Entwurf

Anlage 3.2 zur Vorlage 3808/18

Satzung der Stadt Salzgitter über die Aufhebung des Bebauungsplans Git 2 für Salzgitter-Gitter „Garßenhof“ (Aufhebungssatzung)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Salzgitter die Aufhebungssatzung über diesen Bebauungsplan beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan im Anhang ersichtlich.

§ 2 Aufhebung

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der Bebauungsplan Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“ außer Kraft.

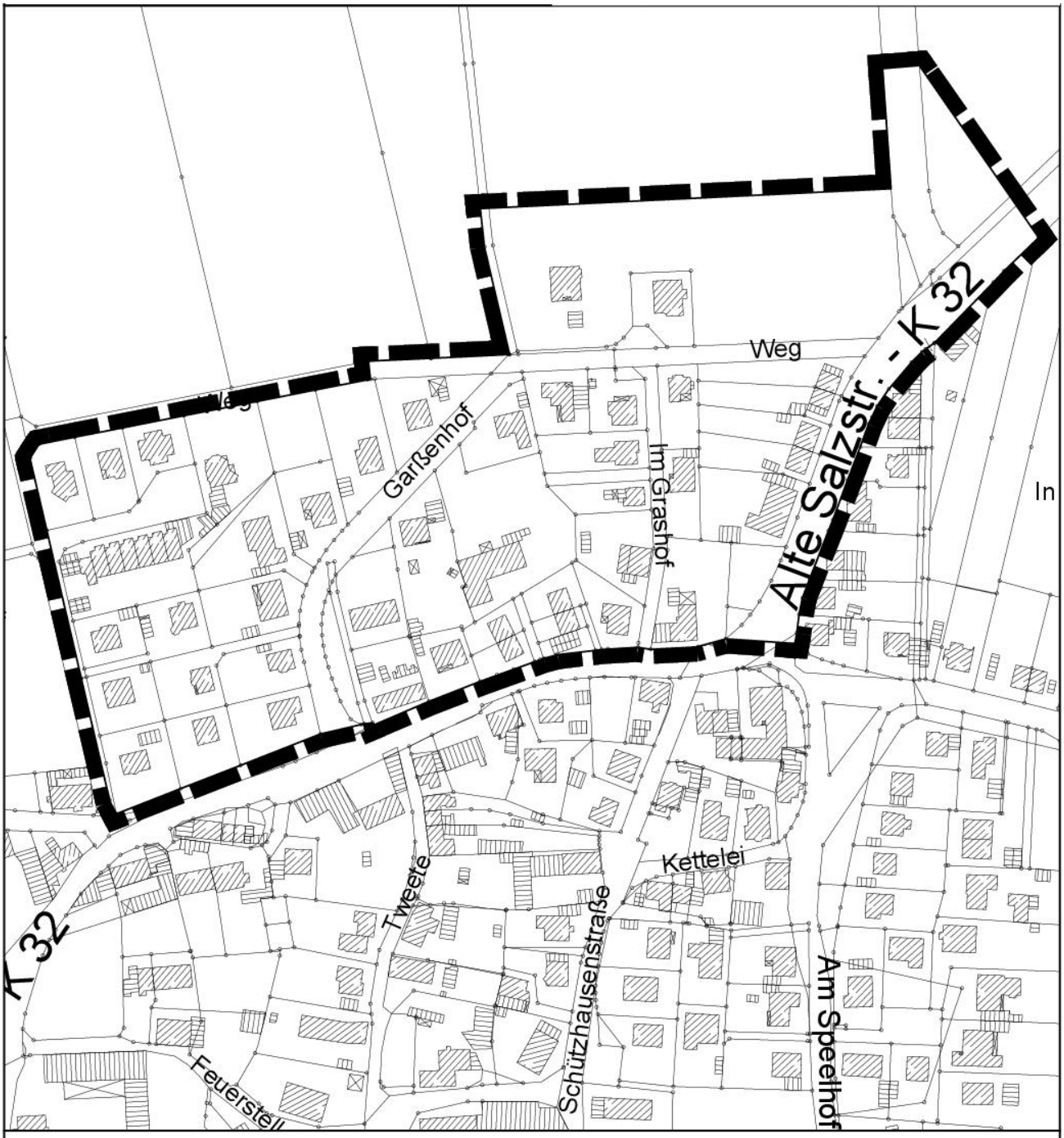
§ 3 Inkrafttreten

Die Aufhebungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Salzgitter, den ……..

……
- Oberbürgermeister -

Anhang: Übersichtsplan



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Git 2 für SZ-Gitter "Garßenhof"

0 25 50 75 100 125 m

Maßstab 1 : 2500

Stadt Salzgitter

Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz

- Fachgebiet Stadtplanung -

Bebauungsplan Git 2 für SZ-Gitter "Garßenhof"

Verfahrensvermerke

Einleitung des Satzungsverfahrens
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am ……. die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluss zur Aufhebung wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am …… durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. …… ortsüblich bekannt gemacht.

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf der Aufhebungssatzung und ihrer Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am …… durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. ……. ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf der Aufhebungssatzung und der Begründung haben vom ……. bis ……. öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Salzgitter hat die Aufhebungssatzung nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) sowie die Begründung in seiner Sitzung am ……. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)

Inkrafttreten
Der Beschluss der Aufhebungssatzung durch den Rat der Stadt Salzgitter ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ……. im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. ….. bekannt gemacht worden.

Die Aufhebungssatzung ist damit am ……rechtsverbindlich geworden.

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ist die Verletzung von Vorschriften n i c h t geltend gemacht worden (§ 215 Abs.1 Nr. 1 BauGB).

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)



Begründung zur Aufhebung Bebauungsplan Git 2 für Salzgitter-Gitter mit Umweltbericht

„Garßenhof“

Entwurf

Stand gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und § 4 Abs. 2 BauGB

Salzgitter
KINDER FÖRDERN UND FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

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

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Begründung 7
1.1 Planerfordernis 7
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke und Auswirkungen der Planung 7
1.3 Raumordnerische Vorgaben 8
1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan 9
1.5 Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel 9
1.6 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für SZ-Gitter 11
1.7 Bestandsaufnahme und Umsetzung des Bebauungsplans 12
1.8 Flächengliederung 13

2 Inhalt des Bebauungsplans 13
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 13
2.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen 15
2.3 Verkehrsflächen 16

3 Besondere Aspekte der Planung 17
3.1 Erschließung und Infrastruktur 17
3.2 Bodenverhältnisse und Altlasten 17
3.3 Starkregen 18
3.4 Denkmalschutz und Archäologie 19
3.5 Gleichstellungspolitische Auswirkungen 20
3.6 Naturschutz und Landschaftspflege 20

4 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) 22
4.1 Einleitung 22
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 23
4.3 Zusätzliche Angaben 29

5 Verfahrensablauf und Abwägung 30

6 Eingriff in andere Planungen 31

7 Durchführung und Kosten 31

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Auf der Grundlage des am 18.12.2019 vom Rat beschlossenen Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter soll das bestehende Planungsrecht angepasst werden. Dies gilt als Schlüsselmaßnahme zur Weiterentwicklung von Salzgitter-Gitter.

Das derzeitige Planungsrecht verhindert die Entwicklung untergenutzter Flächen, Brachen und leerstehender Gebäude innerhalb der gesamten Ortslage und erschwert die Erweiterung bestehender Gebäude erheblich.

Aus diesen Gründen sollen sämtliche Bebauungspläne aufgehoben werden:

- Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“
- Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“
- Git 5 und Git 5, 2. Änderung für SZ-Gitter „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Durch die Aufhebungen entfallen alle bisherigen Festsetzungen, die unter anderem die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und Baufenster definieren. Darüber hinaus werden die im Bebauungsplan Git 5 und Git 5, 2. Änderung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die separate örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Ortsrand“ aufgehoben.

Durch die ersatzlose Aufhebung aller bisherigen Bebauungspläne und ergänzender Satzungen werden die Flächen im Bereich der Plangebiete auf den Zulässigkeitsrahmen im Sinne des „Innenbereichs“ und „Außenbereichs“ gemäß §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) zurückgeführt. Um Innen- und Außenbereich im Nachgang der Aufhebungen eindeutig abzugrenzen und um gegebenenfalls einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen, wird im Nachgang der Aufhebungen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) Git 10 für SZ-Gitter „Gesamtortslage“ aufgestellt.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke und Auswirkungen der Planung

Das Ziel der Planung ist die ersatzlose Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplans Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“. Der Bebauungsplan ist seit dem 07.05.1984 rechtskräftig, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in der Fassung von 1977 anzuwenden.

Der Bebauungsplan soll aufgehoben werden, da er seinen Zweck erfüllt hat und alle mit dem Plan verfolgten städtebaulichen Entwicklungen umgesetzt worden sind bzw. nicht mehr umgesetzt werden. Der Fortbestand des Bebauungsplans würde die zeitgemäße Weiterentwicklung des Gebiets beeinträchtigen. Es sind flexiblere Nutzungen für Wohnraumerweiterung und bauliche Weiterentwicklungen möglich.

Im Laufe der Jahre hat sich auf der Grundlage des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Struktur entwickelt, die Wohnbebauung, private Grünflächen und die notwendige Erschließung umfasst. Diese vorhandene Struktur bildet ein solides Fundament für die weitere städtebauliche Entwicklung. Nach der Aufhebung sind die planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB ausreichend, um die zukünftige Entwicklung des Gebiets angemessen zu steuern.

Liegt ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, richtet sich dessen Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Dabei muss sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Befindet sich ein Vorhaben im Außenbereich, kommt § 35 BauGB zur Anwendung. Hier sind grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben zulässig, während sonstige in der Regel unzulässig sind.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß dem länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) vom September 2021 wurden im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels die Risiken von Hochwassern bzw. die Auswirkungen im Hinblick auf Hochwasserereignisse (z. B. durch Starkregen) nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Überschwemmungsgebiet vorliegt. Nach Auswertung des niedersächsischen Umweltportals (NUMIS) handelt es sich auch nicht um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Die vorliegende Planung steht somit den Zielen zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1.Z ROP) und zur Klimawandelfolgenanpassung (I.2.1.Z ROP) des BRPH nicht entgegen.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung 2022) sind die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg als Oberzentren festgelegt (LROP, Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 1). Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund; landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen und den gegebenen Bestand oberzentraler Einrichtungen zu sichern und zu entwickeln (Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 2).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 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 punktachsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad. Hierzu gehören die Stadtteile Lebenstedt, Engelnstedt, Salder, Bruchmachtersen, 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).

SZ-Gitter ist nicht dem oberzentralen Funktionsbereich zugeordnet. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung (Abschn. II/1.3, Ziff. 2). Die Wohnbauflächenausweisung an diesen Standorten soll den festgelegten Orientierungswert von maximal 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohner nicht überschreiten (Abschn. II/1.3, Ziff. 4).

Durch Aufhebung des Bebauungsplans Git 2 wird aufgrund des Wegfalls der Regelungen zur Baudichte (Baugrenzen, GRZ, GFZ) eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Bedingt durch die bereits vorhandenen Baustrukturen wird allerdings von einer geringen Nachverdichtung ausgegangen, die deutlich unter dem Orientierungswert liegt.

Zeichnerisch trifft das RROP 2008 für SZ-Gitter folgende Festlegungen: westlich der Ortslage ein Umspannwerk, nordwestlich angrenzend ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, westlich ein Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz, im Süden ein von West nach Ost verlaufender regional bedeutsamer Wanderweg, südlich angrenzend an die Ortslage ein Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils sowie südwestlich eine regional bedeutsame Sportanlage für den Flugsport.

Die Festlegungen stehen der geplanten Maßnahme, der Aufhebung der Bebauungspläne, nicht entgegen. Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Darstellung im Flächennutzungsplan.

1.5 Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel

Am 16.11.2022 hat der Rat der Stadt Salzgitter das „Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel in Salzgitter“ beschlossen. Darin werden Strategien und Maßnahmen zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels in Salzgitter definiert. Für eine klimagerechte Entwicklung der Salzgitteraner Stadtstruktur hebt das Klimaanpassungskonzept die Bedeutung einer klimagerechten Bauleitplanung hervor.

Die Bauleitplanung hat gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB die Verantwortung, den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Rechnung zu tragen. Dies umfasst sowohl Maßnahmen zur Minderung des Klimawandels als auch zur Anpassung an dessen Folgen.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans Git 2 ist das Gebiet überwiegend dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, in Randbereichen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die genaue Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird durch die neu zu erlassende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) „Gesamtortslage“ geregelt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans entfallen sämtliche bisherige Festsetzungen, insbesondere zur zulässigen Bodenversiegelung (Grundflächenzahl (GRZ)) und zu überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/Baulinien). Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut; Nachverdichtungspotenziale bestehen vor allem durch Anbauten, Aufstockung oder die Bebauung einzelner noch freier Grundstücksbereiche, was durch den Wegfall limitierender Festsetzungen erleichtert wird. Die Schutzwirkung der bisherigen GRZ war zudem eingeschränkt, da nach der alten Baunutzungsverordnung (1977) Nebenanlagen und Zufahrten nicht auf die GRZ anzurechnen waren.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfallen auch die bisherigen Festsetzungen zu Flächen für die Landwirtschaft im Nordosten und Nordwesten des Plangebiets. Die für die Landwirtschaft vorgesehene Fläche im Westen werden heute als Wohnflächen genutzt. Diese Entwicklungen stellen eine Abweichung von den ursprünglichen Planungszielen dar. Für den Klimaschutz hat der Entfall der Festsetzungen keine nachteiligen Auswirkungen, da die landwirtschaftliche Nutzung bereits vor der Aufhebung des Bebauungsplans tatsächlich entfallen ist und die Flächen einer Wohnnutzung zugeführt wurden. Die planungsrechtliche Situation entspricht somit den tatsächlichen Verhältnissen, und zusätzliche Beeinträchtigungen des Klimaschutzes sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten

Es besteht insgesamt dennoch die Möglichkeit, dass durch die erleichterte Nachverdichtung die klimatischen Schutzwirkungen der bisherigen Festsetzungen entfallen und sich die Versiegelung erhöhen kann. Dies kann negative Auswirkungen auf das Mikroklima, die Regenwasserversickerung und die Grünversorgung haben.

Die Aufhebung des Bebauungsplans fördert jedoch die Innenentwicklung und trägt dazu bei, den Flächenverbrauch im Außenbereich insgesamt zu reduzieren. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und unterstützt den natürlichen Klimaschutz, indem Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB können im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulassung von Vorhaben weiterhin Anforderungen an Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie Versickerungsanlagen, Dach- und Fassadenbegrünungen oder Baumpflanzungen, gestellt werden. Die Steuerungsmöglichkeiten

werden jedoch in das Baugenehmigungsverfahren verlagert, da keine planungsrechtlichen Festsetzungen mehr bestehen.

Insgesamt wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans dem Grundsatz Rechnung getragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auch außerhalb planungsrechtlicher Festsetzungen angemessen zu berücksichtigen. Weitere Aspekte und Ausführungen zum Klimaschutz sind auf bauleitplanerischer Ebene nicht möglich. Diese sind auf der Ausführungs- und Objektplanung und gestalterischen Ebene mit zu bedenken.

Es wurde bei der Abwägung berücksichtigt, dass die Förderung der Innenentwicklung und das Flächensparen im vorliegenden Fall die möglichen negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz überwiegen, zumal das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und die bisherigen Festsetzungen nur eingeschränkt Schutzwirkung entfalten konnten.

1.6 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für SZ-Gitter

Auf der Grundlage des am 18.12.2019 vom Rat beschlossenen „Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter“ wird die Handlungsempfehlung zur Aufhebung bestehender Bebauungspläne umgesetzt. Das Stadtteilentwicklungskonzept trifft zum Bebauungsplan Git 2 folgende Aussagen:

Das örtliche Planungsrecht soll so angepasst und geändert werden, dass eine zeitgemäße und zukunftsweisende bauliche Entwicklung von SZ-Gitter unterstützt wird. Hierfür soll, neben allen weiteren derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen (Git 1, Git 5, Git 5, 2. Änderung) der Bebauungsplan Git 2 „Garßenhof“ aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan Git 2 wurde ursprünglich mit bestimmten Zielen und Festsetzungen erstellt, die jedoch nicht vollständig umgesetzt wurden. Im nördlichen Bereich war eine Hofstelle vorgesehen, die nun ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Zudem wurde der Bereich durch zusätzliche Bebauung weiter verdichtet.

Die im Nordwesten für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene Fläche ist mittlerweile mit Wohngebäuden bebaut, und der Garßenhof existiert nicht mehr. Trotz dieser Abweichungen kann die Umsetzung des Bebauungsplans als abgeschlossen betrachtet werden. In seiner aktuellen Form bietet der Plan kein bedeutsames Potenzial für eine weitere positive städtebauliche Entwicklung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Git 2 wird überdeckt von der örtlichen Bauvorschrift „Ortsrand“. Diese soll in einem eigenständigen Verfahren ebenfalls ersatzlos aufgehoben werden.

1.7 Bestandsaufnahme und Umsetzung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Git 2 liegt zwischen den Ortsdurchfahrten der K32 (Am Ritterhof) und dem ehemaligen Grashofweg. Im Osten wird der Bereich durch die Straße Alte Salzstraße und im Westen durch den Friedhof begrenzt.

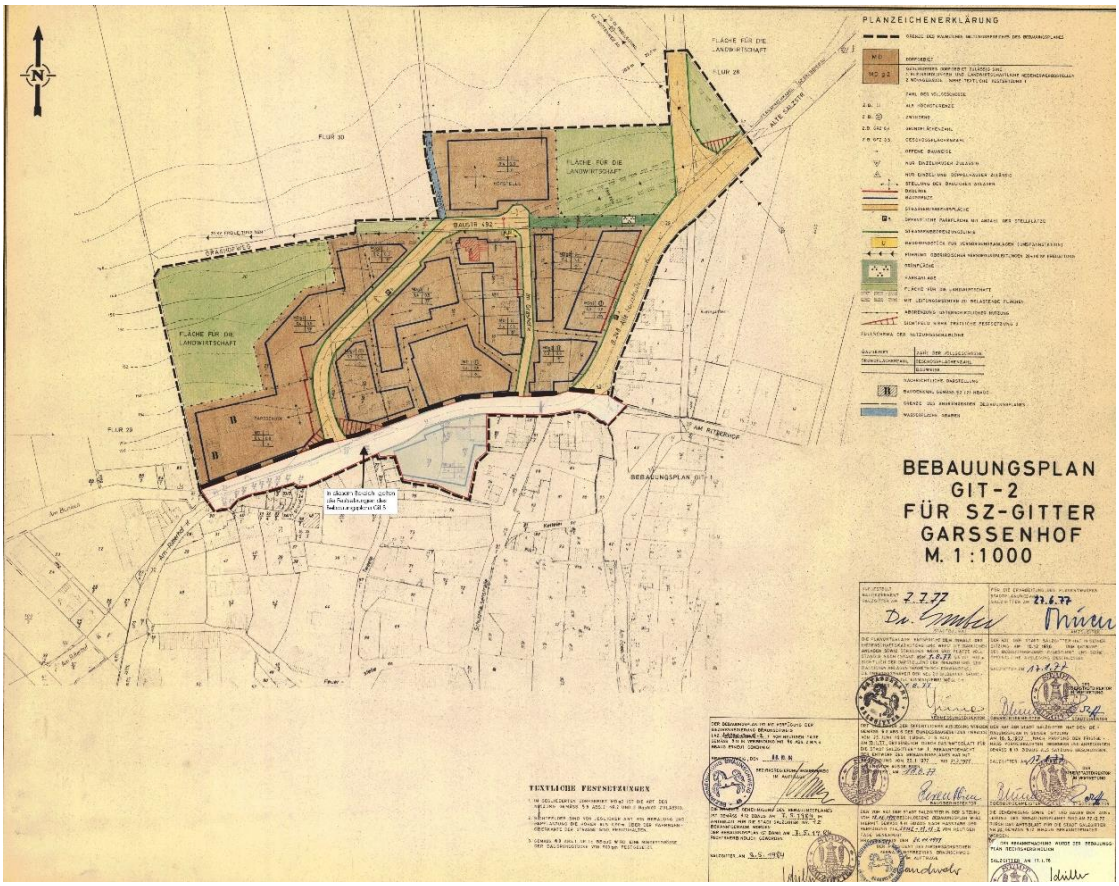


Abbildung 1: Aufzuhebender Bebauungsplan Git 2

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Git 2 war das Gebiet durch eine Mischung aus Einfamilien- und Doppelhäusern, Hofstellen sowie einem Mehrfamilienhaus geprägt.

Der Bebauungsplan schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung mehrerer moderner Einfamilienhäuser. Durch die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) und gegliedertes Dorfgebiet (MDg) wurde eine Nutzung ermöglicht, die über das reine Wohnen hinausgeht, um dörfliche Strukturen zu fördern. Geplant war auch die Errichtung einer Hofstelle nördlich der bebauten Ortslage sowie der Erhalt des denkmalgeschützten Garßenhofs (Am Ritterhof 51). Im Nordosten und Nordwesten des Bereichs waren Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen.
Diese Maßnahmen wurden jedoch nicht umgesetzt. Der Garßenhof ist nicht mehr erhalten, und die für die Landwirtschaft vorgesehene Fläche im Westen sowie die geplanten Hofstellen dienen heute dem Wohnen. Diese Entwicklungen sind eine Abweichung von den ursprünglichen Planungszielen.

1.8 Flächengliederung

Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von ca. 6,64 ha, welches sich wie folgt aufteilt:

Art der Nutzung	Größe in ha
Dorfgebiet (MD)	ca. 1,31
Gegliedertes Dorfgebiet (MDg)	ca. 2,42
Verkehrsfläche	ca. 1,33
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1,44
Grünfläche	ca. 0,07
Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannstation); Wasserfläche (Graben); Feldweg	ca. 0,07
Insgesamt	**ca. 6,64**

2 Inhalt des Bebauungsplans

Mit der ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplans Git 2 treten sämtliche darin enthaltene Festsetzungen außer Kraft. Da kein neuer Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt wird, weichen die bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben den allgemeinen Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt künftig durch die neu zu erlassende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) Git 10 für die SZ-Gitter „Gesamtlage“.

Durch das Entfallen der bisherigen Festsetzungen ergeben sich neue Potenziale zur Nachverdichtung. Dies kann jedoch gleichzeitig zu einem Verlust an Grünflächen und einer Veränderung des Ortsbildes führen. Daher sind im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren für Neu- und Erweiterungsbauten etc. die erforderlichen naturschutzrechtlichen Prüfungen sowie die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sorgfältig zu berücksichtigen.

Die konkreten Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und die künftige Nutzung des Gebiets werden im Folgenden näher erläutert:

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD), Gegliedertes Dorfgebiet (MDg)

Der Bebauungsplan Git 2 setzt als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (MD) sowie ein gegliedertes Dorfgebiet (MDg), in welchem Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sowie Wohngebäude zulässig sind, fest.

Die in einem Dorfgebiet zulässige Art der Nutzung wird nach § 5 BauNVO geregelt. Aufgrund des Zeitpunktes der Offenlage des Bebauungsplans ist diese in der Fassung von 1977 anzuwenden. Demnach dienen Dorfgebiete vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.

Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Wohngebäude, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Nach dem Wegfall der Festsetzung als (gegliedertes) Dorfgebiet richtet sich die zulässige Art der baulichen Nutzung in den Bereichen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, künftig nach den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB.

Fläche für die Landwirtschaft
Die Flächen im Nordosten und Nordwesten des Bebauungsplans wurden als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans wird die Fläche im Nordosten, die bisher bebauungsplankonform landwirtschaftlich genutzt wurde, nun nach den Kriterien des § 35 BauGB beurteilt, da sie dem Außenbereich zugeordnet ist. Diese Regelung ermöglicht es, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zulässig bleibt. § 35 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich und privilegiert insbesondere landwirtschaftliche Nutzungen, wodurch die Fortsetzung der bisherigen Nutzung rechtlich abgesichert ist. Somit bleibt die landwirtschaftliche Nutzung aus planungsrechtlicher Sicht auch ohne den Bebauungsplan zulässig.

Ursprünglich war die Fläche im Nordwesten als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, die nicht bebaut werden sollte. Entgegen dieser Festsetzung wurden dort Einfamilienhäuser errichtet. Nach der Aufhebung des Bebauungsplans wird dieser Bereich nun als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" betrachtet, und Vorhaben werden gemäß § 34 BauGB beurteilt. Diese Änderung beseitigt den Widerspruch zwischen der ursprünglichen Festsetzung, die keine Bebauung vorsah, und der tatsächlichen Nutzung durch Einfamilienhäuser. Dadurch wird Rechtssicherheit für die bestehenden Gebäude und zukünftige Bauvorhaben in diesem Bereich geschaffen.

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Zwischen der Fläche für die Landwirtschaft im Nordosten und dem Dorfgebiet südlich davon ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Eine Parkanlage wurde nicht umgesetzt. Diese Fläche wird als unbefestigte Wegeverbindung zwischen den Straßen Garßenhof und Alte Salzstraße (B 248) genutzt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans beseitigt den Widerspruch zwischen der ursprünglichen Festsetzung als Parkanlage und der tatsächlichen Nutzung als Wegeverbindung. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die aktuelle Nutzung der Fläche, da diese auch ohne den Bebauungsplan zulässig bleibt.

Maß der baulichen Nutzung
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung. Dies erfolgt durch die Festlegung wie der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

Höchstzahl der Geschosse, GRZ, GFZ
Im Plangebiet ist die GRZ vorherrschend mit 0,3 und 0,4 festgesetzt, in einem hinterliegenden Teilbereich an der Straße Garßenhof mit 0,2. Die GFZ ist mit Werten zwischen 0,3 bis 0,6 sowie 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei begrenzt, wobei im östlichen Bereich an der Alten Salzstraße und der Straße Am Ritterhof zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben sind.

Die Aufhebung der bisher geltenden GRZ, GFZ und der Geschossigkeit könnte zu einer erhöhten Bodenversiegelung und baulichen Dichte führen. Zukünftig orientiert sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Diese Änderung bietet einerseits mehr Flexibilität bei der Grundstücksnutzung, könnte andererseits aber zu einer Zunahme der Grund- und Geschossfläche der Gebäude führen. Die langfristigen Auswirkungen auf das Stadtbild und die Nutzungsintensität hängen von der tatsächlichen Inanspruchnahme der erweiterten baulichen Möglichkeiten ab.

2.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise/Einzel- und Doppelhäuser
Die Festsetzung der Bauweise als offen (o) mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser bedeutet, dass diese Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Art der zulässigen Bebauung zu definieren.

Mit der Aufhebung dieser Festsetzung könnten andere Bauformen, wie Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser, planungsrechtlich zulässig werden, sofern sie mit der Eigenart der näheren Umgebung vereinbar sind.

Da die Festsetzungen aufgehoben werden, besteht die Möglichkeit einer intensiveren Bebauung und potenziellen Verdichtung, da sich die zulässige Nutzung an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung orientieren muss.

Dies bietet einerseits mehr Flexibilität bei der Grundstücksnutzung, könnte andererseits aber zu einer Zunahme der Grund- und Geschossfläche der Gebäude führen.

Baugrenzen, Baulinien
Die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert die Baufelder und die Anordnung von Baukörpern innerhalb eines Grundstücks. Baugrenzen legen fest, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen, während Baulinien vorschreiben, dass auf dieser Linie gebaut werden muss.

Die Aufhebung dieser Festsetzungen ermöglicht es, Gebäude freier auf dem Grundstück zu positionieren, was zu einer potenziellen Nachverdichtung führen kann, da bisher un- und untergenutzte Flächen bebaut werden können.

Diese Flexibilität kann zu einer intensiveren Nutzung der Grundstücke führen und bietet die Möglichkeit, energieeffizientere Gebäudeausrichtungen, wie die Nutzung von Solarenergie, zu realisieren.

Allerdings könnte die Aufhebung der Baugrenzen und Baulinien auch zu einer Veränderung des einheitlichen Straßenbildes führen, da die Gebäudeausrichtung nicht mehr strikt vorgegeben ist. Die langfristigen Auswirkungen hängen von der tatsächlichen Inanspruchnahme der erweiterten baulichen Möglichkeiten ab.

Mindestgröße der Grundstücke
Die Festsetzung der Mindestgröße für Baugrundstücke, wie hier mit 500 qm, dient der Steuerung der baulichen Dichte und der städtebaulichen Ordnung. Eine solche Festsetzung soll eine bestimmte Struktur und Nutzung der Grundstücke sicherstellen.
Die Aufhebung dieser Festsetzung ermöglicht eine flexiblere Nutzung der Grundstücke, da größere Grundstücke aufgeteilt und intensiver bebaut werden können. Dies kann zu einer effizienteren Nutzung des vorhandenen Baulandes führen und bietet mehr Flexibilität bei der Umsetzung von Baumaßnahmen.

Eine solche Änderung könnte jedoch auch zu einer erhöhten baulichen Dichte führen, was positive Effekte in Form von mehr Wohnraum als auch negative Auswirkungen auf das Stadtbild und die Infrastruktur haben könnte.

2.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie
Die Festsetzungen für Straßenverkehrsflächen (Alte Salzstraße, Im Grashof, Garßenhof [ehemals Baustraße 492]) und der Straßenbegrenzungslinien dienten

der Sicherung der externen Erschließung der Bauflächen. Diese Straßenverkehrsflächen wurden realisiert. Die bestehende Infrastruktur gewährleistet weiterhin die notwendige Erschließung.

Sichtfelder
Sichtfelder (Sichtdreiecke) wurden im Knotenpunkt Alte Salzstraße/Ütschenweg sowie Garßenhof/Am Ritterhof festgesetzt und dienen im Straßenverkehr dazu, die Sicht an Kreuzungen und Einmündungen zu gewährleisten. Sie sind erforderlich für die Verkehrssicherheit, da sie sicherstellen, dass Verkehrsteilnehmer rechtzeitig herannahende Fahrzeuge oder Fußgänger erkennen können. Diese Sichtfelder müssen laut Festsetzung von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freigehalten werden, die höher als 0,90 m über der Fahrbahnoberkante ist, um eine ungehinderte Sicht zu gewährleisten.

Die Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht mehr notwendig. Die erforderlichen Einmündungsbereiche werden gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bemessen, was sicherstellt, dass die Verkehrssicherheit weiterhin gewährleistet ist.

3 Besondere Aspekte der Planung

3.1 Erschließung und Infrastruktur

3.1.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Kreisstraße K32. Östlich des Stadtteils Salzgitter-Gitter verläuft die Bundesstraße B6/B248.

In der Straße Am Ritterhof befinden sich zwei Bushaltestellen in fußläufiger Nähe zum Plangebiet, die von den Buslinien 611, 650 und 656 bedient werden. Diese Linien bieten Verbindungen nach SZ-Bad, SZ-Hohenrode, Lutter am Barenberge und Baddeckenstedt.

3.1.2 Ver- und Entsorgung

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

3.1.3 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine sozialen Einrichtungen. Es ist nicht mit einem erheblichen zusätzlichen Bedarf an Kita- oder Schulplätzen zu rechnen.

3.2 Bodenverhältnisse und Altlasten

Kampfmittel:
Hinweise Kampfmittel liegen nicht vor.
Eine Kampfmitteluntersuchung wurde nicht durchgeführt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden auch keine Eingriffe in den Boden vorbereitet.

Sollten bei Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hameln-Hannover oder die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachdienst Sicherheit, Recht und Ordnung zu benachrichtigen.

Altlasten:
Im Rahmen der Untersuchungen zur Aufhebung des Bebauungsplans Git 2 wurde festgestellt, dass sich auf den Grundstücken **Garßenhof 16, 16A, 18** sowie Teilen der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche das ehemalige *Barackenlager 49* befindet (siehe auch Kapitel 3.3 „Archäologie“). Da dieser Altlasten- und Bodendenkmalverdacht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt wurden, fehlen hierzu Hinweise und Festsetzungen im Bebauungsplan.

Aufgrund des Hinweises zu Altlasten gilt im o.g. Bereich für künftige Vorhaben mit Bodeneingriffen: Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. Nachweise einer altlastenrechtlichen und denkmalpflegerischen Untersuchung erforderlich. Es ist abzuklären, dass vor Beginn der Bodenarbeiten gegebenenfalls historische Erkundungen und eine orientierende Bodenuntersuchung durchzuführen ist.

3.3 Starkregen

Starkregenereignisse stellen Kommunen zunehmend vor Herausforderungen durch Überflutungen und daraus resultierende Sachschäden. Bedingt durch die Folgen des Klimawandels ist künftig mit einer Zunahme sowohl der Häufigkeit als auch der Intensität dieser Ereignisse zu rechnen. Um Risiken und Gefahren für Bevölkerung, Infrastruktur und Sachgüter zu reduzieren, wurde für die Stadt Salzgitter das Projekt „Starkregenrisikomanagement Salzgitter“ (itwh – Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH, 2025) umgesetzt. Im Rahmen dieses Projekts wurden für das gesamte Stadtgebiet Starkregengefahrenkarten erstellt, die unterschiedliche Starkregenszenarien sowie verschiedene Wiederkehrzeiten berücksichtigen und die möglichen Überflutungsgefährdungen veranschaulichen.

Für das gesamte Stadtgebiet wurde geprüft, ob und in welchem Umfang Gebäude und die übrige Infrastruktur bei starkem Regen von Überflutungen betroffen sein könnten. Es wurde bei der Einschätzung berücksichtigt, wie hoch das Wasser im Ernstfall steigen kann, wie wahrscheinlich ein solches Ereignis ist und wie stark Gebäude davon betroffen wären. Grundlage der Berechnungen waren jeweils ein Starkregenereignis, das statistisch etwa alle 20 Jahre ((T20a) und alle 100 Jahre (T100a) auftritt und eine Dauer von 60 Minuten hat.

Für den Bereich SZ-Gitter wurde auf Basis dieser Starkregengefahrenkarten geprüft, ob und in welchem Umfang Gebäude und Infrastruktur bei Starkregen von Überflutungen betroffen sein könnten.

Die Auswertung zeigt, dass SZ-Gitter nicht als Hotspot-Bereich mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen ist. Einzelne Grundstücke im Ortskern weisen bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen eine potenzielle mäßige Gefährdung auf. Diese Gefährdung kann durch geeignete objektschutzbezogene Maßnahmen, wie den Verzicht auf ebenerdige Zugänge oder den Einbau von Aufstockelementen bei Lichtschächten, reduziert werden. Es bestehen keine großflächigen Überschwemmungsbereiche.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans entfallen sämtliche bisherigen pla-nungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zu Baugrenzen, Grundflä-chenzahl und privaten Grünflächen. Die planungsrechtliche Steuerung durch eine Erhaltungssatzung und die Anforderungen des § 34 BauGB bleiben bestehen, sodass eine Bebauung nicht uneingeschränkt möglich ist.

Die Aufhebung des Bebauungsplans verschärft die Gefährdungslage durch Starkregen nicht. Im Rahmen der Bauantragsverfahren von einzelnen Vorha-ben können weiterhin Maßnahmen zur Klimaanpassung gefordert werden.

3.4 Denkmalschutz und Archäologie

Denkmalschutz:

Im Bebauungsplan wurden im Bereich Garßenhof (ehem. Am Ritterhof 51) zwei Gebäude als Baudenkmäler (B) gekennzeichnet. Da diese Gebäude nicht mehr vorhanden sind und der Bereich mit Einfamilienhäusern bebaut wurde, hat die ursprüngliche Festsetzung als Baudenkmal aus heutiger planungsrechtlicher Sicht keine Bedeutung mehr. Es bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Belange mehr, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden müssten.

Archäologie:

Auf den Grundstücken Garßenhof 16, 16A, 18 sowie Teilen der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche befand sich das Barackenlager 49. Das Lager wurde ursprünglich 1940 für Arbeiter im Auftrag der Reichswerke erbaut. Es umfasste sechs Baracken und wurde als Lager für Bergarbeiter, Zwangsarbeiter, Kriegsgefangene genutzt.

Bis 1949 verließen alle Bewohner das Lager. Es standen zu diesem Zeitpunkt noch drei Baracken. Ein Abbau der Baracken wurde verboten. Ende 1949 wurden die Baracken saniert und als Wohnraum für zehn Familien genutzt.

Inzwischen sind obertägig anscheinend keine Baracken mehr vorhanden. Dennoch könnte das Areal archäologisch relevant sein. Hinzu kommt die Bedeutung als Erinnerungsort an die NS-Zeit.

3.5 Gleichstellungspolitische Auswirkungen

Gender Mainstreaming ist ein strategischer Ansatz, der die Gleichstellung aller Geschlechter als Querschnittsaufgabe in alle politischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Bereiche und somit auch in die Stadtplanung integriert. Gendergerechte Stadtplanung bedeutet die Berücksichtigung und Einbeziehung aller Personengruppen unabhängig ihres Geschlechts. Die Implementierung ist von zentraler Bedeutung, um eine lebenswerte, sichere und inklusive Stadt für alle Menschen zu schaffen. Unterschiedliche Geschlechter und Gruppen erleben den öffentlichen Raum unterschiedlich. Durch eine bewusste Berücksichtigung dieser Unterschiede kann Stadtplanung zu Chancengleichheit und Teilhabe führen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können verschiedene Festsetzungen oder Ausführungen zu einer gendergerechten Planung beitragen.

Im Plangebiet waren bislang keine öffentlichen oder privaten Grünflächen festgesetzt. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut; Nachverdichtungspotenziale bestehen vor allem durch Anbauten oder die Bebauung einzelner Grundstücks-teile. Die Aufhebung sämtlicher planungsrechtlicher Festsetzungen, insbesondere zu Baugrenzen und Grundflächenzahl, eröffnet im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB neue Entwicklungsmöglichkeiten.

Da keine expliziten Festsetzungen zu Grün- oder Freiflächen bestanden und die vorhandenen Strukturen weitgehend erhalten bleiben, sind durch die Aufhebung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter oder die Teilhabe verschiedener Bevölkerungsgruppen zu erwarten.

Die Aufhebung des Bebauungsplans fördert die Innenentwicklung und trägt dazu bei, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren. Negative Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern sowie auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

3.6 Naturschutz und Landschaftspflege

3.6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für das Plangebiet Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“ galt bislang die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977, die aufgrund der damaligen Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der Zulässigkeit von Nebenanlagen eine weitgehende Flächenversiegelung ermöglichte. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt. Die Aufhebung des Bebauungsplans löst im Plangebiet im Allgemeinen keinen wesentlichen neuen oder zusätzlichen Eingriff aus, da es sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans und der anschließenden Anwendung des § 34 BauGB ist daher im Allgemeinen keine Verschlechterung der natur-schutz- und artenschutzrechtlichen Situation zu erwarten. Zukünftige Bebauung richtet

sich nach § 34 BauGB, was eine moderate bauliche Nachverdichtung im Rahmen des Einfügungsgebotes ermöglicht. Der Wegfall der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Bau-grenzen könnte zu einer effizienteren Ausnutzung einzelner Grundstücke führen. Vereinzelt könnten neue Häuser oder umfangreiche Anbauten entstehen, jedoch in einer im Verhältnis zum Bestand geringen Größenordnung.

Es kann jedoch nicht pauschal ausgeschlossen werden, dass es Regelungsbedarf z. B. bezüglich gesetzlich geschützter Biotope, ortsbildprägender Bäume und Artenschutz gibt. Diese Belange müssen im Bauantragsverfahren abgeprüft werden.
Bei der Fällung alter Bäume sind die einschlägigen naturschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz sowie die Anforderungen an den Baumüberschirmungsgrad nach der Verordnung (EU) 2024/1991 (EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur) zu beachten. Dies gilt auch für private Grundstücke.

3.6.2 Geschützte Arten

Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie schützenswerter Biotope kann nicht ausgeschlossen werden; entsprechende Erfassungen liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange werden im Bauantragsverfahren geprüft und berücksichtigt, ggf. unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörde gemäß § 30 BNatSchG und § 1a BauGB.

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

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Die Planung sieht die vollständige und ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“ vor. Der bestehende Bebauungsplan, der ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festsetzt und eine Gesamtfläche von ca. 6,64 ha umfasst, wird als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Die Ziele des Bebauungsplans sind nicht vollständig erfüllt, dennoch besteht kein weiteres Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Festsetzungen. Daher wird die Aufhebung als sinnvoll erachtet, um eine zukunftsorientierte Entwicklung zu ermöglichen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße Am Ritterhof (K 32). Nach der Aufhebung des Bebauungsplans wird die zukünftige Bebauung nach § 34 BauGB geregelt, was eine moderate bauliche Nachverdichtung im Rahmen des Einfügungsgebotes ermöglicht. Diese Maßnahme spiegelt die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen wider und ermöglicht eine effizientere Nutzung der Flächen im Einklang mit aktuellen Anforderungen.

Parallel werden die Bebauungspläne Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“ sowie Git 5 und Git 5, 2. Änderung für SZ-Gitter „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung aufgehoben. Darüber hinaus wird die separate Gestaltungssatzung „Ortsrand“ aufgehoben.

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

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufhebung dieselben wie 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 bis 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
- EU-VO 2024/1991 über die Wiederherstellung der Natur, Artikel 8

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

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von etwa 6,64 Hektar und umfasst sowohl Siedlungsgebiete als auch landwirtschaftliche Flächen im Stadtteil SZ-Gitter. Es liegt nördlich der Straße Am Ritterhof und westlich der Straße Alte Salzstraße. Im nördlichen Teil des Gebiets, an der Straße Garßenhof, befindet sich eine Umspannstation. Südlich und östlich grenzt das Gebiet an Wohnbebauung, während im Westen ein Friedhof an das Plangebiet anschließt. Im Norden wird das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

4.2.2 Beschreibung des Basisszenarios und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut.

Im Folgenden wird der Ist-Zustand der Schutzgüter im Planbereich dargelegt sowie die resultierenden Auswirkungen während und nach der Aufhebung beschrieben.

Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie schützenswerter Biotope im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden; entsprechende Erfassungen liegen bislang nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange sind daher im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen und zu berücksichtigen. Um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Anforderungen – auch im eigenen Interesse der Bauherrschaft – eingehalten werden, ist bei geplanten Gebäudeabbrüchen frühzeitig Kontakt mit der zuständigen Naturschutzbehörde aufzunehmen. Dies ermöglicht eine rechtzeitige Abstimmung über gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schutz besonders geschützter Arten und Biotope.

Schutzgut Tiere

Beschreibung:

Im Planbereich sind siedlungstypische Tierarten wie Gartenvögel, Igel, verschiedene Kleinsäuger sowie zahlreiche Insektenarten zu erwarten.

Auswirkungen:

Aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans sind im Allgemeinen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und ihre Lebensräume zu erwarten. Es kann jedoch nicht pauschal ausgeschlossen werden, dass es Regelungsbedarf im Hinblick auf Artenschutz gibt. Dies ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens abzuprüfen.

Schutzgut Pflanzen

Beschreibung:

Da es sich um einen typischen Siedlungsbereich handelt, wird der Bereich durch Rasenflächen, Blühpflanzen und ortstypischen Baumbeständen sowie Hecken bestimmt. Als grünordnerische Festsetzung ist lediglich die Grünfläche/Parkanlage östlich weiterführend der Straße Garßenhof festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Auswirkungen:

Es sind im Allgemeinen keine umfassenden Veränderungen auf das Schutzgut Pflanzen durch die Aufhebung zu erwarten, da die Nutzung des Gebiets weiterhin der eines Siedlungsbereichs entspricht. Es kann jedoch nicht pauschal ausgeschlossen werden, dass es Regelungsbedarf im Hinblick auf geschützte Biotope gibt. Dies ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens abzuprüfen.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Die Flächen im Plangebiet werden bereits als Wohnbauflächen genutzt. Zusätzlich ist landwirtschaftlich genutzte Fläche vorhanden.

Auswirkungen:

Eine erhebliche Neuinanspruchnahme von Flächen oder eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades ist durch die Planaufhebung nicht zu erwarten. Die bestehende Bebauungsstruktur und der aktuelle Versiegelungsgrad bleiben weitgehend erhalten. Eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades ist im Rahmen der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB möglich.

Es sind im Allgemeinen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche anzunehmen. Spezifische Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die potenzielle maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich kann die Nutzung von zusätzlichen Außenbereichsflächen vermeiden.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Bestand handelt es sich, mit Ausnahme der Fläche für die Landwirtschaft, um überwiegend bereits bebaute und versiegelte Flächen. Die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraumfunktion, Regelungsfunktion im Wasserhaushalt und Filterfunktion sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung bereits stark eingeschränkt.

Vorkommen von Altstandorten, Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Planungsgebietes sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

Auswirkungen:

Eine starke zusätzliche Versiegelung oder Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist durch die Planaufhebung nicht zu erwarten. Es werden sich am stark anthropogenen Bestand (Gartennutzung, Wohnbebauung und Erschließungsflächen) keine umfangreichen Veränderungen ergeben. Somit sind im Allgemeinen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich am westlichen Rand entlang der festgesetzten Hofstelle ein Graben mit einem Fließgewässer dritter (III.) Ordnung. Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist nordöstlich angrenzend an das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet zum Hochwasserschutz festgelegt.

Auswirkungen:

Durch die bereits bestehende Bebauung des Gebiets und damit einhergehende Bodenversiegelung ist die natürliche Sickerrate des Bodens im Siedlungsbereich bereits stark eingeschränkt. Eine Grundwasserneubildung kann nur bedingt stattfinden.

In Bezug auf Starkregen besteht innerhalb des Plangebiets eine potenziell mäßige Gefährdung durch das Auftreten eines Starkregenereignisses mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren.

Durch die Aufhebung werden keine weiteren negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser/Grundwasser erwartet.

Schutzgut Klima

Beschreibung:

Das überwiegend bebaute Gebiet ist lokalklimatisch siedlungsstrukturell geprägt.

Der vorhandene Baumbestand entfaltet eine wohlfahrtswirksame Funktion für das lokale Mikroklima. Durch die hohe Beschattungsleistung der Kronen und die Verdunstungstätigkeit wird einer Überhitzung des Gebiets wirksam entgegengewirkt. Diese „kühlen Inseln“ sind insbesondere während sommerlicher Hitzeperioden von hoher Bedeutung für die menschliche Gesundheit und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen sowie privaten Raum. Die aktuelle Situation ist daher durch ein ausgeglichenes, durch Grünstrukturen geprägtes Lokalklima gekennzeichnet.

Über die lokalen Verhältnisse hinausreichende Wirkungen auf das großflächige Klima bestehen nicht.

Auswirkungen:
Die bestehende Bebauungsstruktur bleibt im Grundsatz erhalten. Durch die potenzielle Bebauung privater Grünflächen sowie die Errichtung von Erweiterungsbauten kann sich der aktuelle Versiegelungsgrad im Gebiet leicht erhöhen. Die lokalen klimatischen Funktionen, insbesondere die Kaltluftentstehung, der Luftaustausch und die thermische Situation, bleiben von dieser Entwicklung unberührt.

Der Schutz alter Bäume erfolgt weiterhin auf Grundlage der geltenden gesetzlichen Regelungen in Verbindung mit der Erhaltungssatzung für Teilbereiche der Ortslage SZ-Gitter. Ziel ist der Erhalt der günstigen mikroklimatischen Verhältnisse, damit die Beschattungs- und Verdunstungsleistung als Wohlfahrtswirkung für die menschliche Gesundheit wirksam bleibt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind somit nicht zu erwarten.

<u>Schutzgut Luft</u>
Beschreibung:
Die Luftqualität im Plangebiet ist typisch für ein bebautes Gebiet. Die Hauptquellen für Luftschadstoffe sind der lokale Straßenverkehr und Hausbrand. Es kommt aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise zur Staub- und Geruchsbelastung.

Auswirkungen:
Die Aufhebung des Bebauungsplans führt zu keiner unmittelbaren Veränderung der bestehenden lufthygienischen Situation. Das Plangebiet ist bereits bebaut und die vorhandene Nutzung bleibt voraussichtlich unverändert. Eine wesentliche Zunahme von Luftschadstoffen oder Emissionen ist nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft anzunehmen. Spezifische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Salzgitter-Gitter. Das Plangebiet zeichnet sich durch ein gut durchgrüntes Orts-/Landschaftsbild aus.

Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile. Allerdings unterliegen die Gehölze im angrenzenden Außenbereich dem Schutz als Landschaftsbestandteile.

Auswirkungen:

Zukünftige bauliche Entwicklungen müssen sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies kann verschiedene Formen der Nachverdichtung ermöglichen, wie etwa Aufstockungen bestehender Gebäude, Anbauten, Schließung von Baulücken, Errichtung größerer Ersatzneubauten und Umnutzung von Flächen.

Die unbebauten Flächen, die der Landwirtschaft dienen, werden nach der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet. Diese Zuordnung sichert die landwirtschaftliche Nutzung und schließt eine Bebauung aus, es sei denn, es handelt sich um privilegierte Vorhaben. Das Landschaftsbild wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans kaum verändert, und es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet dient vorrangig der Wohnnutzung. Es grenzt an landwirtschaftliche Flächen, die potenziell Einfluss auf die Lebensqualität der Anwohner haben können - insbesondere durch den Einsatz von Pestiziden und landwirtschaftlichen Maschinen (Gerüche, Lärm, Stäube). Hauptquelle für Lärmbelastung ist der angrenzende Straßenverkehr der B 248 und K 32. Die Erholungsfunktion wird überwiegend durch private Gärten erfüllt.

Auswirkungen:

Die Aufhebung des Bebauungsplans führt zu keiner unmittelbaren Veränderung der Lebens- und Wohnqualität für die Anwohner. Die bestehende Nutzungsstruktur und Infrastruktur bleiben zunächst unverändert. Zukünftige bauliche Entwicklungen müssen sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wodurch eine verträgliche Weiterentwicklung des Gebiets sichergestellt wird.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Barackenlager 49 (Bereich Garßenhof 16, 16A, 18 sowie angrenzende Flächen). Das Gebiet stellt ansonsten ein bestehendes Wohngebiet dar. Sachgüter sind in Form der vorhandenen Wohnbebauung und Infrastruktur vorhanden.

Auswirkungen:

Allein aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine unmittelbaren negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind die Schutzgüter jedoch kaum betroffen, da keine wesentlichen Änderungen der Nutzung oder Bebauung zu erwarten sind. Daher bleiben die bestehenden Beziehungen zwischen den Schutzgütern weitgehend unverändert.

Auswirkungen, die (aufgrund der nach B-Plan zulässigen Vorhaben) für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind:

In Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen. Für das Plangebiet würden weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof" gelten.

Eine Nachverdichtung auf Grundlage des bestehenden Plans ist nicht möglich. Somit würde sich der Umweltzustand nicht verändern. Die bestehenden baulichen Strukturen und Nutzungen bleiben erhalten, und es sind keine zusätzlichen Belastungen für die Umwelt oder das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die vorhandene Infrastruktur und die Erschließung des Gebiets bleiben unverändert, wodurch keine neuen Emissionen oder Beeinträchtigungen entstehen.

4.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Git 2 für Salzgitter-Gitter „Garßenhof" ändert sich die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Anstelle des bisherigen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB tritt nun die Regelung des § 34 BauGB in Kraft. Dies bedeutet, dass Bauvorhaben nun nach den Vorschriften für den unbeplanten Innenbereich beurteilt werden, wobei die Eigenart der näheren Umgebung maßgeblich ist.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist eine weitere Verdichtung nur in moderatem Umfang möglich. Dadurch sind im Allgemeinen keine negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans wird die landwirtschaftliche Fläche dem Außenbereich zugeordnet und unterliegt somit den Regelungen des § 35 BauGB. Diese Regelungen stellen sicher, dass Vorhaben im Außenbereich nur u.a. zulässig sind, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Da die bestehenden Nutzungen als Garten- und Grünfläche weiterhin möglich sind und die Regelungen des § 35 BauGB darauf abzielen, negative Auswirkungen auf Schutzgüter zu vermeiden, sind auch hier im Allgemeinen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und deren Überwachung

Allein durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind auf dieser Planungsebene keine konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich, da im Plangebiet keine neuen Eingriffe ausgelöst werden und die maßgeblichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Eine Eingriffsregelung und Ausgleichsermittlung bereits im Bauleitplanverfahren ist daher nicht notwendig; naturschutzrechtliche Belange werden im Rahmen späterer Bauantragsverfahren für einzelne Vorhaben geprüft und erforderliche Maßnahmen dort festgelegt.

4.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Planbereich hat sich städtebaulich bereits entwickelt. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Insbesondere soll zum aktuellen Zeitpunkt kein neuer Bebauungsplan für den Bereich aufgestellt werden.

4.2.7 Beschreibung der nachteiligen Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Umweltbelange

Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht vorhanden. Die darzustellende Fläche liegt auch nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die Krisenfälle gemäß Seveso III-RL (2012/18/EU) und Euratom-RL (2013/59/ Euratom) auslösen könnten.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Analyse und Bewertung des Plangebiets erfolgte verbal-argumentativ. Es wurden keine technischen Verfahren zur Analyse angewandt. Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung ergaben sich nicht.

4.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Fachbehörden, die über umweltrelevante Informationen verfügen, werden jeweils fünf Jahre nach Rechtskraft der Bebauungsplanaufhebung 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.

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Salzgitter beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“ aufzuheben, der derzeit ein Dorfgebiet und landwirtschaftliche Flächen von insgesamt etwa 6,64 Hektar umfasst. Der Bebauungsplan ist seit dem 07.05.1984 rechtskräftig.

Diese Entscheidung basiert auf einer Empfehlung aus dem "Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept für Salzgitter-Gitter", das der Stadtrat am 18. Dezember 2019 beschlossen hat. Ziel der Aufhebung ist es, das Planungsrecht zu modernisieren und eine zeitgemäße bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Es wird erwartet, dass die Aufhebung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat. Zukünftige Bauvorhaben im bebauten Ortsbereich werden gemäß § 34 BauGB beurteilt, was bedeutet, dass sie sich in die bestehende Bebauung einfügen müssen. Die Flächen im östlichen Teil des Plangebiets werden nach der Aufhebung dem Außenbereich zugeordnet, für den die strengeren Regelungen des § 35 BauGB gelten.
Naturschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Bauantragsverfahren für einzelne Vorhaben geprüft und erforderliche Maßnahmen dort festgelegt.

4.3.4 Referenzliste der Quellen

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig, Zweckverband Großraum Braunschweig, 2008, Fortschreibung 2017 und 2020
- Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter, Stadt Salzgitter, 1994
- Bebauungsplan Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“, Stadt Salzgitter, 1984
- Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter, Architektur und Stadtplanung Grundmann, 2019

5 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Rat der Stadt Salzgitter hat am 18.12.2019 das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter beschlossen. Der Verwaltungsausschuss hat am 20.07.2021 die Einleitung der Aufhebungsverfahren beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept sowie zur Einleitung der Aufhebungsverfahren fand ein breite Bürgerbeteiligung statt. Auf

eine separate frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den einzelnen aufzuhebenden Bebauungsplan wurde daher verzichtet.

6 Eingriff in andere Planungen

Die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplans Git 2 ist Teil mehrerer parallellaufender Maßnahmen, die eine neue, einheitliche Regelung schaffen soll. Zeitgleich werden die Bebauungspläne Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“ sowie Git 5 und Git 5, 2. Änderung für SZ-Gitter „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ersatzlos aufgehoben. Darüber hinaus wird auch die separate Gestaltungssatzung „Ortsrand“ aufgehoben.

Im Rahmen dieser Aufhebungen werden gleichzeitig eine neue Gestaltungssatzung „ÖBV Historischer Dorfkern“ sowie eine Erhaltungssatzung „Historischer Dorfkern“ erlassen. Ergänzend ist im Nachgang die Aufstellung der Klar-stellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) Git 10 für SZ-Gitter „Gesamtortslage“ vorgesehen. Mit dem Inkrafttreten dieser drei neuen Satzungen entsteht eine abgestimmte und rechtssichere Grundlage zur Steuerung der baulichen Entwicklung und zum Erhalt des historischen Ortsbildes von SZ-Gitter.

7 Durchführung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es entstehen keine Kosten.

Salzgitter, am 07.08.2026

gez. i. A. Buntfusz

Fachdienstleitung Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz