbe- reich verzichtet werden.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.“</p>	
		<p>„Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht CLZ wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: In der Ausgleichsfläche – Geltungsbereich 2 liegen dem Geoinformationssystem des LBEG zufolge mehrere Ferngasleitungen der Avacon AG. Im Bereich von Lei- tungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von Bebau- ung und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten sind. Bitte kontaktieren Sie den o. g. Leitungsbetreiber direkt, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die WEVG wurde als zuständiger Leitungsträger be- teiligt.</p>
51	Bäder, Sport und Freizeit Salzgitter GmbH / 13.07.17	Keine Bedenken.	---

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
52	Industrie- und Handelskammer / 19.07.17	Keine Bedenken.	---
53	Glückauf Immobilien GmbH / 21.07.17	<p>„... unter Bezugnahmen auf Ihr Schreiben vom ... teilen wir Ihnen mit, dass die Interessen unserer Konzerngesellschaft Salzgitter AG durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans nicht berührt werden.</p> <p>Wir möchten aber darauf hinweisen, dass die im geplanten BP-Bereich verlaufende Trinkwasserleitung unserer Konzerngesellschaft Salzgitter Flachstahl GmbH zwischenzeitlich an die WEVG Verwaltungs GmbH, ..., verkauft wurde. Insofern bitten wir Sie, sich diesbezüglich mit der WEVG in Verbindung zu setzen.“</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die WEVG wurde ebenfalls beteiligt.
54	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Liebenburg / 27.07.17	<p>„... meine in der Stellungnahme vom 18.05.2015 vorgebrachten Hinweise zu o.g. Planung wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der im Südosten im Übergangsbereich zur Nord-Süd-Straße gelegene Gehölzstreifen wird im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt: er wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Erhaltung festgesetzt und der natürlichen Sukzession überlassen (Begründung S. 16). Zur Errichtung der geplanten Lärmschutzwand erfolgt lediglich ein kleiner Eingriff in die Nordspitze des Gehölzbestandes (Begründung S. 20, 27).</p> <p>In der Begründung (S. 6) wird hinsichtlich der Unterschreitung des im RROP geforderten Mindestabstandes von 100 m zwischen dem Wald des Königsberges und der Wohnbaufläche (der Abstand beträgt an der schmalsten Stelle 80 m) auf die Abwägung dazu im Rahmen der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. In meiner Stellungnahme zu dieser F-Planänderung vom 15.07.2016</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>konnte der dort vorgenommenen Begründung bzw. Abwägung gefolgt werden (untersuchte Standortalternativen, wirtschaftliche Größe des Baugebietes wg. geplanter Schallschutzmaßnahmen, gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes durch Bebauung und die Nord-Süd-Straße).</p> <p>Der verbleibende Eingriff in das Landschaftsbild wird nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über eine Eingrünung am westlichen Ortsrand durch die Ausweisung einer mindestens 8 m breiten öffentlichen Grünfläche sowie eines größeren Abstandes der Baugrenzen zu den Grünflächen (5 m) kompensiert (Begründung S. 9, 11, 14, 31). Somit beträgt der Abstand der Wohnbebauung zum Wald mindestens 93 m.</p> <p>Damit wurde beiden Anregungen aus meiner Stellungnahme 18.05.2015 (Erhalt des Gehölzstreifens im Osten, Ortsrandeingrünung im Westen) weitestgehend gefolgt. Darüber hinaus werden keine weiteren Hinweise und Bedenken vorgebracht.</p>	
55	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade / 28.06.17	Keine Bedenken.	---
56	Vodafone Kabel Deutschland GmbH / 02.08.17	<p>Zum Geltungsbereich 1 (Baugebiet): „Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: (...)“</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Zum Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche): „Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutsch-</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		land GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“	
57	WEVG / 16.08.17	<p>„... die uns mit Schreiben vom 29.06.2017 übersandten Planunterlagen haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft. Gegen die Anpassung und Neuregelung bestehen unsererseits keine Bedenken – möchte Sie dennoch darauf hinweisen das sich im geplanten Gebiet eine Gastransportleitung der Avacon AG (Gastransport) befindet.</p> <p>Sollten im Geltungsbereich zusätzliche Erweiterungen an unseren Versorgungsanlagen erforderlich werden, werden wir diese zweckdienlich den Gegebenheiten anpassen und nach den jeweiligen Energieansprüchen gebietsorientiert ausgelegt.</p> <p>Weiterhin benötigen wir für unsere Stromtechnischen Anlagen (MS Station) einen Stationsplatz 4m x 5m im öffentlichen Bereich.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bestehende Gastransportleitung wurde bei der Planung berücksichtigt. Die Errichtung einer Trafostation ist als Nebenanlage, die der Versorgung des Gebietes dient, grundsätzlich im Baugebiet zulässig. Ein geeigneter Standort wird kurzfristig mit der WEVG abgestimmt.</p>

Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 06.07.2017 bis 07.08.2017

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Salzgitter am 20.09.2017

gez. Waldmann
 Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,
 Bauordnung und Denkmalschutz

**Bebauungsplan Bad 100 für SZ-Bad „Nordholz“
 Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen**

Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden vom 15.11.2013 bis 16.12.2013

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
1	Landkreis Wolfenbüttel / 21.11.2013	Keine Bedenken.	---
2	Wasserverband Peine / 21.11.2013	„... zum Bebauungsplan sind keine Bedenken vorzutragen, da sich das Plangebiet außerhalb unseres Versorgungsgebietes und außerhalb unserer Trinkwasser-Transportleitungstrasse (zur Anbindung an die HWW-Leitung) befindet.“	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen
3	Industrie- u. Handelskammer Braunschweig / 22.11.2013	Keine Bedenken.	---
4	Niedersächsisches Landesamt f. Denkmalpflege / 26.11.2013	Keine Bedenken.	---
5	Landkreis Goslar / 26.11.2013	Keine Bedenken.	---
6	Samtgemeinde Baddeckenstedt / 29.11.2013	Keine Bedenken.	---

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
7	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Liebenburg / 27.11.2013	„... gegen das oben genannte Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken. Ich rege jedoch an, den im Osten gelegenen Gehölzstreifen, der an dieser Stelle wegen zu geringer Breite keinen Wald im Sinne des NWaldLG darstellt, aus Gründen des Lärmschutzes (Puffer zur Nord-Süd-Straße) und der Ortsrandeingrünung zu erhalten und als Grünfläche festzusetzen. Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Forstamt Liebenburg wurde im weiteren Verfahren beteiligt.
8	Harzwasserwerke / 27.11.2013	„Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im markierten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	Deutsche Telekom / 03.12.2013	„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes (Wiedernutzbarmachung von Flächen für Einfamilienhäuser) haben wir keine Einwände. Bitte informieren Sie uns frühzeitig bei der Errichtung der neuen Wohneinheiten, damit wir unsere Struktur entsprechend anpassen können.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	Niedersächsische Landesbaubehörde f. Straßenbau u. Verkehr / 03.12.2013	„Aus Sicht der Straßenbauverwaltung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad 100 keine Bedenken, wenn die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG beachtet wird.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone wurde im weiteren Verfahren beachtet. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand erfolgt in Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
11	Landwirtschaftskammer Niedersachsen / 04.12.2013	„Der am nördlichen Ortsrand von SZ-Bad rechtskräftige Bebauungsplan Bad 35 soll aufgehoben werden, um die planrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (nach dem Abriss der alten Bausubstanz sollen neue Häuser entstehen) zu schaffen. Wir sind mit dem Plan einverstanden.“	
12	Niedersächsi-	„Durch die vorgesehene Planung sehen wir landwirt-	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
	sches Landvolk / 04.12.2013	schaftliche Belange nicht unmittelbar berührt. Dies schließt jedoch nicht aus, dass durch die spätere Neuplanung die Landwirtschaft betroffen sein kann.“	
13	Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie / 05.12.2013	Keine Bedenken.	---
14	Sport u. Freizeit Salzgitter GmbH / 06.12.2013	Keine Bedenken.	---
15	Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung, Kampfmittelbeseitigungsdienst / 09.12.2013	„Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine kostenpflichtige Auswertung alliierter Luftbilder wurde beauftragt. Danach sind keine Bombardierungen im Planbereich zu erkennen.
16	WEVG / 16.12.2013	„Gegen die Anpassung und Neuregelung bestehen unsererseits keine Bedenken – möchte Sie jedoch darauf hinweisen, dass sich im geplanten Gebiet eine Gas-transportleitung der Avacon AG (Gastransport) befindet. (...) Wir gehen weiterhin davon aus, dass der Fortbestand unserer Anlagen gesichert bleibt.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gastransportleitung wurde bei der weiteren Planung beachtet.
17	Kabel Deutschland / 16.12.2013	„Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
18	Glückauf Immobilien /	Salzgitter Flachstahl GmbH, Abt. Wasserwerk: „Im geplanten Bebauungsplanbereich verläuft eine	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserleitung wurde zwischenzeitlich durch

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
	18.12.2013	Trinkwasserleitung DN 150 und Steuerkabel unseres Bestandes, die bei den Planungsarbeiten zu berücksichtigen sind.“	die WEVG übernommen und stillgelegt. Die WEVG wurde im Verfahren beteiligt.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.02.2014 bis 14.03.2014

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
19	1 Anlieger / 06.03.2014 (Niederschrift)	Der Anlieger regt im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung an: <ul style="list-style-type: none"> den vorhandenen Wirtschaftsweg auch künftig für die Bewohner der Reihenhausgrundstücke in der südlich angrenzenden Straße Worthkamp zu erhalten. Dieser Weg wird von den Anwohnern befahren, da diese im Gartenbereich Garagen besitzen, die seinerzeit als Gerätehäuser genehmigt wurden. den Wirtschaftsweg auch künftig für Spaziergänger und Wanderer zu erhalten. 	Der Anregung wurde gefolgt. Der Wirtschaftsweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.
20	1 Anlieger / 13.03.2014 (Niederschrift)	Der Anlieger regt im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung an: „Ich bin Anwohner des Grundstücks ... und rege an, die rückwärtige Zufahrt zu meinem Grundstück zu erhalten.“	Der Anregung wurde gefolgt. Die rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken auf der der Nordseite der Straße Worthkamp erfolgt über einen Wirtschaftsweg. Der Wirtschaftsweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.
21	10 Anlieger / 13.03.2014 (Eingang)	„Bezugnehmend auf den im Internet einzusehenden Bebauungsplan SZ-Bad Nordholz, möchten die Bewohner des Wortkamps darauf hinweisen, dass der Wirtschaftsweg, Flurstück 6/4, 5/13 ..., im neuen Bebauungsplan erhalten bleiben muss. Dieser Weg wird von vielen Eigentümern benutzt um die auf ihren Grundstücken anfallenden Gartenabfälle abzutransportieren, sowie nötige Baumaterialien anliefern zu lassen. Was ohne diesen Weg, für die Eigentümer, der Reihenhäuser unmöglich wäre. Des Wei-	Der Anregung wurde gefolgt. Der Wirtschaftsweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		teren bietet der Weg auch der Feuerwehr im Ernstfall einen weiteren Zugang zu den Grundstücken und Gebäuden. Abschließend gesagt, würde es auch die Lebensqualität der Anwohner massiv beeinträchtigen, da der Weg von vielen als direkter Zugang zum nahen Wald genutzt wird.“	

Ergebnisse der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden vom 02.05.15 bis 30.05.15

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
22	Samtgemeinde Baddeckenstedt / 30.04.2015	Keine Bedenken.	---
23	Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH (WIS) / 30.04.2015	Keine Bedenken.	---
24	Harzwasserwerke / 05.05.2015	„... die Harzwasserwerke GmbH betreiben im genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der o. g. Maßnahme nicht betroffen.“	---
25	Landkreis Wolfenbüttel / 06.05.2015	Keine Bedenken.	---
26	Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) / 07.05.2015	„Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 für den Großraum Braunschweig enthält im Plangebiet die Festlegung eines Vorranggebietes Rohrfernleitung (Gas). Als Ziel der Raumordnung ist diese Festlegung im weiteren Verfahren zu beachten.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gasleitung wurde bei der Planung beachtet.
27	Landwirtschaftskammer Nieder-	„Insgesamt lässt sich feststellen, dass es zwar zu einem Verlust von wertvollem Grund und Boden kommt, es sich	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
	sachsen / 07.05.2015	im Großen und Ganzen aber um aus agrarstruktureller Sicht unproblematische Areale handelt. Daher erheben wir gegen das Vorhaben keine Einwände. Die Vermeidung zusätzlicher Landverluste sollte im Rahmen des naturschutzfachlichen Kompensation unbedingt Berücksichtigung finden. Unvermeidbare Flächeninanspruchnahmen sind mit agrarstrukturellen Belangen anzustimmen. Wir behalten uns insofern vor, zur externen Kompensation erforderlichenfalls Bedenken zu erheben.“	
28	Wasserverband Peine / 07.05.2015	Keine Bedenken.	---
29	Nds. Landvolk / 08.05.2015	Keine Bedenken.	---
30	Industrie- u Handelskammer Braunschweig / 08.05.2015	Keine Bedenken.	---
31	Stadt Wolfenbü- ttel / 11.05.2015	Keine Bedenken.	---
32	Kreishandwer- kerschaft Süd- Ost Niedersach- sen / 12.05.2015	Keine Bedenken.	---
33	Landesamt f. Geoinformation u. Landver- messung, Kampfmittelbe- seitigungsdienst / 12.05.2015	Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine kostenpflichtige Auswertung alliierter Luftbilder wurde beauftragt. Danach sind keine Bombardierungen im Planbereich zu erkennen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
34	Landkreis Goslar / 13.05.2015	Keine Bedenken.	---
35	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Liebenburg / 18.05.2015	<p>„Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 27.11.2013 zu diesem Vorhaben; dort hatte ich angeregt, den im Osten gelegenen Gehölzstreifen, der an dieser Stelle wegen zu geringer Breite keinen Wald im Sinne des NWaldLG darstellt, aus Gründen des Lärmschutzes (Puffer zur Nord-Süd-Straße) und der Ortsrandeingrünung zu erhalten und als Grünfläche festzusetzen.</p> <p>Mit der nun erfolgten erneuten Beteiligung ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nach Westen erweitert worden und reicht bis auf rd. 80 m an den Wald des Königsberges heran.</p> <p>Dieser Wald befindet sich im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten. Es handelt sich dabei um einen 50 jährigen Omorika-Fichtenbestand mit beigemischtem Bergahorn, Hainbuche und Lärche sowie im Süden um einen 50 jährigen Mischbestand aus Buche und Edellaubbäumen.</p> <p>Der Wald ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Salzgitter-Höhenzug und übt laut Waldfunktionenkarte Niedersachsen (Blatt L 3928 Salzgitter) besondere Erholungsfunktionen sowie Klima- und Lärmschutzfunktionen aus.</p> <p>Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) ist der Wald Vorranggebiet für Ruhige Erholung, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für Wald sowie Vorbehaltsgebiet „Besondere Schutzfunktionen des Waldes“.</p> <p>Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2008, Kap. 3.2.1 03) sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Forderung des Fortsamtes Liebenburg einen Abstand von 100 m zwischen Wald und Baugebiet resultiert aus dem Grundsatz der Raumordnung nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig. In Abstimmung mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig (ehemals: Zweckverband Großraum Braunschweig) als Träger der Regionalplanung wurde von diesem Grundsatz abgewichen und unter Berücksichtigung der geplanten Ortsrandgestaltung einem Heranrücken der Bebauung auf ca. 93 m festgesetzt. Das Forstamt Liebenburg hat zwischenzeitlich dieser Vorgehensweise zugestimmt (vgl. Stellungnahme lfd. Nr. 54).</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>werden; in der Begründung zum LROP ist als Orientierungswert ein Abstand von 100 m angegeben.</p> <p>Nach dem RROP für den Großraum Braunschweig sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen „aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Hinsichtlich der Bebauung und anderer konkurrierender Nutzungen soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.“</p> <p>Dieser Abstand ist in der Beeinträchtigung der Schutzfunktionen des Waldes, in der Beeinträchtigung des ökologisch besonders wertvollen Waldrandbereiches, des Landschaftsbildes und des Naturgenusses sowie in der Behinderung der Forstwirtschaft (erhöhte Verkehrssicherungspflicht, Betriebserschwernisse durch aufwendige Sicherheitsvorkehrungen wie z.B. Seilwindenarbeit mit Spezialschleppern) begründet.</p> <p>Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiopte zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Waldbestand gegen Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten sollen Waldränder und ihre Übergangszonen daher grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden.</p> <p>Da dieser Waldbestand bislang unbeeinträchtigt ist, sollte aus oben genannten Gründen, insbesondere aus Gründen des Landschaftsbildes an dem Abstand von 100 m zwi-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		schen Wald und Plangebiet festgehalten werden. Ist dies aus übergeordneten Gründen nicht möglich, so sollte dies in der Begründung dargelegt werden. Die Einhaltung des 100m-Abstandes zwischen Wald und Bebauung sollte dann zumindest durch die Festsetzung einer entsprechend breiten Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes am Westrand - welches laut Unterlagen auch vorgesehen ist - gewährleistet werden.“	
36	Deutsche Telekom / 18.05.2015	<p>„Im Planbereich und am Rand befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linie müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei den Leitungen der Deutschen Telekom, die im Plangebiet vorhanden sind, handelt es sich um Leitungen zur Versorgung der ehemaligen Schlichtwohnungen. Durch den Abriss der Schlichtwohnungen und die Überplanung des Gebietes kommt es zu einer Neuaufteilung der Grundstücke und einer Veränderung der öffentlichen Straßen, die Änderungen im Leitungsbestand der Telekom zur Folge haben.</p>
	Deutsche Telekom / 18.05.2015	<p>„Im Planbereich und am Rand befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, ...</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		Adresse so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“	
37	Glückauf Immobilien / 26.05.2015	„... teilen wir ihnen mit, dass im geplanten BP-Bereich eine Trinkwasserleitung DN 150/200 (im Lageplan grün) nebst Steuerkabel unserer Konzerngesellschaft Salzgitter Flachstahl GmbH verläuft, die bei Planungsarbeiten zu berücksichtigen ist.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserleitung ist zwischenzeitlich in den Bestand der WEVG übergegangen und wurde Stillgelegt.
38	Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie / 26.05.2015	Keine Bedenken	---
39	Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr / 27.05.2015	„...aus Sicht der Straßenbauverwaltung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad 100 keine Bedenken, wenn die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG beachtet wird.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone wurde im weiteren Verfahren beachtet. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand erfolgt in Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
40	Kabel Deutschland / 29.05.2015	„Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
41	WEVG / 01.06.2015	„Gegen die Anpassung und Neuregelung bestehen unsererseits keine Bedenken – möchte Sie dennoch darauf hinweisen das sich im geplanten Gebiet eine Gastransportleitung der Avacon AG (Gastransport) befindet. Bestandspläne von unseren Versorgungsanlagen im Geltungsbereich liegen in den Anlagen bei. Wir gehen weiterhin davon aus, dass der Fortbestand unserer Anlagen gesichert bleibt, ...“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.05.2015 bis 22.05.2015

Zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vom 06.07.2017 bis 07.08.2017

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
42	Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Goslar / 03.07.17	„... bei der von Ihnen geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Bad 100 „Nordholz“ ist grundsätzlich die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG zu beachten. Gegen die Herstellung einer Lärmschutzwand innerhalb der Bauverbotszone mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und einem Abstand von mindestens 8,00 m vom Fahrbahnrand der L 496 bestehen keine Bedenken.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Lärmschutzanlagen sind mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt und entsprechen den nebenstehenden Kriterien.
43	Harzwasserwerke / 03.07.17	„... die Harzwasserwerke GmbH betreiben im genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der o. g. Maßnahme nicht betroffen.“	---
44	LK Wolfenbüttel / 03.07.17	Keine Bedenken.	---
45	Deutsche Telekom Technik GMBH / 05.07.17	„Sollte sich seit unserer Stellungnahme vom 18.05.2017 keine Änderung ergeben haben, gilt diese weiterhin.“	---
		Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 18.05.2017 „Im Planbereich und am Rand befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikations-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den Leitungen der Deutschen Telekom, die im Plangebiet vorhanden sind, handelt es sich um Leitungen zur Versorgung der ehemaligen Schlichtwohnungen. Durch den Abriss der Schlichtwohnungen und die Überplanung des Gebietes kommt es zu einer Neuaufteilung der Grundstücke und einer Veränderung der öffentlichen Straßen, die Änderungen im Leitungsbestand der Telekom zur Folge haben.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		netzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“	
		<p>Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 18.05.2017: „Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten und festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schalt- 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>gehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“</p>	
46	LK Goslar / 06.07.17	Keine Bedenken.	---
47	SG Baddeckenstedt / 10.07.17	Keine Bedenken.	---
48	Landwirtschaftskammer Niedersachsen / 11.07.17	„Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand des Stadtteils SZ-Bad. Der Geltungsbereich ist 6,14 ha groß. Die Kompensation soll im Bereich des sog. Hillenholzknötens auf einer Fläche etabliert werden, die im Vorfeld der Planung bereits als Streuobstwiese hergestellt wurde (Ökokonto	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>der Stadt SZ).</p> <p>Die vorgesehene Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzfläche bedeutet erneut den Verlust wertvollen Grund und Bodens. Da der Geltungsbereich an vorhandener Bebauung (nördliche Siedlungsbereich der Stadt SZ) anschließt und den Bereich zwischen der L 472 und dem SSZ Höhenzug umfasst, stimmen wir der Planung zu. Ggf. nimmt das Forstamt Südniedersachsen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus forstfachlicher Sicht zum Planvorhaben noch Stellung.</p> <p>Wir erheben gegen die Planung keine Einwände. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass potenzielle Emissionsbeeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen aus der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld nicht auszuschließen sind.“</p>	
49	Wasserverband Peine / 12.07.17	<p>„...zur o. g. Bauleitplanung sind unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen, da sich das Plangebiet außerhalb unseres Versorgungsgebietes und außerhalb unserer Trinkwasser-Transportleitungstrasse (zur Anbindung an die HWW-Leitung) befindet.“</p>	---
50	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie / 12.07.17	<p>„... aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund der im Bereich der Straße Am Nordholz in SZ-Bad für die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehenen Planungsfläche (Geltungsbereich 1) liegen lösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungsercheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 1 km von der Planungsfläche entfernt und stammen aus dem Oberen Buntsandstein (Röt).</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.“</p>	
		<p>„Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht CLZ wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: In der Ausgleichsfläche – Geltungsbereich 2 liegen dem Geoinformationssystem des LBEG zufolge mehrere Ferngasleitungen der Avacon AG. Im Bereich von Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von Bebauung und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten sind. Bitte kontaktieren Sie den o. g. Leitungsbetreiber direkt, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die WEVG wurde als zuständiger Leitungsträger beteiligt.</p>
51	Bäder, Sport und Freizeit Salzgitter GmbH / 13.07.17	Keine Bedenken.	---

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
52	Industrie- und Handelskammer / 19.07.17	Keine Bedenken.	---
53	Glückauf Immobilien GmbH / 21.07.17	<p>„... unter Bezugnahmen auf Ihr Schreiben vom ... teilen wir Ihnen mit, dass die Interessen unserer Konzerngesellschaft Salzgitter AG durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans nicht berührt werden.</p> <p>Wir möchten aber darauf hinweisen, dass die im geplanten BP-Bereich verlaufende Trinkwasserleitung unserer Konzerngesellschaft Salzgitter Flachstahl GmbH zwischenzeitlich an die WEVG Verwaltungs GmbH, ..., verkauft wurde. Insofern bitten wir Sie, sich diesbezüglich mit der WEVG in Verbindung zu setzen.“</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die WEVG wurde ebenfalls beteiligt.
54	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Liebenburg / 27.07.17	<p>„... meine in der Stellungnahme vom 18.05.2015 vorgebrachten Hinweise zu o.g. Planung wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der im Südosten im Übergangsbereich zur Nord-Süd-Straße gelegene Gehölzstreifen wird im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt: er wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Erhaltung festgesetzt und der natürlichen Sukzession überlassen (Begründung S. 16). Zur Errichtung der geplanten Lärmschutzwand erfolgt lediglich ein kleiner Eingriff in die Nordspitze des Gehölzbestandes (Begründung S. 20, 27).</p> <p>In der Begründung (S. 6) wird hinsichtlich der Unterschreitung des im RROP geforderten Mindestabstandes von 100 m zwischen dem Wald des Königsberges und der Wohnbaufläche (der Abstand beträgt an der schmalsten Stelle 80 m) auf die Abwägung dazu im Rahmen der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. In meiner Stellungnahme zu dieser F-Planänderung vom 15.07.2016</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>konnte der dort vorgenommenen Begründung bzw. Abwägung gefolgt werden (untersuchte Standortalternativen, wirtschaftliche Größe des Baugebietes wg. geplanter Schallschutzmaßnahmen, gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes durch Bebauung und die Nord-Süd-Straße).</p> <p>Der verbleibende Eingriff in das Landschaftsbild wird nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über eine Eingrünung am westlichen Ortsrand durch die Ausweisung einer mindestens 8 m breiten öffentlichen Grünfläche sowie eines größeren Abstandes der Baugrenzen zu den Grünflächen (5 m) kompensiert (Begründung S. 9, 11, 14, 31). Somit beträgt der Abstand der Wohnbebauung zum Wald mindestens 93 m.</p> <p>Damit wurde beiden Anregungen aus meiner Stellungnahme 18.05.2015 (Erhalt des Gehölzstreifens im Osten, Ortsrandeingrünung im Westen) weitestgehend gefolgt. Darüber hinaus werden keine weiteren Hinweise und Bedenken vorgebracht.</p>	
55	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade / 28.06.17	Keine Bedenken.	---
56	Vodafone Kabel Deutschland GmbH / 02.08.17	<p>Zum Geltungsbereich 1 (Baugebiet): „Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: (...)“</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Zum Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche): „Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutsch-</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		land GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“	
57	WEVG / 16.08.17	<p>„... die uns mit Schreiben vom 29.06.2017 übersandten Planunterlagen haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft. Gegen die Anpassung und Neuregelung bestehen unsererseits keine Bedenken – möchte Sie dennoch darauf hinweisen das sich im geplanten Gebiet eine Gastransportleitung der Avacon AG (Gastransport) befindet.</p> <p>Sollten im Geltungsbereich zusätzliche Erweiterungen an unseren Versorgungsanlagen erforderlich werden, werden wir diese zweckdienlich den Gegebenheiten anpassen und nach den jeweiligen Energieansprüchen gebietsorientiert ausgelegt.</p> <p>Weiterhin benötigen wir für unsere Stromtechnischen Anlagen (MS Station) einen Stationsplatz 4m x 5m im öffentlichen Bereich.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bestehende Gastransportleitung wurde bei der Planung berücksichtigt. Die Errichtung einer Trafostation ist als Nebenanlage, die der Versorgung des Gebietes dient, grundsätzlich im Baugebiet zulässig. Ein geeigneter Standort wird kurzfristig mit der WEVG abgestimmt.</p>

Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 06.07.2017 bis 07.08.2017

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Salzgitter am 20.09.2017

gez. Waldmann
 Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,
 Bauordnung und Denkmalschutz