



Begründung zum Bebauungsplan Leb 174 für Salzgitter-Lebenstedt mit Umweltbericht „Fredenberg West, 2. Bauabschnitt“



Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz
- Fachgebiet Stadtplanung -

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Raumordnerische Vorgaben	3
1.4	Darstellungen im Flächennutzungsplan	4
2	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	4
2.1	Lage und Bestandsaufnahme	4
2.2	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen	4
2.3	Städtebauliches Konzept	7
2.4	Flächengliederung	8
3	Inhalt des Bebauungsplans	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4	Anzahl der Wohnungen	12
3.5	Flächen für den Gemeinbedarf	13
3.6	Grünflächen	13
3.7	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
3.8	Verkehrsflächen	16
3.9	Zu- und Abfahrtsverbote	17
3.10	Ver- und Entsorgungsleitungen	17
3.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
3.12	Zuordnungsfestsetzung	18
4	Besondere Aspekte der Planung	19
4.1	Erschließung und Infrastruktur	19
4.2	Bodenverhältnisse und Altlasten/Kampfmittel	20
4.3	Denkmalschutz	21
4.4	Naturschutz und Landschaftspflege	21
4.5	Landwirtschaftliche Flächen	24
5	Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)	25
5.1	Einleitung	25
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
5.3	Zusätzliche Angaben	34
6	Verfahrensablauf und Abwägung	36
7	Eingriff in andere Planungen	37
8	Durchführung und Kosten	37

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Im Stadtteil SZ-Lebenstedt besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere für den Einfamilienhausbau, der nur ein geringes Angebot an Bauplätzen gegenüber steht. Um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Bauland zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), um den bestehenden Bedarf an Bauland für den Einfamilienhausbau zu decken.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen Fortschreibung 2012 sind in den Städten Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg Oberzentren festgelegt (LROP, Abschn. 2.2, Ziff. 04, 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. 04, Satz 2).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 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 Anlagen“ festgelegte Industriegebiet Salzgitter und der Stadtteil Thiede im nördlichen Stadtgebiet (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4).

In der zeichnerischen Darstellung ist das Plangebiet als vorhandener Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

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

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Weitergehende Darstellungen sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

2.1 Lage und Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Salzgitter-Lebenstedt im Bereich des so genannten Fredenbergs. Am westlichen Rand des Plangebietes verlaufen ein Fuß- und Radweg, ein offener Straßenseitengraben (Lichtenberger Graben) sowie die Kreisstraße 6. Im Süden des Plangebietes liegt die Kleingartenanlage Fredenberg. Die östliche Grenze bildet ein Bachlauf, der in einem offenen Graben ohne besondere Ufergestaltung geführt wird. Im Norden schließen sich der erste Bauabschnitt des Baugebietes Fredenberg West bzw. ein Fuß- und Radweg an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,02 ha wird bisher als Ackerfläche genutzt. Es verfügt über keinen Baum- bzw. Strauchbestand und keine besonderen topographischen Merkmale. Das natürliche Gelände im Plangebiet fällt in Südwesten nach Nordosten leicht ab und liegt zwischen ca. 93 m über Normalhöhennull (m ü. NHN). und 88 m ü. NHN.

2.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Mit dem Bebauungsplan werden landwirtschaftliche Flächen zu Wohnbauland umgenutzt. Dies ist erforderlich, da in SZ-Lebenstedt sowie den angrenzenden Stadtteilen Wohnbauplätze nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Der Stadtteil SZ-Lebenstedt nimmt zusammen mit den Stadtteilen SZ-Engelstedt, SZ-Salder, SZ-Bruchmachersen, SZ-Reppner und SZ-Lichtenberg die oberzentrale Funktion der Stadt Salzgitter im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland für den nördlichen Teil der Stadt wahr. Diese Stadtteile liegen in den Ortschaft Nord (Stadtteile SZ-Lebenstedt, SZ-Salder, SZ-Bruchmachersen, SZ-Engelstedt) sowie der angrenzenden Ortschaft Nordwest (SZ-Lichtenberg, SZ-Lesse, SZ-Reppner, SZ-Osterlinde). Die Betrachtung des

Bauplatzbestandes und der Wohnungssituation erfolgt daher für diese beiden Ortschaften mit insgesamt ca. 50.000 Einwohnern.

Neubaugebiete

In den Neubaugebieten SZ-Lebenstedt „Südlich Verlängerung Spitzwegpassage“, SZ-Reppner „Welfengrund“ und SZ-Lichtenberg „Westlich Stukenbergweg“ stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Das Baugebiet SZ-Lebenstedt „Friedenberg West, 1. Bauabschnitt“ ist erschlossen und wird vermarktet. Dort stehen ca. 38 Bauplätze zur Verfügung, die überwiegend bereits verkauft sind derzeit bebaut werden. Die dort bestehende Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem.

Baulücken

Im Rahmen der so genannten „Baulückenbörse“ wurden alle Baulücken außerhalb der aktuellen Baugebiete ermittelt und planungsrechtlich hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit als Wohnbauland bewertet. Dabei wurden im Bereich der Ortschaften Nord und Nordwest 52 potenzielle Bauplätze für den Einfamilienhausbau ermittelt. In einem zweiten Schritt wurden die Eigentümer dieser Baulücken durch die Stadt Salzgitter angeschrieben und hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft befragt. Dabei wurde für insgesamt fünf Bauplätze eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert. Für die restlichen 47 Baulücken besteht von Seiten der Eigentümer kein Interesse an einer kurz- bis mittelfristigen Veräußerung, sodass diese Baulücken für die Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland nicht zur Verfügung stehen.

Wohnungsleerstand / Brachflächenreaktivierung

Auf Grund einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren kam es in der Stadt Salzgitter zu Wohnungsleerständen. Im Rahmen der Wohnungsstättenzählung 2011 wurde für die Stadt Salzgitter ein Wohnungsleerstand von ca. 10 % (Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011; © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014; <https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable:statUnit=WOHNUNG;absRel=PROZENT;ags=031020000000;agsAxis=X;yAxis=NUTZUNG> aufgerufen am: 20.01.2016). ermittelt. Dies trifft auch auf den Stadtteil SZ-Lebenstedt zu. Seit dem Jahr 2013 ist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Salzgitter durch ein stetiges Wachstum gekennzeichnet, dass sich auch in einer erhöhten Wohnungsbelegung niedergeschlagen hat. Aktuelle statistische Angaben zur Wohnungsbelegung liegen nicht vor.

In SZ-Lebenstedt wurden im Rahmen der Förderprogramme Soziale Stadt „Friedenberg“ und Stadtumbau West „Seeviertel“ fünf leer stehende Wohngebäude abgerissen. Die dadurch frei werdenden Flächen wurden umgenutzt. Im Rahmen dieser Maßnahmen konnten bisher aber keine Potenziale für den Einfamilienhausbau ermittelt werden. Diese freiwerdenden Flächen sind in der Regel aufgrund ihrer Lage, ihres städtebaulichen Umfeldes und ihres Flächenzuschnitts für eine Einfamilienhausbebauung ungeeignet. Ein zusammenhängender Abriss von mehreren leer stehenden Wohngebäuden mit dem Ziel der Schaffung von Bauland für den Einfamilienhausbau ist aufgrund der Eigentümerstruktur nicht möglich.

Ebenfalls ist festzustellen, dass ein attraktives Angebot von Wohnraum im Geschosswohnungsbau nicht geeignet ist, um der Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser zu begegnen.

Flächenalternativen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche (W) dargestellt und ist Bestandteil einer größeren, zusammenhängenden Wohnbauflächendarstellung. Die Darstellung dieser Fläche im FNP erfolgte unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten aufgrund der besonderen Eignung dieser Fläche. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans lediglich eine Umsetzung der Darstellungen des FNP erfolgt, ist eine erneute Standortdiskussion nicht erforderlich.

Die Abgrenzung des Plangebietes innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche erfolgte aufgrund der bestehenden Erschließungsmöglichkeiten, der durch die Topographie vorgegebenen Entwässerungsrichtung und der Eigentumsverhältnisse.

Zusammenfassung

Im Bereich der Ortschaften Nord und Nordwest stehen Bauplätze für den Einfamilienhausbau nur in sehr unzureichendem Umfang zur Verfügung, um der bestehenden Nachfrage zu begegnen. Dieser Nachfrage steht zwar theoretisch ein gewisses Potenzial an Baulücken gegenüber, jedoch sind diese Baulücken überwiegend nicht am Markt verfügbar und können so keinen Beitrag zur Deckung der bestehenden Nachfrage leisten.

Ein Abriss von leer stehenden Gebäuden im Bereich des Geschosswohnungsbaus in Verbindung mit einer Umnutzung der Flächen für den Einfamilienhausbau kommt aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen sowie aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht in Frage. Flächenalternativen bestehen nicht.

2.3 Städtebauliches Konzept

Die Grundkonzepte zur städtebaulichen Entwicklung des Bereichs „Fredenberg“ reichen bis in die 70er Jahre zurück. Seit dieser Zeit bestehen Überlegungen, den Bereich zwischen der Erich-Ollenhauer-Straße und der Kreisstraße 6 bzw. zwischen dem Dürerring und der Kleingartenanlage Fredenberg für eine Wohnbaulandentwicklung zu nutzen. Dementsprechend wurde die gesamte Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Gleichzeitig wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für diesen Bereich erstellt, das eine Haupterschließungsstraße, die ringförmig vom Dürerring zur Erich-Ollenhauer-Straße führt, vorsieht.

Dieses Grundkonzept wird, unter Anpassung an die heutigen Gegebenheiten, weiterhin verfolgt. Mit dem Bebauungsplan Leb 150 für SZ-Lebenstedt „Fredenberg West, 1 Bauabschnitt“ erfolgte für einen ersten Bauabschnitt die planungsrechtliche Umsetzung dieses Konzepts. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde großer Wert darauf gelegt, die Planung mit einem zweiten und ggf. dritten Bauabschnitt in südlicher und westlicher Richtung nahtlos in Sinne des Gesamtkonzepts fortführen zu können.

Mit dem Bebauungsplan Leb 174 für SZ-Lebenstedt „Fredenberg West, 2. Bauabschnitt“ erfolgt die Fortführung dieses Konzepts. Die bereits mit dem ersten Bauabschnitt hergestellte Haupterschließungsstraße (Elisabeth-Selbert-Ring) wird aufgenommen und nach Süden fortgeführt. Nach ca. 120 m knickt die Haupterschließungsstraße nach Südwesten bzw. Westen ab und wird mit einem weiteren Verschwenk in nordwestlicher Richtung bis westlichen an den Rand des Plangebietes fortgeführt. Hier besteht die Option einer Fortführung der Haupterschließungsstraße nach Westen mit einer Anbindung an die Erich-Ollenhauer-Straße.

Die bestehenden Wohnstraßen des ersten Bauabschnitts (Frederike-Nadig-Weg, Helene-Wessels-Weg) werden aufgenommen und bogenförmig fortgeführt, bis der Ringschluss mit der Haupterschließungsstraße erfolgt. Dieses Erschließungssystem wird um eine weitere Straße ergänzt.

Südlich der Haupterschließung werden zwei Ringstraßen als Wohnstraßen vorgesehen. Zur besseren Anbindung des Gebietes und zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen im Bereich der nördlich gelegenen Straße Dürerring erfolgt im Nordwesten des Gebietes eine zusätzliche Anbindung der Haupterschließungsstraße an die Kreisstraße 6.

Das Straßensystem wird durch einen zentralen Fußweg ergänzt, der von Nordosten nach Südwesten das Baugebiet rechtwinklig zum Straßennetz geführt wird. Der Fußweg schließt im Norden an die bestehenden Fußwege- und Grünverbindungen im Bereich der Straße Dürerring an. Im Süden erfolgt ein Anschluss an die Kreisstraße 6.

Die zukünftige Bebauung orientiert sich an der Einfamilienhausbebauung im Bereich des Dürerrings und der Feuerbachstraße. Es sind eingeschossige Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) vorgesehen. Um die Haupterschließung städtebaulich zu betonen, sind in diesem Bereich zweigeschossige Gebäude (z. B. Stadtvillen, Mehrfamilienhäuser) vorgesehen. Insgesamt sind ca. 150 Bauplätze vorgesehen.

In zentraler Lage sind innerhalb des Baugebietes eine Kindertagesstätte und ein Kinderspielplatz vorgesehen. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit liegen beide an der zentralen Fußwegeverbindung.

Zum Schutz vor Schallemissionen, die von der westlich verlaufenden Kreisstraße 6 (K6) ausgehen, wird ein Lärmschutzwall vorgesehen. Dieser soll begrünt werden und damit einen Abschluss der Siedlungskörpers zu freien Landschaft bilden.

2.4 Flächengliederung

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Art der Nutzung	Größe
allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 9,53 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,30 ha
öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz	ca. 0,10 ha
öffentliche Grünfläche: Parkanlage	ca. 1,10 ha
Lärmschutzwall (öffentlich und privat)	ca. 0,47 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 2,32 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- u. Radweg	ca. 0,20 ha
Insgesamt	ca. 14,02 ha

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß 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 – 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 maximale Trauf- und Gebäudehöhe sowie über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts:

Entlang der Haupteerschließungsstraße wird eine höhere Bebauung angestrebt, um die zentrale Funktion dieser Straße zu betonen und den Straßenraum städtebaulich zu fassen. Hierfür sind eingeschossige Bungalows und vergleichbar niedrige Gebäude ungeeignet: Es ist eine mindestens zweigeschossige Bebauung erforderlich. Gleichzeitig ist eine Höhenbegrenzung der Gebäude vorzunehmen um sicherzustellen, dass die Bebauung entlang der Haupteerschließungsstraße sich gegenüber der angrenzenden Bebauung entlang der Nebenstraßen nicht zu dominant darstellt bzw. diese nicht übermäßig überragt. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden erfolgt die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit.

In den sonstigen Baugebietsflächen wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, der Ausweisung eines Einfamilienhauswohngebietes, analog zu anderen Wohngebieten eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wird damit eine einheitliche Höhenentwicklung sichergestellt.

In Ergänzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass eine einheitliche

Höhenentwicklung der Bebauung erfolgt. Insbesondere sind damit Gebäude, die zwar rechnerisch eingeschossig sind, sich aber optisch zweigeschossig präsentieren, in den als eingeschossig festgesetzten Bereichen ausgeschlossen. Gleiches gilt sinngemäß auch für den zweigeschossigen Bereich.

Für die eingeschossige Bebauung werden eine Traufhöhe von ca. 4 m und eine Gebäudehöhe von ca. 10 m angestrebt. Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung liegen die Trauf- bzw. Gebäudehöhe bei ca. 7 m bzw. ca. 13 m über der geplanten Straße. Damit ist die maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe so großzügig bemessen, dass eine Vielzahl von architektonischen Lösungen und Gestaltungsmöglichkeiten besteht ohne die mit dem Bebauungsplan verfolgten, städtebaulichen Ziele zu gefährden.

Da die genaue Endausbauhöhe der Baustraßen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht mit ausreichender Genauigkeit bekannt sind, um hieraus rechtssichere Festsetzungen abzuleiten, erfolgt die eigentliche Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen in absoluten Höhen über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die dabei gewählten Höhen orientieren sich an dem natürlichen Geländeverlauf sowie den bereits bekannten, technischen Erfordernissen der Straßenplanung. Die entsprechenden Vorplanungen des Fachdienstes Tiefbau und Verkehr wurden dabei berücksichtigt. Die entsprechenden maximal zulässigen Traufhöhen (TH max.) und Gebäudehöhen (GH max.) sind in der Planzeichnung eingetragen.

Für die Traufhöhen gilt:

§ 2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die maximal zulässige Traufhöhe in der nebenstehenden Planzeichnung festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenseite der Außenwand und der Dachhaut (§ 16 BauNVO).

Um die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten nicht übermäßig einzuschränken, werden Dachgauben und Zwerchdächer von dieser Regel ausgenommen, sofern ihre Breite weniger als ein Drittel der Breite des jeweiligen Daches beträgt. Diese Gebäudeteile sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung als untergeordnet anzusehen und können daher zugelassen werden.

§ 3 Dachgauben und Zwerchdächer, deren Länge weniger als 1/3 der Dachlänge beträgt, sind von den Regelungen zur Traufhöhe ausgenommen.

Analog zur Traufhöhe wird auch die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Um für die Errichtung von zeitgemäßen Wohngebäuden die notwendigen Gestaltungsfreiräume zu schaffen, darf die maximal zulässige Gebäudehöhe

durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Blitzableiter um bis zu einen Meter überschritten werden.

§ 4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine um bis zu 1,0 m überschritten werden (§ 16 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den maximal eingeschossigen Bereichen 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.

In den zwingend zweigeschossig zu bebauenden Bereichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Damit wird, entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept, entlang der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE eine höhere bauliche Verdichtung zugelassen.

Entsprechend der GRZ und der Geschossigkeit wird die Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich der eingeschossigen Bebauung ebenfalls mit 0,3 festgesetzt. Im Bereich der zwingend zweigeschossigen Bebauung wird sie mit 0,6 festgesetzt.

3.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hiermit sind neben Einzel- und Doppelhäusern grundsätzlich auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Gleichzeitig wird damit die maximale Gebäudelänge auf 50 m begrenzt. Durch die parallel getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Anlagen sowie zur zulässigen Anzahl von Wohnungen ist sichergestellt, dass im Bereich der eingeschossigen Bebauung ein Einfamilienhausgebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entsteht, während im Bereich der zwingend zweigeschossigen Bebauung auch Mehrfamilienhäuser ausdrücklich zugelassen werden.

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. Entlang des Lärmschutzwalls und der Grünzüge am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zu den Grünflächen, um hier ein zu dichtes Heranrücken der Hauptgebäude an die Grünflächen zu verhindern. Damit wird

auch der Tatsache Rechnung getragen, dass es sich bei diesen Grünflächen um dauerhafte Grünzäsuren handelt, die den Siedlungskörper gliedern. Die Tiefe der Baufelder orientiert sich an den jeweiligen Gegebenheiten.

Die Baugrenzen am nördlichen Rand des Plangebietes enden an der Plangebietsgrenze und nehmen die Baugrenzen des angrenzenden Bebauungsplans Leb 150 für SZ-Lebenstedt „Fredenberg West, 1. Bauabschnitt“ auf. Damit ist sichergestellt, dass sich die Bebauungspläne Leb 150 für SZ-Lebenstedt „Fredenberg West, 1. Bauabschnitt“ und Leb 174 für SZ-Lebenstedt „Fredenberg West, 2. Bauabschnitt“ nahtlos aneinanderfügen.

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. Schuppen der Straßenraum nicht optisch zu sehr eingeengt 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:

§ 5 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).

3.4 Anzahl der Wohnungen

Entsprechend der umliegenden Bebauung wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für die als maximal eingeschossig festgesetzte Bebauung auf zwei Wohnungen begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass ein Einfamilienhausgebiet entsteht:

§ 6 In den als eingeschossig festgesetzten Bereichen sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Im Bereich mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung, erfolgt keine Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen. Dies bedeutet, dass

in diesem Bereich auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur Geschossigkeit sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen ist sichergestellt, dass die Baukörper in diesem Bereich dem städtebaulichen Gesamtkonzept entsprechen.

3.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Versorgung des Gebietes ist die Errichtung einer Kindertagesstätte erforderlich. Im zentralen Bereich des Baugebietes wird daher eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit dem Zusatz „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3000 m². Die Grundfläche wird für diese Fläche für den Gemeinbedarf mit 1500 m² festgesetzt, d. h. die Hälfte der Fläche darf überbaut bzw. versiegelt werden während die restlichen Flächen als Frei- und Spielflächen zur Verfügung stehen. Die Fläche ist ausreichend um eine Kindertagesstätte mit bis zu fünf Gruppen zu errichten.

3.6 Grünflächen

Im zentralen Bereich des Baugebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der westliche Teil der Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“. Dieser Spielplatz ist erforderlich, um den durch die geplante Bebauung entstehenden Bedarf sowie bereits vorhandene Bedarfe aus der Bebauung auf der Südseite des Dürerrings abzudecken. Der bestehende Spielplatz im Bereich der Spitzwegpassage ist aufgrund seiner Lage hierzu nicht geeignet. Die Lage und Größe des Spielplatzes wurden so gewählt, dass eine gute fußläufige Erreichbarkeit gegeben und eine zeitgemäße Gestaltung möglich ist. Der östliche Teil der Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hier ist die Gestaltung eines zentralen Aufenthaltsbereiches vorgesehen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein 8 m breiter Grünstreifen auf der Südseite des bestehenden Grabens (Bruchgraben) ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Fläche ist bereits heute als Wirtschaftsweg vorhanden und wird mit der Festsetzung planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus dient die Fläche der Unterbringung einer bestehenden Gasleitung und eines Abwasserkanals.

Entlang östlichen Randes des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Diese verläuft parallel zum bestehenden Gewässer und wird mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Damit wird das Gewässer vom Baugebiet getrennt. Gleichzeitig wird damit der Ortsrand gestaltet. Für den Fall einer Bebauung der östlich angrenzenden Flä-

chen übernimmt diese Grünfläche eine Gliederung des Siedlungskörpers. Die Anlage eines Fußwegs ist in diesem Bereich vorgesehen.

Entlang der südlich angrenzenden Kleingartenanlage wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese hat eine Breite von 15 m und dient der Trennung des Baugebietes von der Kleingartenanlage. Gleichzeitig ist hier die Anlage von Fußwegen mit Aufenthaltsqualitäten vorgesehen.

Der Lärmschutzwall im Westen des Plangebietes wird teilweise als öffentliche und teilweise als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung wird mit einer Festsetzung „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ überlagert. Die privaten Grünflächen sollen an die Anlieger veräußert werden.

3.7 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen vorbelastet. Zur Ermittlung der Geräuschkennsituation sowie der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten (TÜV Nord Umweltschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Leb 174 Fredenberg West, 2. Bauabschnitt, Hannover, 04.02.2016) erstellt.

3.7.1 Schallbelastung

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die Schallemissionen an angrenzenden Straßen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Durch die von der Kreisstraße 6 ausgehenden Schallemissionen werden bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) um bis zu 11 dB(A) überschritten. Um dennoch eine Wohnbebauung zu ermöglichen wurden durch den Gutachter verschiedene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Etwa südlich der Theodor-Heuss-Straße in einem Abstand von ca. 180 m zum Plangebiet befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde geprüft, in welchem Umfang von den bestehenden gewerblich genutzten Flächen Lärmemissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken. Hierzu wurden nicht die tatsächlich vorhandenen Nutzungen betrachtet sondern die für die gewerblich genutzten Fläche in Bebauungsplänen

festgesetzten maximal zulässigen Schalleistungspegel bzw. die für die entsprechenden Gebietsarten typischen Schalleistungspegel angesetzt. Dabei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Richtwerte nach der TA Lärm um mindestens 5 dB(A) unterschritten werden.

Sonstige Schallquellen wie z. B. Sportanlagen sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden.

3.7.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden vom Gutachter zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Errichtung eines 3 m hohen Lärmschutzwalls kann sichergestellt werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tagsüber für die Außenwohnbereiche eingehalten werden. Damit ist tags eine uneingeschränkte Nutzung der Gartenbereiche möglich. Da in den Nachtstunden (22 Uhr – 6 Uhr) in der Regel keine Nutzung der Gartenbereiche erfolgt, können hier geringfügige Überschreitungen in Kauf genommen werden. Gleichzeitig stellt die Wallhöhe von 3 m das städtebaulich vertretbare Maximum für die Errichtung eines Walls am Ortsrand dar.

Die Fläche für den Lärmschutzwall wird teilweise als öffentliche und teilweise als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ festgesetzt. In den wird hierzu festgesetzt:

§ 7 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ ist ein Wall mit einer Höhe von 3,0 m rechtwinklig bezogen auf den Fahrbahnrand der Kreisstraße 6 (K6) zu errichten und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3.7.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Durch die Errichtung eines drei Meter hohen Lärmschutzwalls können allerdings die schalltechnischen Orientierungswerte in den Ober- und Dachgeschossen nicht im gesamten Baugebiet eingehalten werden, sodass zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich sind. Diese werden anhand der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert:

§ 8 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Beuth Verlag, Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'w_{res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'w_{res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	< 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Da bereits bei einem Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) bei selbst nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf teilweise nicht mehr möglich ist wird zusätzlich der Einbau von schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen festgesetzt:

§ 9 In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich II schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

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

§ 10 Von den Festsetzungen der §§ 7-9 kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der in § 8 genannten Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3.8 Verkehrsflächen

Die Erschließungsansätze des ersten Bauabschnitts werden aufgenommen und entsprechend des städtebaulichen Konzepts fortgeführt und um weitere Straßen

ergänzt. Die Erschließungsstraßen werden dabei 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 Breite der Haupteerschließungsstraße wird mit 17,50 m festgesetzt. Damit wird die Option offen gehalten, bei der Erschließung weiterer Baugebiete bzw. bei einer Anbindung an die Erich-Ollenhauer-Straße über diese Straße einen Linienbusverkehr zu ermöglichen. Die untergeordneten Straßen werden mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Diese Breite ermöglicht eine übliche Gestaltung als Wohnstraße. Der Wohnweg südlich der zentralen Grünfläche wird entsprechend seiner Funktion mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt.

Die zentrale Fußwegeverbindung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit einer durchgängigen Breite von 4,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht einen zeitgemäßen Ausbau als Fuß- und Radweg. Neben der zentralen Fußwegeachse werden mehrere Verbindungswege zwischen den Straßen und den Grünflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“ festgesetzt. Ihre Breite beträgt ebenfalls 4,0 m.

3.9 Zu- und Abfahrtsverbote

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße auf die Kreisstraße 6 (K 6) erfolgt auf einer Länge von 10 m die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten. Diese ist zur Gestaltung des Einmündungsbereichs, insbesondere zur Führung des Radverkehrs sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich.

3.10 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.

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

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

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dem

Gutachten zur Eingriffsregelung (Biodata: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung einschließlich Fachbeitrag zum Artenschutz, Braunschweig, März 2016) zufolge ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 57.850 WE.

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 2,0 ha liegt im Bereich der Flothe-Niederung südlich der Flothe ca. 1,1 km westlich der Kreisstraße 6 (K 6) und ca. 0,5 km nördlich der Autobahn 39 (A 39). Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Sie wird im Vorfeld der Umsetzung des Bebauungsplans durch eine extensive Grünlandnutzung aufgewertet.

§ 12 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch extensive Grünlandnutzung zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.12 Zuordnungsfestsetzung

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dem Gutachten zur Eingriffsregelung (Biodata: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung einschließlich Fachbeitrag zum Artenschutz, Braunschweig, März 2016) zufolge ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 57.850 WE, das im Rahmen des Geltungsbereichs 2 ausgeglichen wird. Um die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen mit Hilfe der Beitragssatzung der Stadt Salzgitter nach den §§ 135 a-c BauGB auf die Anlieger im Plangebiet um zu können, ist eine so genannte Zuordnungsfestsetzung erforderlich.

§ 13 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 Lichtenberg, Flur 6, Flurstück 18 teilweise und ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme wird zu 18,3 % den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen und zu 81,7 % den Bauflächen zugeordnet. (§9 Abs. 1a BauGB)

4 Besondere Aspekte der Planung

4.1 Erschließung und Infrastruktur

4.1.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über den Dürerring und die Erich-Ollenhauer-Straße (K1) bzw. über die Kreisstraße 6 (K6) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Autobahnanschlusstelle SZ-Lichtenberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 800m (Fahrtrichtung Kassel) bzw. 1500 m (Fahrtrichtung Braunschweig).

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Haltestelle Leiblweg, Line 616) befindet sich am Dürerring und ist ca. 350 m vom Plangebiet entfernt. Von dort verkehren regelmäßige Busse zum Bahnhofpunkt SZ-Lebenstedt.

4.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes folgt dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kapitel 2.3). Sie erfolgt über eine Haupterschließung von der mehrere ringförmig angeordnete Wohnstraßen abzweigen. Dieses System wird durch einen zentralen Fuß- und Radweg ergänzt.

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 Ver- und Entsorgung

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

4.1.5 Soziale Infrastruktur

Zur Versorgung des Gebietes ist die Errichtung einer Kindertagesstätte erforderlich. Eine entsprechende Fläche ist im Plan vorgesehen und wird als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, festgesetzt.

Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind im Bereich des Fredenbergs vorhanden und in den Lage den durch das Baugebiet entstehenden Bedarf aufzunehmen. Einrichtungen der Jugendhilfe sind ebenfalls vorhanden.

4.2 Bodenverhältnisse und Altlasten/Kampfmittel

Im Gutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird der Boden im Plangebiet wie folgt beschrieben:

„Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (NLFB 1987) kommen im Plangebiet unterschiedlichen Bodentypen vor. Der überwiegende Teil wird von Kolluvien eingenommen, teils als Tiefes Kolluvium ausgebildet, dem in nördlicher Richtung (ehem. >>Kleines Bruch<< in der Niederung der Hasenbeeke nebst Zuläufen) ein Mittleres Gley-Kolluvium folgt. In beiden Fällen handelt es sich als Bodenart um tonigen Schluff aus Schwemmlöß, der beim Gley-Kolluvium z. T. fluviatile Bildungen überdeckt. Im NIBIS-Datenserver werden die beiden Bodentypen zum Kolluvisol unterlagert von Gley zusammengefasst.

Nach Süden hin folgt eine Schwarzerde-Parabraunerde, ein toniger Schluff durchsetzt mit sandigem Schluss über Sand aus Löss bzw. Sandlöss über fluviatilen Ablagerungen. Die Bodenkarte von Niedersachsen differenziert diese in eine Mittlere Parabraunerde-Schwarzerde und eine Flache Pseudogley-Parabraunerde mit mittlere Tongehaltsdifferenz, wobei letztere aus Löss über Geschiebelehm hervorgegangen ist.“ (Biodata GbR: Bebauungsplan Leb-174 „Fredenberg West, 2.Bauabschnitt für den Stadtteil Lebenstedt – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschließlich Fachbeitrag zum Artenschutz, Braunschweig, März 2016, Seite 3)

Insgesamt weisen die Böden eine hohe Fruchtbarkeit auf, wobei aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von einer gewissen Degradierung des Bodens auszugehen ist.

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zur möglichen Versickerung von Niederschlagswasser erstellt (Hydrodata GmbH: Gutachten zur möglichen Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gebiet Bebauungsplan Leb 150 für Salzgitter-Lebenstedt „Fredenberg West“, Braunschweig, 05.04.2004), das auch das Plangebiet umfasst. Danach sind die oberen Bodenschichten (bis in eine Tiefe von ca. 3 m) für eine Versickerung ungeeignet, während die darunter liegenden Bodenschichten grundsätzlich für eine Versickerung von Regenwasser geeignet sind. Damit ist im Plangebiet eine Versickerung von Regenwasser grundsätzlich möglich, jedoch sind dafür entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen. Der damit verbundene Aufwand ist für die zukünftigen Bauherren nicht zumutbar,

sodass auf die Festsetzung einer zwingenden Regenwasserversickerung verzichtet wird.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf Altlasten, Ablagerungen oder Altstandorte liegen nicht vor.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie – Fachbereich Bauwirtschaft – wurde mitgeteilt, dass im Untergrund der geplanten Baufläche lösliche Gesteine (Kalkstein) aus der Oberkreide (Turon) in einer Tiefe liegen, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 1,5 km von der Planungsfläche entfernt. Die Baufläche wird der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet wurde auf Kampfmittel sondiert. Eine Freigabebescheinigung (Bezirksregierung Hannover vom 08.03.2004) liegt vor. Die Teilflächen, die aus technischen Gründen nicht sondiert werden konnten, sind im Plan gekennzeichnet. Für diese Teilflächen ist bei Bebauung eine Bauaushubüberwachung erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist im Plan enthalten.

4.3 Denkmalschutz

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 (1-3) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) hingewiesen. Danach sind Bodenfunde unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung entstehen Baurechte, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereiten. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt (Biodata GbR: Bebauungsplan Leb-174 „Fredenberg West, 2.Bauabschnitt für den Stadtteil Lebenstedt – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffs-

/Ausgleichsbilanzierung einschließlich Fachbeitrag zum Artenschutz, Braunschweig, März 2016).

4.4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da die Ausweisung des Baugebietes eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes darstellt, orientiert sich die Eingriffsbeurteilung in den Grundzügen an dem rechtlich vorgegebenen, differenzierten Prüfverfahren der bauleitplanerischen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB).

Um die möglichen bauvorhabenbedingten Beeinträchtigungen abschätzen sowie die Notwendigkeit von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beurteilen zu können, wurde eine Bestandserfassung unter Zuhilfenahme bestehender Daten vorgenommen. Dabei erfolgte die Kartierung der Biotoptypen nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2011).

Als Ergebnis wird festgestellt, dass durch die Planung ein Kompensationsdefizit von 57.850 WE entsteht. Der Ausgleich erfolgt auf der Fläche Gemarkung Lichtenberg, Flur 6, Flurstück 18 (teilweise). Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche, die im Vorgriff auf die Realisierung dieses Bebauungsplans als extensiv genutzte Grünlandfläche umgenutzt wurde. Die Fläche wird im Bebauungsplan als zweiter Geltungsbereich mit der Festsetzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

4.4.2 Geschützte Arten

Feldhamster

Bei der Fläche handelt es sich um den Lebensraum des streng geschützten Feldhamsters. Bei einer Kartierung im Sommer 2015 wurden 24 Baue gefunden. Vor der Realisierung einer möglichen Bebauung werden der Fang und die Umsetzung der vorkommenden Feldhamster notwendig. Entsprechende Ersatzlebensräume stehen im Bereich des Stadtteils SZ-Lesse zur Verfügung. Es wird eine entsprechende Befreiung von den Schädigungs- und Störverböten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der vorkommenden Hamster benötigt.

Vögel

Im Plangebiet konnten 23 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 17 als Brutvögel im Plangebiet bzw. in den unmittelbar angrenzenden Gebieten anzusehen sind. Unter den Brutvögeln sind die Feldlerche und der Kiebitz als besonders gefährdet anzusehen.

Nach Auskunft des Gutachters ist ein Ausweichen der Feldlerche auf unbeeinträchtigte Bereiche problemlos möglich, da in der näheren Umgebung viele vergleichbare und ungestörte Flächen vorhanden sind, die nur eine vergleichsweise geringe Feldlerchendichte aufweisen. Ein Kompensationserfordernis ergibt sich daher nicht.

Für den Kiebitz besteht die Möglichkeit nicht. Als Kompensation schlägt der Gutachter vor, eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zu extensivieren und als Grünland umzunutzen. Eine entsprechende Fläche für die Durchführung dieser Maßnahme steht in der Flotheniederung (Gemarkung Lichtenberg, Flur 6, Flurstück 18 (teilweise)) zur Verfügung.

Östlich des Plangebietes konnte ein Brutstandort des Mäusebussards nachgewiesen werden. Durch die Realisierung des Bebauungsplans verliert der Mäusebussard einen Teil seines horstnahen Nahrungshabitats. Zur Kompensation dieses Eingriffs schlägt der Gutachter die Errichtung von Nisthilfen für den Mäusebussard im Bereich des Salzgitter Höhenzugs vor. Entsprechende Flächen zur Durchführung dieser Maßnahme befinden sich im Besitz der Stadt Salzgitter.

Amphibien

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden die Wanderkorridore verschiedener Lurcharten, die zu ihren Laichgewässern nordwestlich und südöstlich des Plangebietes wandern, gestört. Damit wird ein Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG erfüllt. Als Kompensationsmaßnahmen schlägt der Gutachter biotopverbessernde Maßnahmen an einem südöstlich des Plangebiets gelegenen Regenwasserrückhaltebecke sowie eine Abflachung der Böschung des östlich des Plangebietes gelegenen Grabens vor.

Sonstige Tiere

Ein sicherer Nachweis von Kriechtieren liegt nicht vor. Insbesondere konnte im Rahmen der Bestandsaufnahme keine Population der Zauneidechse nachgewiesen werden. Gleiches gilt für die Gruppe der Laufkäfer. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt ist für diese beiden Tiergruppen nicht zu erwarten.

4.4.3 Schutzgebiete, geschützte Biotope

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.4.4 Gewässer

Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes liegen Bäche, die als Gewässer III. Ordnung eingestuft sind. Diese Gewässer sind ohne Ausnahme begradigt und werden überwiegend in künstlichen Gräben geführt. Sie entsprechen nicht mehr den ursprünglichen Bedingungen. Die beiden nördlich und östlich des Plangebietes verlaufenden Gewässer werden durch die Planung nicht berührt. Durch die Anlage von gewässerbegleitenden Grünflächen ist sichergestellt, dass durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Verschlechterung des bisherigen Zustands erfolgt.

Durch den Bebauungsplan wird jedoch das westlich des Plangebietes verlaufende Gewässer berührt. Hierbei handelt es sich um den so genannten Lichtenberger Graben, der als Straßenseitengraben entlang der Kreisstraße 6 geführt wird. Durch die Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße 6 ist hier eine Überbauung des Gewässers auf einer Länge von ca. 48 m erforderlich. Diese ist erforderlich, da auf andere Weise eine Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße 6 nicht möglich ist. Aus Gründen der Erschließungssicherheit ist eine Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße 6 zwingend erforderlich. Da das Gewässer zwischen der Kreisstraße und den straßenbegleitenden Radweg geführt wird, sind andere Lösungen, wie z. B. die Errichtung einer Brücke, technisch nicht möglich.

4.5 Landwirtschaftliche Flächen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, darauf hingewiesen, dass sich östlich und westlich der Plangebiets landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, von welchen im Rahmen der Bewirtschaftung gelegentlich Immissionen ausgehen können. Emissionen können im Plangebiet in Form von Staub, Gerüchen und Geräuschen auftreten und sind als ortsüblich hinzunehmen.

5 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 sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit ca. 150 Bauplätzen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils SZ-Lebenstedt (Friedenberg) und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14,02 ha.

Mit dem Bebauungsplan wird die begonnene städtebauliche Entwicklung im Bereich des Elisabeth-Selbert-Rings aufgenommen und fortgeführt. Von einer Haupteinzelstraße aus werden mehrere, ringförmige Wohnstraßen erschlossen. Zusätzlich wird eine Anbindung an die Kreisstraße 6 geplant. In zentraler Lage sind eine Kindertagesstätte und ein Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen.

Der Bebauungsplan Leb 174 umfasst einen zweiten Geltungsbereich (Ausgleichsflächen). Der zweite Geltungsbereich hat eine Größe von 2,0 ha liegt im Bereich der Flothe-Niederung südlich der Flothe ca. 1,1 km westlich der Kreisstraße 6 (K 6) und ca. 0,5 km nördlich der Autobahn 39 (A 39). Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Sie wird im Vorfeld der Umsetzung des Bebauungsplans durch eine extensive Grünlandnutzung aufgewertet. Da durch diese Maßnahme (Umstellung der Bewirtschaftungsform) keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bezieht sich der Umweltbericht nicht auf den zweiten Geltungsbereich.

5.1.2 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:

- § 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
- §§ 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
- § 6 Wasserhaushaltsgesetz: Verpflichtung zum Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften

Die übergeordneten räumlichen Fachplanungen (RROP, LROP) treffen keine direkten umweltbezogenen Aussagen zum Plangebiet. Auf die Wiedergabe von allgemeinen Umweltschutzziele wird verzichtet.

Weder im Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter noch im Landschaftsrahmenplan (LRP) sind für das Plangebiet gebietsbezogene Aussagen zu umweltrelevanten Themenfeldern enthalten. Insbesondere sind keine wichtigen Bereiche für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Salzgitter-Lebenstedt im Bereich des so genannten Fredenbergs. Es hat eine Größe von ca. 14,2 ha wird bisher als Ackerfläche genutzt. Es verfügt über keinen Baum- bzw. Strauchbestand und keine besonderen topographischen Merkmale. Die Fläche fällt von Südwesten nach Nordosten auf einer Strecke von ca. 135 m um ca. 4,5 m ab.

Am westlichen Rand des Plangebietes verlaufen ein Fuß- und Radweg, ein offener Straßenseitengraben sowie die Kreisstraße 6. Im Süden des Plangebietes liegt die Kleingartenanlage Fredenberg. Die östliche Grenze bildet ein Bachlauf, der in einem offenen Graben ohne besondere Ufergestaltung geführt wird. Im Norden schließen sich der erste Bauabschnitt des Baugebietes Fredenberg West bzw. ein Fuß- und Radweg an.

Im Rahmen der Erstellung eines Fachgutachtens zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Biodata GbR: Bebauungsplan Leb-174 „Fredenberg West, 2.Bauabschnitt für den Stadtteil Lebenstedt – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschließlich Fachbeitrag zum Artenschutz, Braunschweig, März 2016) wurden die unterschiedlichen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Hinsichtlich der Schutzgüter stellt sich der Planbereich wie folgt dar:

Schutzgut Boden

Bei den im Plangebiet vorhandenen Böden handelt es sich zum größten Teil um Kolluvisole, die eine sehr hohe Fruchtbarkeit und entsprechende ackerbauliche Ertragspotenziale aufweisen. Infolge der langjährigen Ackernutzung und intensiven Bewirtschaftungsweise ist bei den Ackerflächen jedoch von einer gewissen Degradierung des Bodens auszugehen.

Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte liegen für das Plangebiet nicht vor. Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Eine Freigabebescheinigung liegt vor.

Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor.

Schutzgut Wasser

Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes liegen Bäche, die als Gewässer III. Ordnung eingestuft sind. Diese Gewässer sind ohne Ausnahme begradigt und werden überwiegend in künstlichen Gräben geführt. Sie entsprechen nicht mehr den ursprünglichen Bedingungen. Die beiden nördlich und östlich des Plangebietes verlaufenden Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Durch den Bebauungsplan wird jedoch das westlich des Plangebietes verlaufende Gewässer berührt. Hierbei handelt es sich um den so genannten Lichtenberger Graben, der als Straßenseitengraben entlang der Kreisstraße 6 geführt wird. Durch die Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße 6 ist hier eine Überbauung des Gewässers auf einer Länge von ca. 48 m erforderlich.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Geländeklimatische Untersuchungen zum Plangebiet liegen nicht vor. Anzunehmen ist, dass die landwirtschaftlichen Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete anzusehen sind. Da das Gelände jedoch relativ eben ist und hierdurch kaum eigendynamische Luftmassenüberlagerungen entstehen, bleibt die Verteilung der Frischluft eher eingeschränkt.

Durch Gebäudeheizungen und den Fahrzeugverkehr im Baugebiet wird der Luftschadstoffausstoß erhöht. Aufgrund der aktuellen technischen Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden sowie den rechtlich zulässigen Schadstoffausstoß von Heizungen und Kraftfahrzeugen, ist diese Erhöhung als unerheblich anzusehen.

Es besteht somit kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Klima/Lufthygiene.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist durch eine intensive, ackerbauliche Nutzung geprägt. Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei der Fläche handelt es sich um den Lebensraum des streng geschützten Feldhamsters. Bei einer Kartierung im Sommer 2015 wurden 24 Baue gefunden. Vor der Realisierung einer möglichen Bebauung werden der Fang und die Umsetzung der vorkommenden Feldhamster notwendig.

Im Plangebiet konnten 23 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 17 als Brutvögel im Plangebiet bzw. in den unmittelbar angrenzenden Gebieten anzusehen sind. Unter den Brutvögeln sind die Feldlerche und der Kiebitz als besonders gefährdet anzusehen. Des Weiteren befindet sich ein Horststandort eines Mäusebussards östlich des Plangebietes. Damit liegt ein artenschutzrechtlicher Konflikt vor, sodass Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Durch das Plangebiet verlaufen die Wanderkorridore verschiedener Lurcharten, die zu ihren Laichgewässern nordwestlich und südöstlich des Plangebietes wandern. Zum Erhalt der Amphibienpopulationen sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Ein sicherer Nachweis von Kriechtieren liegt nicht vor. Insbesondere konnte im Rahmen der Bestandsaufnahme keine Population der Zauneidechse nachgewie-

sen werden. Gleiches gilt für die Gruppe der Laufkäfer. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt ist für diese beiden Tiergruppen nicht zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird durch eine weite, ausgeräumte Agrarlandschaft ohne gliedernde Elemente oder wahrnehmbare geländemorphologische Charakteristika wie Kuppen oder Senken geprägt. Naturnahe oder gliedernde Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild liegt nicht vor.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet bislang nicht festgestellt worden. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegt nicht vor.

Schutzgut Mensch

Eine besondere Erholungsfunktion für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete hat das Plangebiet nicht.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (TÜV Nord Umweltschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Leb 174 Fredenberg West, 2. Bauabschnitt, Hannover, 04.02.2016) wurden die Schallemissionen an angrenzenden Straßen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Durch die von der Kreisstraße 6 ausgehenden Schallemissionen werden bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) um bis zu 11 dB(A) überschritten. Um dennoch eine Wohnbebauung zu ermöglichen wurden durch den Gutachter verschiedene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

5.2.2 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.

Durch die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße 6 wird eine Überbauung bzw. Verrohrung des am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen Gewässers erforderlich. Durch die Verrohrung auf einer Länge von ca. 48 m wird der heutige Zustand des Gewässers erheblich verschlechtert.

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 Versiegelung des Bodens bzw. die Bebauung von Ackerflächen geht das Plangebiet als Lebensraum für zahlreiche Tierarten, insbesondere Vogelarten, verloren. Während einzelne Tierarten, wie z. B. die Feldlerche, auf angrenzende Flächen ausweichen können und damit die bestehenden Populationen nicht in ihrem Bestand gefährdet werden, sind für andere Tierarten Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft den Kiebitz, den Mäusebussard, den Feldhamster sowie die im Plangebiet gefundenen Lurcharten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Bebauung der bisherigen Freiflächen wird das Orts- und Landschaftsbild verändert und neu gestaltet. Durch die Eingrünung des Gebietes bzw. die Errichtung eines Lärmschutzwalls wird der Ortsrand neu definiert. Gleichzeitig wird die neue Bebauung in ihrer Höhenentwicklung und Größe der Baukörper soweit beschränkt, dass sich die neue Bebauung harmonisch an den Bestand

anfügt und diesen ergänzt. Da das Landschaftsbild in diesem Bereich bereits beeinträchtigt ist, erfolgt durch die Neugestaltung zwar eine Veränderung aber keine Verschlechterung des Schutzgutes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt. Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes erfolgt nicht.

Schutzgut Mensch

Mit der Realisierung des Bebauungsplans rückt mit der Wohnbebauung eine schutzwürdige Nutzung an eine Kreisstraße – 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 eines Lärmschutzwalls 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 Biotopstruktur verändert. Damit einher geht auch eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

5.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen. Die Fläche würde weiterhin uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt.

5.2.4 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.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Durch die Versiegelung des Bodens wird die Abflussrate von im Baugebiet anfallenden Oberflächenwasser erhöht, sodass Maßnahmen zur Retention erforderlich werden. Hierfür steht im Bereich Goyastraße/K6 nördlich des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken zur Verfügung, 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

Zur Kompensation des Eingriffs wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Auf dieser Fläche erfolgt vor der Rechtskraft des Bebauungsplans die Umstellung von einer konventionell-intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf eine extensive Grünlandnutzung. Damit kann auf dieser Fläche nicht nur eine rechnerische Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen, sondern auch ein Ersatzlebensraum für den Kiebitz geschaffen werden. Die Fläche liegt in der Flothenniederung ist im Bebauungsplan als zweiter Geltungsbereich festgesetzt.

Für die Umsiedlung des Feldhamsters stehen Ersatzflächen in der Gemarkung Lesse bereit. Diese Flächen werden bereits „hamstergerecht“ bewirtschaftet und sind geeignet weitere Feldhamster aufzunehmen.

Da durch die Realisierung des Bebauungsplans ein horstnahe Nahrungshabitat des Mäusebussards entfällt, ist für den Mäusebussard ein künstlicher Ersatzhorst bereitzustellen. Dieser soll am Waldrand des Salzgitter Höhenzuges westlich des Stadtteils SZ-Lichtenberg errichtet werden.

Zur Sicherung der bestehenden Lurchpopulationen sind habitatverbessernde Maßnahmen im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens südöstliche des Plangebietes sowie entlang des Gewässers östliche des Plangebietes vorgesehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan wird eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet. 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 Kreisstraße 6 ausgehen, wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass im Bereich der Außenwohnbereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.

Ergänzende 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.

5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Bereich der Ortschaften Nord und Nordwest stehen Bauplätze für den Einfamilienhausbau nur in sehr unzureichendem Umfang zur Verfügung, um der bestehenden Nachfrage zu begegnen. Dieser Nachfrage steht zwar theoretisch ein gewisses Potenzial an Baulücken gegenüber, jedoch sind diese Baulücken überwiegend nicht am Markt verfügbar und können so keinen Beitrag zur Deckung der bestehenden Nachfrage leisten. Ein Abriss von leer stehenden Gebäuden im Bereich des Geschosswohnungsbaus in Verbindung mit einer Umnutzung der Flächen für den Einfamilienhausbau kommt aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht in Frage. Flächenalternativen bestehen somit nicht.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 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 (TÜV Nord Umweltschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Leb 174 Fredenberg West, 2. Bauabschnitt, Hannover, 04.02.2016) wurde mit Hilfe einer computergestützten Ausbreitungsrechnung erstellt. Die Bewertung der Rechenergebnisse erfolgt anhand der DIN 18005 „Schallschutz in Städtebau“, der DIN 4109 „Schallschutz in Hochbau“ sowie der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm).

Für das Gutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Biodata GbR: Bebauungsplan Leb-174 „Fredenberg West, 2. Bauabschnitt für den Stadtteil Lebenstedt – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschließlich Fachbeitrag zum Artenschutz, Braunschweig, März 2016) erfolgte die Kartierung der Biotoptypen nach dem „Kartierschlüssel für Bio-

toptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2011). Die Ermittlung des Lurchbestandes wurde durch aufstellen eines Kleinsäugerzauns bzw. eines Fangzauns aus Kunststoffgeflecht in Verbindung mit Fangeimern ermittelt.

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung ergaben sich nicht.

5.3.2 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.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit ca. 150 Bauplätzen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteils SZ-Lebenstedt (Fredenberg) und schließt südlich an die Bebauung im Bereich der Straßen Helene-Weber-Ring, Helene-Wessels-Weg und Friederike-Nadig-Weg an. Im Westen bilden die Kreisstraße 6 (K 6) und im Süden die Kleingartenanlage Fredenberg die Grenzen des Plangebietes. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Bachlauf begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14,02 ha und wird bisher ackerbaulich genutzt.

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. Hiervon betroffen sind insbesondere der Feldhamster, die Feldlerche und der Kiebitz. 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 Kreisstraße 6 werden Menschen erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt.

Zur Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen wird eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese liegt in der Flothe-Niederung ca. 1,1 km westlich des Plangebietes. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und wird als Ausgleichsmaßnahme zukünftig als extensives Grünland bewirt-

schaftet. Damit ist die Fläche aus als Ersatzlebensraum für den Kiebitz geeignet. Für die Umsiedlung des Feldhamsters stehen in der Gemarkung Lesse Flächen bereit, die bereits heute hamstergerecht bewirtschaftet werden.

Zum Schutz der zukünftigen Wohnbevölkerung vor Lärm von der Kreisstraße 6, wird entlang der Straße ein 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet. Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Zur Drosselung des Oberflächenwasserabflusses steht im Bereich der Goyastraße ein Regenwasserrückhaltebecken zur Verfügung.

Zur Überwachung der erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen ist ein Monitoring vorgesehen. Dieses soll jeweils zwei und fünf Jahre nach der Rechtskraft des Bebauungsplans durchgeführt werden.

6 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 16.07.2015 bis 29.07.2015 durchgeführt. Es sind 15 Stellungnahmen eingegangen. Diese betreffen folgende Themen:

- Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße 6
- Gestaltung der Straßenräume
- Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe südlich der Theodor-Heuss-Straße
- Lage von Leitungen im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes
- Vorhandensein wertvoller Böden
- Emissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- Umfang und Lage von Ausgleichsflächen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.06.15 bis 29.07.2015 statt. In dieser Zeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 07.07.2016 bis zum 08.08.2016 statt. In dieser Zeit sind 17 Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-

lange vorgebracht worden, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahme abgegeben.

7 Eingriff in andere Planungen

Mit dem Babauungsplan Leb 174 werden zwei Teilflächen der Bebauungsplans Leb 150 für SZ-Lebenstedt „Fredenberg West, 1. Bauabschnitt“ überdeckt. In der westlichen Teilfläche erfolgt eine Anpassung des Lärmschutzwalls an die geänderte Planung. Die nicht mehr benötigten Flächen für einen Lärmschutzwall werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der östlichen Teilfläche erfolgt eine Anpassung der Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen an die geänderte Planung. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird durch ein allgemeines Wohngebiet ersetzt.

Die überdeckten Bereiche des Bebauungsplans Leb 150 werden aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Leb 174 ersetzt.

8 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 sowie der öffentliche Lärmschutzwall sind erschließungsbeitragspflichtig gem. §§ 127 ff BauGB. Die Ausgleichsfläche wird kostenerstattungspflichtig gem. § 135a BauGB.

Salzgitter, am 15.08.2016

gez. Waldmann

Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz

Diese Begründung wurde in der Sitzung am 28.09.2016 unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 3 zur Vorlage Nr. 5600/16) durch den Rat der Stadt Salzgitter mit folgender Änderung beschlossen:

„Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt "4.5 Landwirtschaftliche Flächen" wie folgt ergänzt:

Dabei kann es dazu kommen, dass bei der Ausbringung von Pestiziden sich diese auf benachbarten Flächen im Plangebiet niederschlagen, so zum Beispiel auf Obst und Gemüse in Hausgärten oder Spielflächen von Kindern, und zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen und Schäden an Wild- oder Gartenpflanzen führen können.“

Die Anlage 3 zur Vorlage Nr. 5600/16 vom 15.08.2016 wird entsprechend Ziffer 23.5.1 VV-BauGB Bestandteil der Begründung.

Salzgitter, am 22.11.2016

gez. Frank Klingebiel
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan Leb 174 für SZ-Lebebestedt „Fredenberg West, 2. Bauabschnitt“
Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen**

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.07.2015 bis 29.07.2015

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom 27.06.15 bis 29.07.2015

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
1	LK Wolfenbüttel / 29.06.15	Keine Bedenken	---
2	Polizeiinspektion SZ/PE/WF / 30.06.15	„Die Anbindung des Gebietes über die K 6 sollte aus unfallpräventiver Sicht unterbleiben. Um eine Abwicklung sämtlicher Verkehrsbewegungen über den Dürer- bzw. Elisabeth-Selbert-Ring zu vermeiden, wird eine mittel- bis kurzfristige Anbindung in Richtung Erich-Ollenhauer-Straße empfohlen.“	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Eine Anbindung an die Erich-Ollenhauer-Straße ist aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer im Bereich östlich des Plangebietes derzeit nicht möglich. Die langfristige Option einer Anbindung an die Erich-Ollenhauer-Straße wird aber offen gehalten. Die alleinige Erschließung des Baugebietes über den Dürerring ist den Anliegern der Straße Dürerring nicht zuzumuten. Auch aus Gründen der Erschließungssicherheit ist eine zweite Anbindung zwingend erforderlich. Da eine Anbindung an die Erich-Ollenhauer-

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
			Straße nicht möglich ist, ist eine Anbindung an die Kreisstraße 6 alternativlos.
		Bei der Anbindung der Straßen des Planungsgebietes an das bestehende Verkehrsnetz bzw. innerhalb des Bebauungsplanes sind bereits bei Planung der Verkehrsflächen und Gestaltung der Knotenpunkte die späteren verkehrsrechtliche Regelungen zu berücksichtigen.	Der Anregung wurde gefolgt. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass eine entsprechende Knotenpunktgestaltung möglich ist.
		An Einmündungen und Kreuzungen darf die Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Gestaltung der Grundstücke die erforderlichen Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, ...) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind. An Straßen deren Gehwege erfahrungsgemäß häufiger von radfahrenden Kindern bis zum 10. Lebensjahr befahren werden, z. B. in der Nähe von Schulen, Sport- oder Spielplätzen, bzw. im Verlauf von Schulwegen sollte diese Bestimmung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Die Zulässigkeit von Einfriedungen auf privaten Grundstücken ist in § 5 Abs. 8 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) abschließend geregelt. Danach dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Hiervon können im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) gemäß § 84 NBauO abweichende Regelung zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen werden, sofern damit bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Der Erlass einer örtlichen Bauvorschrift zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ist nicht vorgesehen und würde die Bau- und Gestaltungsfreiheit in unzulässiger Weise einschränken.
		Um Parkverstöße und damit einhergehende Beschwerden von Anwohnern, polizeiliche Einsätze oder nachträgliche Veränderungen zu verhindern, sollten entsprechende bauliche / gestalterische Maßnahmen im Plangebiet Berücksichtigung finden.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass eine entsprechende Gestaltung möglich ist. Die konkrete Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen erfolgt mit dem Straßenbauprojekt.
3	Harzwasserwerke / 01.07.15	„... die Harzwasserwerke betreiben im genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Pla-	---

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		nungen der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.“	
4	Wasserverband Peine / 01.07.15	„... zum o. g. Bebauungsplan 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.“	---
5	Industrie- und Handelskammer Braunschweig / 03.07.15	„Im Zuge der o. g. Bebauungsplanung soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Getrennt durch die Kleingartenanlage Fredenberg und die Kreisstraße 30 befinden sich in einer Entfernung von knapp 200 Metern südlich der Theodor-Heuss-Straße zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe, deren Lärmemissionen im Rahmen der in Rede stehenden Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind. Wir bitten darum, diesem Aspekt im weiteren Planungsverfahren Rechnung zu tragen. Bereits jetzt merken wir an, dass die Wohngebietsausweisung aus wirtschaftlicher Sicht nur dann mitgetragen werden, wenn zweifelsfrei sichergestellt ist, dass die südlich der Theodor-Heuss-Straße gelegenen Industrie- und Gewerbebetriebe hierdurch keinerlei Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erleiden.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens geprüft. Danach sind keine Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung in schalltechnischer Hinsicht zu erwarten.
6	Samtgemeinde Baddeckenstedt / 06.07.15	Durch das Verfahren werden Belange der Samtgemeinde Baddeckenstedt nicht berührt. Anregungen werden nicht erteilt.	---
7	Deutsche Telekom / 08.07.15	„...die Stellungnahme für den 1. Bauabschnitt vom 06.01.2014 gilt auch für den 2. Bauabschnitt.“	---
		Stellungnahme zum 1. Bauabschnitt vom 06.01.2014: „Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Um Beachtung des Trassenverlaufs im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gebeten. Für den Bestand gilt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH.“	
8	Kabel Deutschland / 08.07.15	„Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	Kreishandwerkerschaft Süd-Ost-Niedersachsen / 13.07.15	„Wir sehen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken, die wir zum jetzigen Planungsstand anmelden müssten.“	---
10	Glückauf Immobilien / 13.07.15	Keine Bedenken.	---
11	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie / 13.07.15	<p>Fachbereich Bergaufsicht: „Am Rand des Planungsgebietes verläuft eine Erdgasleitung der folgenden Firma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • E.ON Avacon AG bzw. WEVG Salzgitter als Eigentümer <p>Bitte beachten Sie, dass im Bereich von Leitungen Schutzstreifen zu beachten sind, die von Bebauung und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten sind. Bitte kontaktieren Sie die o. g. Leitungsbetreiber direkt, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die WEVG wurde im Verfahren beteiligt. Der Schutzstreifen entlang der Gasleitung wurde analog zum Bebauungsplan Leb 150 für SZ-Lebenstedt „Fredenberg West, 1. Bauabschnitt“ fortgeführt und liegt vollständig innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.</p>
		<p>Fachbereich Bauwirtschaft: „Im Untergrund der geplanten Baufläche liegen lösliche Gesteine (Kalkstein) aus der Oberkreide (Turon) in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkars-</p>	Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>tungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umkreis nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 1,5 km von der Planungsfläche entfernt. Die Baufläche wird der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, 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 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 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>Fachbereich Landwirtschaft/Bodenschutz: „Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte), • Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, • Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung, • seltene Böden. <p>Eine Karte der oben genannten schutzwürdigen Böden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Belange des Bodenschutzes wurden im Verfahren berücksichtigt. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.</p>

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>und verschiedene weitere Bodeninformationen sind auf unserem Kartenserver (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/) im Internet unter Bodenkunde > Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten eingestellt. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte).</p> <p>Nach unseren Kartenunterlagen kommen im Gemeindegebiet und damit auch im Plangebiet weitreichende Bereiche vor, in denen besonders schutzwürdige Böden zu erwarten sind. Dies sind Suchbereiche für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Kolluvisol). <p>Durch die Planung wird eine teilweise Versiegelung der Böden vorbereitet. Die hier geplante Bodenversiegelung führt zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren (Vollversiegelung) bzw. werden beeinträchtigt (Teilversiegelung). Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind die besondere Schutzwürdigkeit der betroffenen Böden und der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.</p> <p>Weitere Hinweise, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Bodenschutzes in der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen und wie Eingriffe in den Boden sowie Kompensationsmaßnahmen aus Sicht des Bodenschutzes zu bewerten sind, finden sich im Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der</p>	

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>Bauleitplanung“ (http://www.labo-deutschland.de/-documents/umweltpruefung_494.Pdf).</p> <p>Wir weisen außerdem darauf hin, dass die Böden im Plan- gebiet (im feuchten Zustand) eine sehr hohe Verdich- tungsempfindlichkeit aufweisen. In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen (zukünftige Gärten), sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befah- rung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Ver- dichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Versickerungsfähigkeit zu verhindern. Informationen zur Verdichtungsempfindlichkeit sind auf unserem Kartenserver im Internet unter Fachprogramme > MeMaS Lite > BUEK50 Potentielle Verdichtungsempfind- lichkeit (Sm) eingestellt.</p> <p>Weiterhin empfehlen wir, vor der Festsetzung von Flä- chennutzungen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachli- chen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlas- tenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Pro- benahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.“</p>	
12	Handwerks- kammer Braun- schweig-Lüne- burg-Stade / 16.07.15	Keine Bedenken.	---
13	WEVG / 21.07.15	„Um eine gesicherte Gasversorgung zu gewährleisten be- nötigen wir eine öffentliche Zuwegung im nord – östlichen Bereich des Geltungsbereiches zur Verlegung einer Gasortsnetzleitung.“	Der Anregung wurde gefolgt. Die benötigte Zuwegung wird über eine öffentliche Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ planungs- rechtlich gesichert.

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
14	Landwirtschaftskammer / 22.07.15	<p>„Mit vorliegender Bebauungsplanaufstellung sollen am südwestlichen Ortsrand von Salzgitter-Lebenstedt rd. 13,5 ha Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Das Plangebiet wird durch die Kleingartenanlage Fredenberg, die Kreisstraße 6, das Baugebiet „Fredenberg West, 1. Bauabschnitt“ und durch ein Gewässer eingegrenzt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich östlich und westlich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, von welchen im Rahmen der Bewirtschaftung gelegentlich Immissionen ausgehen können. Emissionen können im Plangebiet in Form von Staub, Gerüchen und Geräuschen auftreten und sind als ortsüblich hinzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen Emissionen ausgehen können.</p>
		<p>Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll in erheblichem Umfang bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Bebauung bereitgestellt werden. Trotz einer auf regionaler Ebene insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahl ist eine weiter ansteigende Siedlungsflächenentwicklung zu beobachten. Vor dem Hintergrund derartiger Entwicklungen hat der Gesetzgeber den Schutz von Grund und Boden durch eine Reihe rechtlicher Vorgaben gestärkt, die zu berücksichtigen und planerisch abzuarbeiten sind. Die Neuinanspruchnahme von Flächen wird hiermit nicht ausgeschlossen, ist aber mit einer erhöhten Darlegungspflicht verbunden. Wir halten es daher für geboten, die Begründung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Darzustellen ist, inwiefern dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen wird. Das BauGB sieht hierzu gem. § 1a vor, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu de-</p>	<p>Die Gründe für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bzw. für die Versiegelung des Bodens wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso ist in der Begründung der Nachweis enthalten, warum der Bedarf an Wohnbau land nicht über Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Dem angesprochenen Begründungserfordernis wird damit entsprochen.</p>

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>nen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Bisher finden sich hierzu im Begründungstext keine Angaben, es wird lediglich auf eine hohe Zahl an Bauwilligen und auf raumordnerische Entwicklungsaufgaben verwiesen.</p>	
		<p>Neben der Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist die Landwirtschaft auch durch die hiermit verbundene Abarbeitung der Eingriffsregelung betroffen. Gemäß § 15(3) BNatSchG ist hierbei auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Auch zu diesem Punkt finden sich im Begründungstext bisher keine Angaben im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Alternativenprüfung. Sinnvoll wäre im Rahmen einer flexiblen Handhabung der Eingriffsregelung beispielsweise, dass bei teils räumlich differenzierter Siedlungsentwicklung eine Kompensation durch Entsiegelungsmaßnahmen in Kommunen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung erfolgt. Insgesamt sehen wir die mit den o. g. rechtlichen Vorgaben verbundene Begründungspflicht nicht hinreichend erfüllt und können der Planung in der vorgelegten Form nicht zustimmen.“</p>	<p>Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt und sollen als extensives Grünland entwickelt werden. Die Landwirtschaftskammer hat mit Schreiben vom 29.07.16 (Stellungnahme Nr. 31) dieser Vorgehensweise grundsätzlich zugestimmt.</p>
15	WIS / 23.07.15	Keine Bedenken.	---

Ergebnis der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom 07.07.16 bis 08.08.16

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
16	Polizeiinspektion Salzgitter / Peine / Wolfenbüttel / 30.06.16	„Die Anbindung des Plan-Gebietes über die K 6 birgt aufgrund der Lage / Örtlichkeit – außerhalb geschlossener Ortschaft im Verlauf einer ca. 750 m langen Gerade – eine zu bedenkende Gefahr von Abbiege-, Einbiegen- / Kreuzen- oder auch Auffahrunfällen. Zu deren Vermeidung sollten auf der K 6 geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen, wobei straßenbaulichen Maßnahmen die größte Wirksamkeit zugeschrieben wird, erfolgen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kreisstraße 6 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Bauliche Veränderungen an der Straße außerhalb der geplanten Einmündung sind nicht vorgesehen. Eine ggf. erforderliche Geschwindigkeitsreduzierung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde.
		Die Breite des Elisabeth-Selbert-Rings von 17,5 m lässt befürchten, dass das in Frage kommende Geschwindigkeitsniveau nicht ohne weitere flankierende Maßnahmen zu gewährleisten sein wird. Eine wirksame Reduzierung der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeit durch eine mögliche Vorfahrtregelung „recht-vor-links“ dürfte spätestens mit Einrichtung einer ÖPNV-Linie entfallen. Daher sollten, sofern das Ausbaumaß aufrecht erhalten wird, insbesondere aufgrund der KiTa und des auf die Fahrbahn mündenden Radverkehrs der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, bauliche oder die Parkstände regelnde Maßnahmen getroffen werden, um das zulässige Geschwindigkeitsniveau zu erreichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Breite des Elisabeth-Selbert-Rings wird mit 17,5 m festgesetzt, um ausreichende Flächen für einen Linienbusverkehr langfristig zu sichern. Eine Reduzierung der Straßenbreite würde diese Möglichkeit auf Dauer ausschließen. Die Gestaltung des Straßenraums – insbesondere die Lage von Parkplätzen – erfolgt im Rahmen des Straßenbauprojekts.
		Fußgänger- und Radverkehr auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Insbesondere an den Querungsstellen der Fahrbahnen sind ausreichende Sichtbeziehungen zu gewährleisten, so dass Einfriedungen nur in entsprechenden Abständen bzw. Höhen zulässig sein sollten.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Die Zulässigkeit von Einfriedungen auf privaten Grundstücken ist in § 5 Abs. 8 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) abschließend geregelt. Danach dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Hiervon können im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift über

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
			Gestaltung (Gestaltungssatzung) gemäß § 84 NBauO abweichende Regelung zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen werden, sofern damit bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Der Erlass einer örtlichen Bauvorschrift zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ist nicht vorgesehen und würde die Bau- und Gestaltungsfreiheit in unzulässiger Weise einschränken.
		Im Verlauf dieser Verkehrsführung sollten beim Queren der Fahrbahn keine FGÜ markiert werden, alternativ sollten vor Erreichen der Fahrbahn „Sperrbügel“ verbaut werden, um Radfahrern das Überfahren der FGÜ zu erschweren.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan regelt nicht die Gestaltung der Straßenräume. Die Frage, ob bzw. wo Markierungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen erfolgen sowie die Frage nach der Notwendigkeit von „Sperrbügeln“ werden im Rahmen des Straßenbauprojektes geklärt.
17	Industrie- und Handelskammer Braunschweig / 05.07.16	„... im Zuge der o. g. Bauleitplanung soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Getrennt durch die Kleingartenanlage Fredenberg und die Kreisstraße 30 befinden sich in einer Entfernung von knapp 200 Metern südlich der Theodor-Heuss-Straße zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe, deren Lärmemissionen im Rahmen der in Rede stehenden Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatten wir mit Schreiben vom 03.07.15 darum gebeten, diesem Gesichtspunkt im weiteren Planungsverfahren Rechnung zu tragen. Den aktuellen Planunterlagen lässt sich entnehmen, dass der Aspekt des Immissionsschutzes mittlerweile durch ein schalltechnisches Gutachten geprüft und bewertet wurde. Dabei wurde – unter Ansatz der für die gewerblich genutzten Flächen planerisch festgesetzten maximal zu-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>lässigen Schalleistungspegel bzw. der für die entsprechende Gebietsarten typischen Schalleistungspegel – festgestellt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ bzw. die Richtwerte der TA Lärm durch den Gewerbelärm um mindestens 5 dB(A) unterschritten werden. Somit ist davon auszugehen, dass die südlich der Theodor-Heuss-Straße gelegenen Industrie- und Gewerbebetriebe infolge der Wohngebietsausweisung keinerlei Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu befürchten haben. Sofern dies zweifelsfrei sichergestellt ist, können wir unsere zuvor geäußerten Bedenken gegen die o. g. Bebauungsplanung zurückstellen.</p>	
18	Deutsche Telekom / 06.06.16	<p>„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden um 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.‘ • 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 Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		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 ... so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“	
19	Harzwasserwerke / 06.07.16	Keine Bedenken.	---
20	Samtgemeinde Baddeckenstedt / 07.07.16	Keine Bedenken.	---
21	Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel / 13.07.16	„... mit dem ausgewiesenen Bebauungsplan ‚Fredenberg West‘ werden Belange, die der Geschäftsbereich Wolfenbüttel zu vertreten hat, nicht berührt. Bezüglich der Nähe zur BAB 39 bitte ich zuständigkeits halber den Geschäftsbereich Gandersheim zu beteiligen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Gandersheim, wurde ebenfalls beteiligt.
22	KVG Braunschweig mbH / 15.07.16	„Nach genauer Durchsicht haben wir festgestellt, dass unter Punkt 3.8 Verkehrsflächen, Sie andeuten das durch das Neubaugebiet ein „Linienbusverkehr zu ermöglichen“ ist. Da wir bisher noch keine Informationen darüber hatten ist dies in unserem Hause ein ganz neues Thema. Über weitere Infos wie dies realisiert werden soll und was den Fahrplan der Umsetzung betrifft wären wir Ihnen sehr dankbar. Da Sie die Breite des Elisabeth-Selbert-Ring mit 17,50 Meter angesetzt haben, ist ein durchfahren mit unseren Fahrzeugen prinzipiell möglich.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die KVG wurde darüber informiert, dass es sich hierbei nicht um eine konkrete Linienplanung, sondern um ein langfristiges Offenhalten von Optionen handelt. Solange eine Anbindung des Elisabeth-Selbert-Rings an die Erich-Ollenhauer-Straße nicht erfolgt ist, stellt sich die Frage nach einer Buslinie im Bereich des Bebauungsplans Leb 174 für SZ-Lebenstedt „Fredenberg West, 2. Bauabschnitt“ nicht.
23	Wirtschafts- und	Keine Bedenken.	---

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
	Innovationsförderung Salzgitter GmbH / 15.07.16		
24	Forstamt Liebenburg / 18.07.16	Keine Bedenken.	---
25	Landkreis Wolfenbüttel / 18.07.16	Keine Bedenken.	---
26	Glückauf Immobilien GmbH / 19.07.16	Keine Bedenken.	---
27	Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Hannover / 19.07.16	„Seit dem 01.01.2016 werden die Belange der Bundesautobahnen A39 (ab Wolfsburg bis Salzgitter-Lichtenberg), A391, A392 und A395 (Braunschweig bis zu B6) durch den regionalen Geschäftsbereich Wolfenbüttel der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vertreten. Die BAB 2 verbleibt wie bisher in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover des NLStBV. Ich bitte Sie daher zukünftig die Unterlagen in den Beteiligungsverfahren für die o. g. Autobahnstrecken an die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel ... zu richten.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, wurde im Verfahren beteiligt.
28	Kreishandwerkerschaft Süd-Ost-Niedersachsen / 20.07.16	Keine Bedenken.	---
29	Handwerkskammer / 21.07.16	Keine Bedenken.	---
30	Kabel Deutsch-	„Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaft-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
	land / 26.07.16	<p>lichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung...“</p>	
31	Landwirtschaftskammer / 29.07.16	<p>„Gegenstand vorliegender Bebauungsplanaufstellung ist die Ausweisung von rd. 14 ha Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand von Salzgitter-Lebenstedt. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch haben wir zu der Planung bereits eine Stellungnahme abgegeben. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden i.V.m. einer auf regionaler Ebene insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahl sowie der durch rechtliche Vorgaben fixierten Darlegungspflicht bei Neuinanspruchnahme von Flächen, konnten wir der Planung seinerzeit nicht zustimmen.</p> <p>Der aktuell vorliegende Begründungstext zum Bebauungsplan Leb 174 für SZ-Lebenstedt „Fredenberg West, 2. Bauabschnitt“, enthält Begründungen bzw. legt dar, warum eine Inanspruchnahme und Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu Wohnbauflächen im Stadtgebiet Salzgitter erforderlich ist - der Darlegungspflicht wird somit entsprochen.</p> <p>Dem Begründungstext ist zu entnehmen, dass Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Öko-Kontos festgesetzt werden - demnach ist vorgesehen, im Bereich der Flothe-Niederung eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche in eine extensive Grünlandnutzung zu überführen. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 22.07.2015 im</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abweichend vom Entwurf der Begründung wird die Ausgleichsfläche (2. Geltungsbereich) nicht als Bestandteil des sog. Öko-Kontos geführt, sondern als Naturalkompensation hergestellt und durch die Stadt verwaltet. An der Ausgestaltung der Fläche ändert dies nicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dadurch nicht betroffen. Die Begründung wurde in diesem Punkt allerdings angepasst.</p>

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angesprochen, ist auch bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 15 (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Demnach ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p>Zusammenfassend stellen wir fest, dass der aktuell vorliegende Begründungstext zum Bebauungsplan Leb 174 für SZ-Lebenstedt „Fredenberg West, 2. Bauabschnitt“ darlegt, warum landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden und zu Wohnbauflächen umgewandelt werden sollen - sofern die Begründungen zutreffend sind, wird der Darlegungsverpflichtung entsprochen und wir können aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange der Planung zu diesem Punkt zustimmen. Bzgl. der Ausgleichsmaßnahmen stellen wir fest, dass vorgesehen ist, derzeit ackerbaulich genutzte Flächen einer extensiven Grünlandnutzung zuzuführen - unsere Bedenken können wir vor dem Hintergrund, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht der landwirtschaftlichen Produktion entzogen, sondern einer extensiven Nutzung zugeführt werden sollen, sowie der Tatsache, dass es sich um Flächen des Öko-Kontos der Stadt Salzgitter handelt, zurückstellen.</p>	
		Wir weisen darauf hin, dass sich östlich und westlich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, von wel-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Nr.	Name / Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / Form der Beantwortung
		<p>chen im Rahmen der Bewirtschaftung gelegentlich Immissionen ausgehen können. Emissionen können im Plangebiet in Form von Staub, Gerüchen und Geräuschen auftreten und sind als ortsüblich hinzunehmen. Ein entsprechender Hinweis im Begründungstext wäre hilfreich.“</p>	
32	<p>Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Gandersheim / 08.08.16</p>	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>---</p>

Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 07.07.16 bis 08.08.16

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Salzgitter, am 15.08.2016

gez. Waldmann

Fachdienstleiter Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz