Entwurf

Anlage 3.3 zur Vorlage 3808/18

Satzung der Stadt Salzgitter über die Aufhebung der Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung für Salzgitter-Gitter „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (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 diese Bebauungspläne einschließlich der jeweiligen Erhaltungssatzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die gesamten Geltungsbereiche der Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung für Salzgitter-Gitter „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung. Die genauen Abgrenzungen sind aus den beigefügten Übersichtsplänen im Anhang ersichtlich.

§ 2 Aufhebung

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung treten die Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung für Salzgitter-Gitter „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung außer Kraft.

§ 3 Inkrafttreten

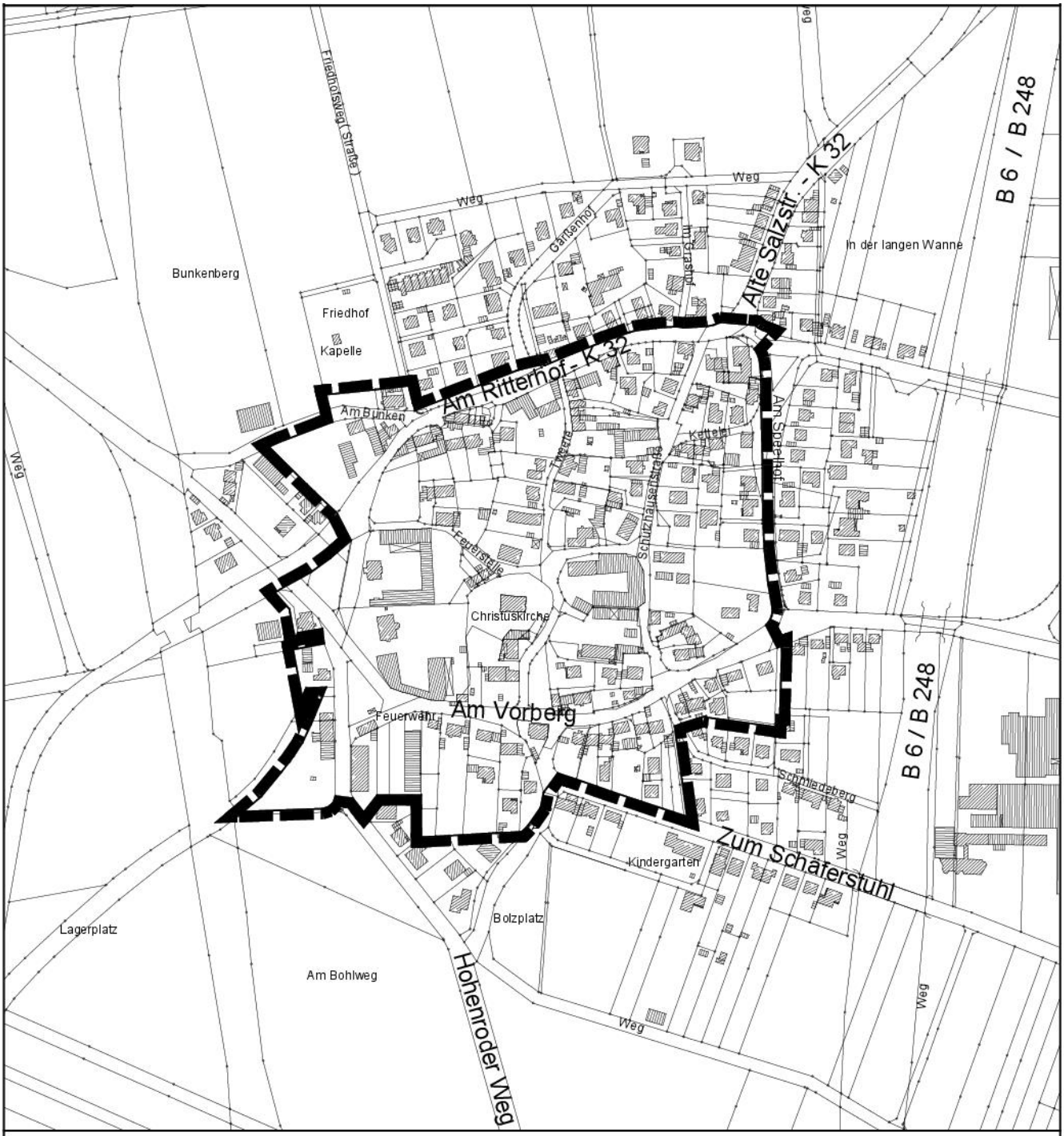
Die Aufhebungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Salzgitter, den ……..

……

- Oberbürgermeister -

Anhang: Übersichtspläne



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Git 5 mit Erhaltungssatzung und Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter "Ortslage"

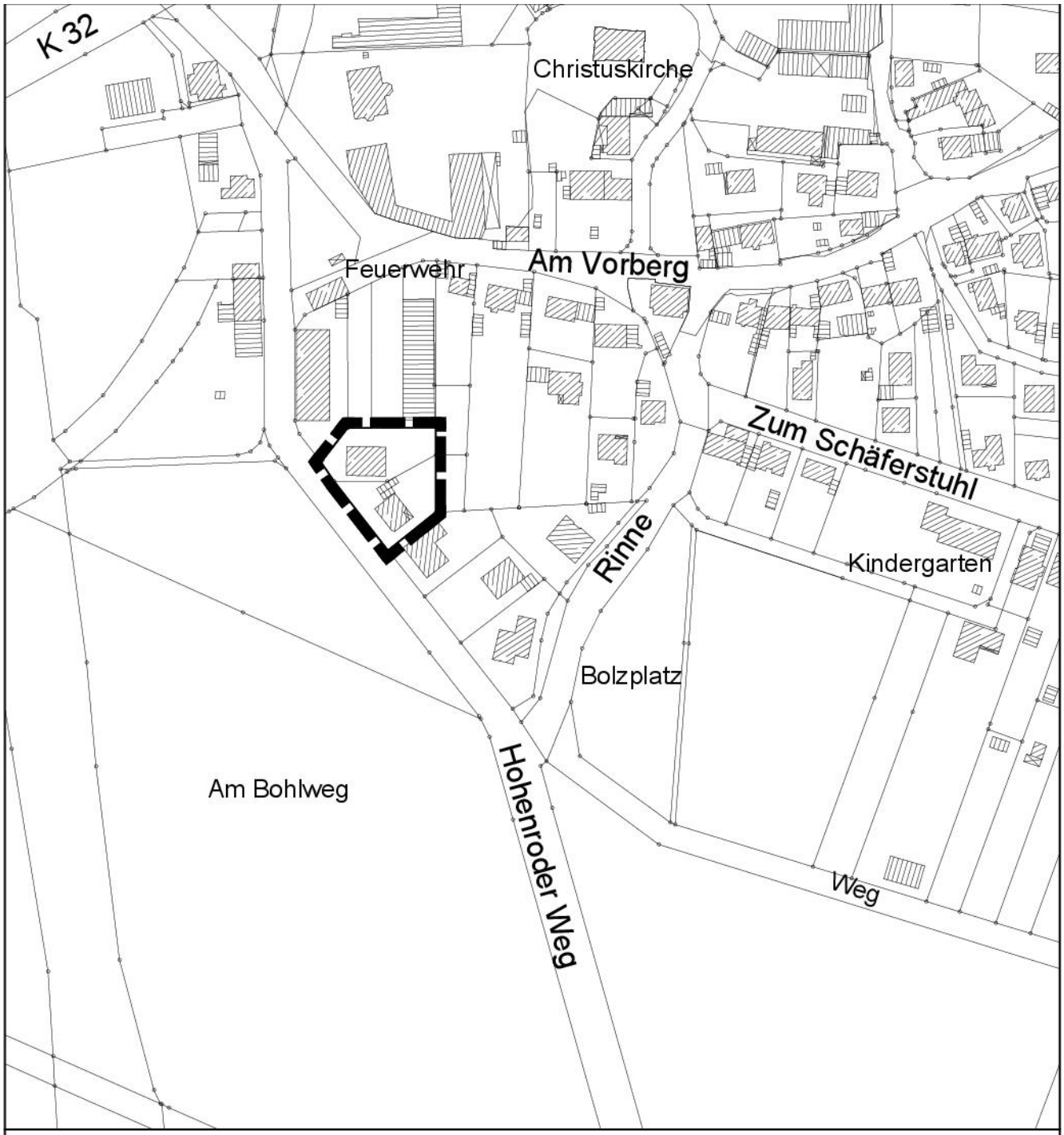
0 50 100 150 200 250 m

Maßstab 1 : 5000

Stadt Salzgitter

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

Bebauungsplan Git 5
mit Erhaltungssatzung und Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
für SZ-Gitter "Ortslage"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans Git 5, 2. Änderung
mit Erhaltungssatzung und Örtlicher Bauvorschrift
über Gestaltung für SZ-Gitter "Ortslage"

0 25 50 75 100 125 m

Maßstab 1 : 2500

Stadt Salzgitter

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

Bebauungsplan Git 5, 2. Änderung mit Erhaltungssatzung und Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter "Ortslage"

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 Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter mit Umweltbericht

„Ortslage“

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 8
1.1. Planerfordernis 8
1.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 8
1.3. Raumordnerische Vorgaben 9
1.4. Darstellungen im Flächennutzungsplan 10
1.5 Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel 10
1.6 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für SZ-Gitter 12
1.7 Bestandsaufnahme und Umsetzung der Bebauungspläne 13
1.8 Flächengliederung 15

2 Inhalt des Bebauungsplans 16
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 16
2.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen 18
2.3 Verkehrsflächen 19

3 Besondere Aspekte der Planung 19
3.1 Erschließung und Infrastruktur 19
3.2 Bodenverhältnisse und Altlasten 20
3.3 Starkregen 20
3.4 Denkmalschutz 21
3.5 Gleichstellungspolitische Auswirkungen 22
3.6 zu erhaltene und anzupflanzende Bäume 23
3.7 Naturschutz und Landschaftspflege 24

4 Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung 25

4.1 Erhaltungssatzung 27

4.2 Gestaltungssatzung 28

5 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) 36
5.1 Einleitung 36
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 37
5.3 Zusätzliche Angaben 43

6 Verfahrensablauf und Abwägung 44

7 Eingriff in andere Planungen 45

8 Durchführung und Kosten 45

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 der Planung

Das Ziel der Planung ist die Aufhebung zweier qualifizierter Bebauungspläne für den Bereich Salzgitter-Gitter: des Bebauungsplans Git 5 "Ortslage" mit Erhaltungssatzung und Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, rechtskräftig seit 05.07.1990, sowie dessen zweiter Änderung, rechtskräftig seit 21.12.1995. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in der Fassung von 1977 bzw. 1990 anzuwenden. Mit der Aufhebung entfallen alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und die Erhaltungssatzung, die in den Bebauungsplänen enthalten sind.

Die Bebauungspläne sollen aufgehoben werden, um eine flexiblere städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen

des Stadtteils besser gerecht wird. Die bestehenden Festsetzungen, die ursprünglich dem Schutz der dörflichen Strukturen dienten, behindern mittlerweile eine zeitgemäße Weiterentwicklung. Nach der Aufhebung 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 der Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung wird aufgrund des Wegfalls der Regelungen zur Baudichte (Baugrenzen, GRZ, GFZ) und der privaten Grünflächen 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 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 5 und dessen 2. Änderung 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 Grundstücksteile, 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.

Mit der Aufhebung entfallen zusätzlich die bisherigen Festsetzungen zu privaten Grünflächen, sodass diese Flächen grundsätzlich einer Bebauung zugänglich werden können. Allerdings sind etliche dieser Flächen bereits teilweise bebaut, sodass sich das Nachverdichtungspotenzial in diesem Bereich in der Praxis begrenzt. Für die verbleibenden, bislang als private Grünflächen festgesetzten Flächen bestehen weiterhin baurechtliche Begrenzungen: Zum einen wirkt die neu zu erlassenden Erhaltungssatzung für den Kernbereich steuernd, die die Errichtung, Änderung oder den Rückbau baulicher Anlagen von einer Genehmigung abhängig macht und damit dem Schutz der städtebaulichen Eigenart dient. Zum anderen ist im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB eine Bebauung nur zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dadurch wird sichergestellt, dass auch nach Wegfall der Festsetzungen für private Grünflächen eine maßvolle Entwicklung erfolgt und die städtebaulichen und klimatischen Belange weiterhin Berücksichtigung finden.

Es besteht insgesamt 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 Konzept empfiehlt die Aufhebung bestehender Bebauungspläne, um eine zeitgemäße und zukunftsweisende bauliche Entwicklung zu unterstützen. Dies betrifft insbesondere die Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung.

Die Bebauungspläne, einschließlich der integrierten Erhaltungssatzung und örtlichen Bauvorschriften, konnten unerwünschte Veränderungen wie übermäßige Verdichtungen oder Zersiedelung verhindern. Gleichzeitig bremsten sie jedoch auch förderliche bauliche Weiterentwicklungen. Der Erhalt der dörflichen Strukturen ist nicht nur auf die Schutzwirkung der Satzungen zurückzuführen, sondern auch auf eine geringe Nachfrage nach Umgestaltung.

Die Umsetzung der Bebauungspläne kann als abgeschlossen betrachtet werden. In ihrer aktuellen Form bieten diese Pläne kein beachtenswertes Potenzial für eine weitere positive städtebauliche Entwicklung. Mit der Aufhebung der Bebauungspläne entfallen auch die zugehörigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen. Um eine klare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu schaffen und be-

stimmte Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu integrieren, soll im Anschluss an die Aufhebungen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) Git 10 für SZ-Gitter „Gesamtortslage“ aufgestellt werden.

Die Aufhebung der Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung ist ein wesentlicher Bestandteil der im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISTEK) formulierten Handlungsempfehlungen. Diese Maßnahme zielt darauf ab, die Eigenentwicklung von SZ-Gitter zu fördern und Potenziale für Nachverdichtung und Innenentwicklung zu aktivieren. Die Nutzung der Baupotenziale ist entscheidend, damit die Einwohnerinnen und Einwohner ihre Grundstücke wirtschaftlich sinnvoll nutzen können und der dörfliche Charakter erhalten bleibt. Andernfalls drohen langfristig baulicher Stillstand und zunehmender Leerstand von Gebäuden sowie die Aufgabe bisheriger Nutzungen.

Mit dem neuen Baupotenzial ergeben sich sowohl Chancen als auch Risiken. Einerseits eröffnen sich Möglichkeiten für eine flexiblere bauliche Entwicklung und Nachverdichtung, andererseits besteht die Gefahr von Veränderungen, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten.

Das ISTEK empfiehlt zum Schutz des historischen Ortskerns eine gezielte Erhaltungssatzung, die sich auf den Erhalt wertvoller städtebaulicher und baulicher Strukturen konzentrieren soll. Statt der bisherigen Gestaltungssatzung wird eine unverbindliche Gestaltungsempfehlung vorgeschlagen.

Eine reine Erhaltungssatzung reicht nicht aus, da wesentliche Regelungen, wie die Farbgestaltung von Dächern oder der Erhalt von Fachwerkfassaden, nicht abgedeckt sind. Da Gestaltungsempfehlungen unverbindlich sind und weniger Rechtssicherheit bieten, wird eine reduzierte, aber verbindliche Gestaltungssatzung als zielführender erachtet. Parallel zur Aufhebung des Bebauungsplans Git 5 und Git 5, 2. Änderung wird daher eine separate Erhaltungssatzung und eine separate Gestaltungssatzung aufgestellt.

Diese Satzungen sollen sicherstellen, dass die städtebauliche Eigenart und die wesentlichen Gestaltungsmerkmale des Gebiets weiterhin geschützt und geregelt werden. Die Erhaltungssatzung konzentriert sich auf die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets, während die Gestaltungssatzung verbindliche Vorgaben für die äußere Gestaltung von Gebäuden festlegt. Dies gewährleistet, dass trotz der Aufhebung des Bebauungsplans die städtebauliche Ordnung und das Ortsbild erhalten bleiben.

1.7 Bestandsaufnahme und Umsetzung der Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung umfasst den Großteil der bebauten Ortslage mit Ausnahme einiger Randbereiche. Diese Pläne beinhalten eine Erhaltungssatzung und eine Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und den dörflichen Charakter zu erhalten.



Abbildung 1: Aufzuhebender Bebauungsplan Git 5

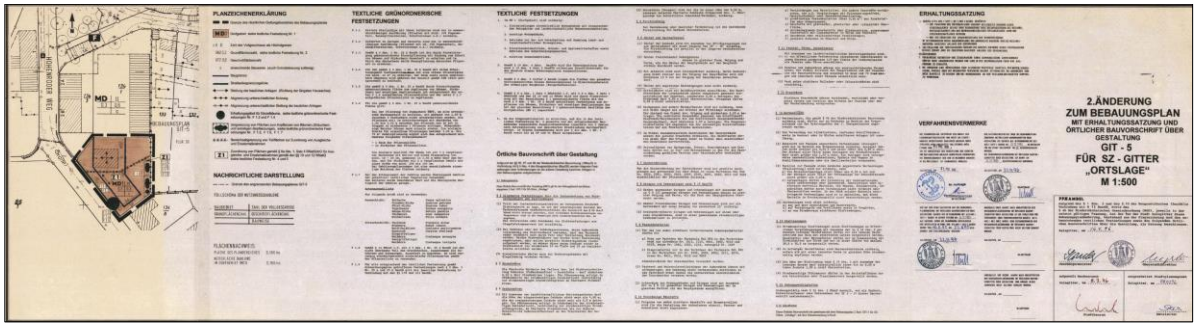


Abbildung 2: Aufzuhebender Bebauungsplan Git 5, 2. Änderung

Durch den Ausschluss bestimmter nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Dorfgebiet (MD) zulässiger Nutzungen sollten Konflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft vermieden werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Baugrenzen und Baulinien konzentrieren sich auf den Erhalt des Bestandes und ließen Erweiterungen nur in geringem Umfang zu.

Der Bebauungsplan Git 5 sah den Ausbau der K32 und der Straße Am Vorberg einschließlich öffentlicher Parkplätze vor. Von Bedeutung für innerörtliche Erweiterungen sind die Festsetzungen zum Erhalt von Grünflächen, da diese als wesentlich für das Ortsbild und den dörflich-landwirtschaftlichen Charakter anerkannt wurden.

Die im Bebauungsplan enthaltene Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB diente vorwiegend der Ortsbildpflege. Störende und von der Ortstypik abweichende

Anlagen sollten verhindert werden. Diese Regelungen galten nicht für öffentliche und kirchliche Vorhaben.

Ziel dieser Festsetzungen war der Erhalt des dörflichen Gebietscharakters, die Sicherung der Existenz der (damals noch vorhandenen) landwirtschaftlichen Betriebe und die Bereitstellung eines Rechtsinstruments für die Umsetzung des Dorferneuerungsplans. Von den ca. 13,7 ha Gesamtfläche wurden etwa zwei Drittel als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die ebenfalls integrierte örtliche Bauvorschrift umfasst außer den kirchlichen Grundstücken den gesamten Geltungsbereich. Wie die Erhaltungssatzung sollte sie den Erhalt und die Pflege der historischen Gestaltungen, insbesondere des Fachwerks, die Zulässigkeitsgrenzen bei Baumaßnahmen sowie die Verwendung bestimmter Materialien regeln.

Die 2. Änderung von Git 5 trat 1996 in Kraft. Sie regelt die Zulässigkeit einer baulichen Erweiterung auf dem Grundstück Hohenroder Weg 2. Die Erhaltungssatzung und die örtliche Bauvorschrift blieben auch für diesen Bereich gültig.

Insgesamt wurden die Bebauungspläne hinsichtlich der infrastrukturellen Maßnahmen umgesetzt. Die umfassenden Vorschriften zielten auf eine Einschränkung baulicher Veränderungen und den Erhalt landwirtschaftlicher Nutzungen ab; die Förderung baulicher Entwicklungen war nicht ausdrücklich Ziel. Unerwünschte Veränderungen wie übermäßige Verdichtungen in der Ortsmitte oder die Zersiedelung des Ortsrandes wurden weitgehend verhindert.

1.8 Flächengliederung

Der Bebauungsplan Git 5 und seine 2. Änderung umfassen ein Gebiet von ca. 13,684 ha, welches sich wie folgt aufteilt:

Art der Nutzung	Größe in ha
Fläche für Dorfgebiet	ca. 8,990
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,105
Private Grünfläche	ca. 1,922
Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche, Feuerwehr, Post)	ca. 0,439
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,227
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,001
Insgesamt	**ca. 13,684**

2 Inhalt des Bebauungsplans

Mit der ersatzlosen Aufhebung der Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung entfallen alle darin enthaltenen Festsetzungen. Ein neuer Bebauungsplan wird für diesen Bereich nicht erstellt.

Die Aufhebung bedeutet, dass die bisherigen planungsrechtlichen Regelungen nicht mehr gelten und die städtebauliche Ordnung nun durch die allgemeinen Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB bestimmt wird. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich wird durch die neu zu erlassende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) Git 10 für SZ-Gitter „Gesamtortslage“ definiert.

Die Festsetzungen, die durch die Aufhebung entfallen, werden im Folgenden erläutert, um die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und die Nutzung des Gebiets zu verdeutlichen:

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD)

Im Bebauungsplan ist die Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Innerhalb dieses strukturierten Dorfgebiets sind bestimmte Nutzungen, die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, 8, 9 BauNVO allgemein zulässig wären, ausgeschlossen. Diese differenzierte Festlegung zielte darauf ab, die damals bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten und gleichzeitig einen harmonischen Übergang zu den umliegenden Wohngebieten zu schaffen.

Da kein Konfliktpotenzial mehr besteht, ist die detaillierte Regelung der Nutzungen nicht mehr erforderlich. Zukünftig wird die Art der baulichen Nutzung in den Bereichen, die dem Innenbereich zugeordnet sind, nach den Kriterien des § 34 BauGB beurteilt. Es ist wahrscheinlich, dass die bisherige Festsetzung als Dorfgebiet (MD) künftig nachwirkt, da die tatsächliche Nutzung der Umgebung maßgeblich bleibt.

Private Grünflächen (hofnahe Weideflächen, Koppeln, Hausgärten)

Um die hofnahen Weideflächen und Koppeln zu sichern, wurden elf notwendige Grünflächen mit einer Gesamtfläche von etwa zwei Hektar festgelegt. Diese Flächen galten einst als unverzichtbar, werden jedoch heute nicht mehr in diesem Umfang benötigt. Sie finden auch keine Verwendung als Hausgärten und gelten als untergenutzt.

Eine Luftbildauswertung und Ortsbegehung haben gezeigt, dass bereits einige kleinere Bauvorhaben umgesetzt wurden, die nicht dokumentiert sind. Normalerweise sind bauliche Anlagen wie Schuppen oder Nebengebäude auf diesen Grünflächen planungsrechtlich unzulässig. Durch die Aufhebung der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird in vielen Fällen eine Legalisierung ermöglicht. Dies schafft Rechtssicherheit für bestehende und zukünftige Bauvorhaben, da der Widerspruch zwischen der Festsetzung als Grünfläche und der tatsächlichen Nutzung aufgehoben wird.

Zukünftige Vorhaben müssen sich zwar hinsichtlich Art und Maß in die Umgebung einfügen, sind aber nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen. Je nach Lage der Grundstücke werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB (für den Innenbereich) oder § 35 BauGB (für den Außenbereich) beurteilt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans eröffnet Potenziale zur Nachverdichtung, was jedoch mit einem Verlust an Grünflächen und einer Veränderung des Ortsbildes einhergehen kann. Die daraus resultierenden naturschutzrechtlichen Prüfungen sowie die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Fläche für den Gemeinbedarf
Ca. 0,439 ha sind als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, verteilt auf zwei Bereiche: eine für die Kirche im Ortskern und eine weitere für die Feuerwehr.

Nach der Aufhebung erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit der bestehenden oder zukünftigen Nutzung, auch bei möglichen Erweiterungen.

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
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist überwiegend mit 0,4 und in einem Teilbereich mit 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist überwiegend mit 0,5 sowie in einem Teilbereich mit 0,4 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze im gesamten Plangebiet mit einem Vollgeschoss (I) festgesetzt. Die Beschränkung auf maximal ein Vollgeschoss hat eine vor Verkehrslärm schützende Wirkung, da die Lärmemissionen der Bundesstraße aufgrund ihrer erhöhten Lage auf einem Wall über die Gebäude mit der Höhe eines Wohngeschosses hinweggehen.

Die Aufhebung dieser Festsetzungen könnte zu einer erhöhten Bodenversiegelung und baulichen Dichte führen. Künftig 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 neu eröffneten baulichen Möglichkeiten ab.

2.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise/Einzelhäuser

Die Festsetzung der Bauweise als offen (o) mit der Beschränkung auf Einzelhäuser 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.

Etliche bestehende Gebäude oder Nebenanlagen überschreiten die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Die Aufhebung des Bebauungsplans beseitigt somit den Widerspruch zwischen den Baugrenzen/Baulinien und der tatsächlichen Positionierung der Gebäude. Dies schafft Rechtssicherheit für die bestehenden Gebäude und künftige Bauvorhaben in diesem Bereich.

Stellung baulicher Anlagen

Die Ausrichtung baulicher Anlagen, insbesondere der Hauptgebäude im Verhältnis zur Erschließungsstraße, wurde bisher festgesetzt.

Nach der Aufhebung dieser Festlegung besteht nun eine größere Flexibilität bei der Gebäudeausrichtung, was eine optimale Grundstücksnutzung ermöglicht. Dies eröffnet Potenziale für energieeffizientere Ausrichtungen, wie etwa die Nutzung von Solarenergie. Eine mögliche Folge könnte jedoch eine Veränderung des einheitlichen Straßenbildes sein.

2.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Die Festsetzungen für Straßenverkehrsflächen (Am Ritterhof, Am Speelhof) 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 Am Vorberg/Am Speelhof 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

Öffentliche Parkflächen

Die Aufhebung der Festsetzung für Parkflächen beeinträchtigt nicht die Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Raum.

3 Besondere Aspekte der Planung

3.1 Erschließung und Infrastruktur

3.1.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet Git 5 erstreckt sich großflächig südlich entlang der Straße am Ritterhof. Das Plangebiet Git 5, 2. Änderung grenzt im Süden an Git 5 an und wird erschlossen durch den Hohenroder Weg. 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.

3.1.4 Leitungsrechte

Zwischen den Straßen “Am Ritterhof” und “Am Vorberg” verläuft eine Wasserleitung der WEVG (Wasser- und Energieversorgungsgesellschaft). Um diese Leitung zu schützen, wurde ein 4 Meter breiter Schutzstreifen festgesetzt. Dieser Streifen ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der WEVG belastet, was bedeutet, dass in diesem Bereich keine Bebauung oder andere Nutzungen erlaubt sind, die die Wasserleitung beeinträchtigen könnten.
Der Wegfall der Schutzstreifen hat keine nachteiligen Auswirkungen. Die Sicherung der Leitungen ist durch eine Grunddienstbarkeit bzw. Baulast weiterhin gewährleistet.

3.2 Bodenverhältnisse und Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel liegen nicht vor. Eine gesonderte Kampfmitteluntersuchung wurde nicht durchgeführt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden 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 Fachdienst Sicherheit, Recht und Ordnung zu benachrichtigen.

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 planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zu Baugrenzen, Grundflächenzahl 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 Vorhaben können weiterhin Maßnahmen zur Klimaanpassung gefordert werden.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Git 5 befinden sich ein archäologisches Denkmal sowie drei Einzeldenkmale, die als Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz eingetragen sind.

Durch die Einbindung in den Geltungsbereich der neu aufzustellenden Gestaltungssatzung wird sichergestellt, dass bauliche Maßnahmen im direkten Umfeld dieser Kulturdenkmale unter geregelten gestalterischen Gesichtspunkten erfolgen, um deren Wirkung im Ortsbild langfristig zu sichern.

<u>archäologisches Denkmal - Am Ritterhof 66:</u>

Das archäologische Denkmal Am Ritterhof ist ein Bodendenkmal, das zeitlich dem Mittelalter bzw. der Neuzeit zugeordnet wird. Es handelt sich dabei um eine historische Struktur und Fundstelle bei der Scherbenfunde dokumentiert wurden, vermutlich Reste von Gebrauchskeramik, die auf eine frühere Siedlungsnutzung hindeuten.

<u>Scheune - Tweete 21:</u>

Eine eingeschossige Fachwerkscheune in Ständerbauweise unter Satteldach, ursprünglich mit Längseinfahrt als ehemalige Scheune errichtet. Der Ausbau zu

Wohnzwecken erfolgte in den 1970er-Jahren. Straßenseitig ist noch die historische Hofeinfahrt mit profilierten Sandsteinpfeilern und schmiedeeisernen Gittern erhalten. Das Gebäude hat geschichtliche Bedeutung als Zeugnis regionaltypischer Bauweise und ländlicher Baukultur.

Evangelisch-lutherische Christus-Kirche - Tweete 23:
Die Kirche ist ein rechteckiger klassizistischer Saalbau aus Sandsteinquadern mit nach Osten abgewalmtem Dach, hohen Rundbogenfenstern und einem vorgelagerten Querbau mit quadratischem Turm und schiefergedecktem Helm. Errichtet 1844 nach Plänen von Friedrich August Ludwig Hellner, ist sie ortsbildprägend und bedeutend für die Ortsgeschichte sowie Bau- und Kunstgeschichte.

Der zugehörige Kirchhof umgibt die Christuskirche allseitig. Es sind historische Grabmale und prägende alte Bäume vorhanden.

Fachwerkwohnhaus - Am Vorberg 24:
Bei diesem Denkmal handelt es sich um ein zweigeschossiges Fachwerkwohnhaus aus der Mitte des 18. Jahrhunderts, das auf einem gemauerten Klinkersockel errichtet wurde und von einem Satteldach gedeckt ist. Das leicht vorkragende Obergeschoss ist typisch für die Bauweise der Zeit. Die Fachwerkkonstruktion wird durch K- und Diagonalstreben sowie einzelne Fußbänder in den Brüstungsfeldern ausgesteift. An der nördlichen Längsseite befindet sich ein leicht versetzter, spätklassizistischer Eingang mit einer zweiflügeligen Tür und Oberlicht. Rückwärtig schließt sich ein zweigeschossiges Wirtschaftsgebäude in Fachwerkbauweise an.

Das Wohnhaus besitzt geschichtliche Bedeutung aufgrund seines Zeugnis- und Schauwertes für die Bau- und Kunstgeschichte sowie als beispielhafte Ausprägung des regionaltypischen Baustils.

Städtebauliche Bedeutung erhält das Wohnhaus durch seine prägende Stellung im Straßenbild. Seine Erhaltung liegt daher im öffentlichen Interesse und ist sowohl aus denkmalpflegerischer als auch städtebaulicher Sicht von Bedeutung.

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.

Mit dem Wegfall sämtlicher planungsrechtlicher Festsetzungen, insbesondere zu Baugrenzen, Grundflächenzahl und privaten Grünflächen, entstehen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB neue Entwicklungsmöglichkeiten, die sich auf die Wohn- und Lebensverhältnisse aller Bevölkerungsgruppen auswirken können. Nachverdichtungspotenziale und die mögliche Bebauung bisher als private Grünflächen festgesetzter Flächen wurden insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit wohnungsnahem Grün, Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Erreichbarkeit von Freiräumen für unterschiedliche Nutzergruppen – darunter Frauen, Männer, Kinder und ältere Menschen – betrachtet.

Zentrale Grünflächen, wie an der Christuskirche und der Spielplatz am Speelhof, sowie die Stadtbäume bleiben auch ohne ihre jeweiligen Festsetzungen erhalten.

Die neu zu erlassende Erhaltungssatzung und die bauordnungsrechtlichen als auch planungsrechtlichen Anforderungen bleiben maßgebend, sodass eine vollständige Freigabe zur Bebauung der Grünflächen nicht erfolgt.

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 zu erhaltene und anzupflanzende Bäume

Die zeichnerischen Festsetzungen zur Pflanzung und Erhaltung von zahlreichen Bäumen sollten den dörflichen Charakter und die Grünstruktur des Ortes sichern. Diese Festsetzungen sind ein Instrument, um das unkontrollierte Fällen von Bäumen zu verhindern, und bieten darüber hinaus eine Orientierung, wo Bäume gepflanzt und erhalten werden sollten. Solche Festsetzungen sind auch heute noch wichtig für die städtebauliche Entwicklung und den Umweltschutz, werden aber zunehmend im Rahmen umfassenderer Grünordnungskonzepte oder Freiraumplanungen getroffen.

Die Aufhebung dieser Festsetzungen wirkt sich nicht zwangsläufig negativ aus, da der Schutz und die Pflege von Bäumen unabhängig des Planungsrechts erfolgen kann. Der Wegfall der festgesetzten Baumstandorte ermöglicht es, künftige Standorte entsprechend den heutigen Gegebenheiten vor Ort auszuwählen.

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.

3.7 Naturschutz und Landschaftspflege

3.7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für das Plangebiet Git 5 für SZ-Gitter „Ortslage“ 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 naturschutz- 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 Baugrenzen 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

Dasselbe gilt für das zwei Grundstücke umfassende Plangebiet Git 5, *2. Änderung* für SZ-Gitter „Ortslage“. In diesem Bereich galt bisher die BauNVO in der Fassung von 1990. Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs ist das Potenzial für die Nachverdichtung jedoch sehr limitiert.

3.7.2 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 Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung

Rechtliche Einordnung/Bedeutung und Auswirkungen der Aufhebung
Die Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung beinhalten zusätzlich zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen eine Erhaltungssatzung sowie eine Gestaltungssatzung.

Es ist anzumerken, dass neben dieser beschriebenen Gestaltungssatzung noch eine weitere Satzung "Ortsrand" für SZ-Gitter existiert. Diese regelt separat den Bereich, der nicht durch die Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung abgedeckt ist. Auch diese Gestaltungssatzung soll parallel und in einem eigenen Verfahren aufgehoben werden. Dies bedeutet, dass in naher Zukunft alle Satzungen, die bisher das Ortsbild und äußere Gestaltung von SZ-Gitter reguliert haben, nicht mehr gültig sind.

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften und der Erhaltungssatzung galten bisher für alle Baumaßnahmen, d. h. ebenso für die, die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) genehmigungsfrei wären. In der Praxis musste dementsprechend nahezu jede bauliche Maßnahme mit Ortsbildwirkung zur Genehmigung eingereicht werden.

In der Bestandsaufnahme wurde ersichtlich, dass es in Einzelfällen Befreiungen gegeben hat bzw. darüber hinaus bauliche Anlagen errichtet wurden, die in der Baugestaltung/Bauweise den örtlichen Bauvorschriften widersprechen.

Aus den Festsetzungen und Begründungen des Bebauungsplans Git 5 und seiner 2. Änderung, den Begründungen zur Erhaltungssatzung und örtlichen Bauvorschriften lassen sich mehrere vorrangigen Ziele zusammenfassen:

- Die städtebaulich-dörflichen Strukturen, mit Schwerpunkt im unmittelbaren Ortskern, sollen erhalten bleiben.
- Durch die Festsetzungen im B-Plan Git 5 (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen/Baulinien) sollen das Ortsbild störende Verdichtungen und bauliche Erweiterungen unterbunden werden. Das gilt auch für mehrere Grünbereiche, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen.
- Die teilweise im Ortsbild noch vorhandenen historischen Bauweisen und baulichen Gestaltungen sollen geschützt und dadurch erhalten bleiben.
- Neu- und Erweiterungsbauten müssen sich der Ortstypik unterordnen.
- Die Landwirtschaft als die das Dorf und seine städtebaulichen Strukturen prägende Nutzung soll durch die Rechtsinstrumente der örtlichen Bauleitplanung und des Baugesetzbuches (BauGB) besonders geschützt und gefördert werden.

Die Leitziele „Erhaltung der städtebaulich-dörflichen Strukturen mit Schwerpunkt Ortskern“ sowie „Vermeidung ortsbildstörender Verdichtung“ können weiterhin als aktuell und verfolgbar betrachtet werden.

Es wurden Überlegungen angestellt, die Erhaltungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften lokal-räumlich zu begrenzen. Im Ergebnis wird die Reduzierung der Geltungsbereiche auf die im Ortskern noch erkennbaren historischen Strukturen und baulichen Anlagen als sinnvoll erachtet. Dies entspricht den Empfehlungen des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISTEK) und ermöglicht eine gezielte Erhaltung der städtebaulichen Eigenart.

Die bisherigen engen Baulinien und -grenzen in Verbindung mit der Erhaltungssatzung erschweren jedoch bauliche Erweiterungen und umfassende Nutzungsänderungen. Dies hat in Einzelfällen bereits zu Leerständen und dem Brachfallen von Gebäuden geführt. Gleichzeitig steht diese Einschränkung im Widerspruch zu den Flächenpotenzialen für Innenverdichtung und Arrondierung am Ortsrand. Da Innenverdichtung Vorrang vor Neuerschließungen hat, werden die Bebauungspläne sowie die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen aufgehoben.

Die mit dem Schutz und der Förderung der Landwirtschaft verbundenen Ziele der bisherigen Satzungen sind überholt und nicht mehr zeitgemäß. In Salzgitter-Gitter gibt es derzeit nur noch einen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupterwerb, was dem seit Jahrzehnten anhaltenden Konzentrationstrend in der Landwirtschaft entspricht. Diese Entwicklung ist unter den aktuellen gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen irreversibel. Das Schutzerfordernis für eine bestimmte Nutzung wie die Landwirtschaft sowie alle damit verbundenen Einschränkungen in Bebauungsplänen, Erhaltungssatzungen und örtlichen Bauvorschriften sind daher nicht mehr erforderlich.

Alle Regelungen wurden daraufhin überprüft, ob und wie sie nicht nur die Entwicklung des Ortes behindern, sondern auch den Bestand erhaltenswerter Kleinstrukturen und Gebäude gefährden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn planungsrechtliche Beschränkungen notwendige Nutzungs- oder bauliche Veränderungen bis zur Nichtumsetzbarkeit erschweren.

Für den Schutz wertvoller Gebäude und Strukturen wird eine neue, gezielte Erhaltungssatzung aufgestellt. Diese ermöglicht eine flexiblere und bedarfsgerechtere Ortsentwicklung, während das Ortsbild weiterhin geschützt bleibt.

Im Folgenden werden die bestehende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hinsichtlich ihres Inhalts, Umfangs und Ziels erläutert.

4.1 Erhaltungssatzung

Für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB aufgenommen. Sie nahm an allen Schritten des Bauleitplanverfahrens teil. Die Satzung war nicht auf Grundstücken der öffentliche Träger und Kirchen anzuwenden.

Die Erhaltungssatzung sollte das Ortsbild und die Dorfgestalt von Salzgitter-Gitter sichern. Sie unkontrolliertes Bauen, das die städtebauliche Gestalt beeinträchtigen könnte, verhindern. Neue Vorhaben waren unzulässig, wenn sie das Ortsbild stören. Folgende Erläuterungen in der Erhaltungssatzung dienten der Rechtsklarheit:

- Vorhandene Naturstein- und Ziegelmauern sowie schmiedeeiserne Einfriedungen dürfen nicht abgebrochen werden und sind in der ursprünglichen Form und Ausführung zu erhalten.
- Bei Umbauten sind künstlerisch oder historisch wertvolle Bauteile, wie Wappen, Schlusssteine, Portale oder mit Inschriften versehene Balken zu erhalten. Bei Abbrüchen sind diese Bauteile zu sichern und bei Neubebauung an den Fassadenaußenseiten sinnvoll zu verwenden.

Unter Beachtung des städtebaulichen Grundsatzes der "Eigenentwicklung" sollte gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Stadtteiles erhalten bleiben. Insbesondere sollte damit einem „Verlust der nachbarschaftlichen Bindungen“ und einer „Überfremdung“ dieses Stadtteiles entgegengewirkt werden.

Notwendigkeit zur Aufhebung der Erhaltungssatzung:

Die bestehende Erhaltungssatzung wird so angepasst, dass der Teil, der sich auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bezieht und für die lokalen Verhältnisse nicht wichtig ist, entfernt wird. Der ursprüngliche Zweck der Satzung, nämlich der Schutz vor steigenden Mietpreisen durch aufwendige Sanierungen und die damit verbundene Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen, wird nicht mehr berücksichtigt.

Der Hauptaspekt der Satzung, nämlich der Schutz der städtebaulichen Merkmale, wird an die aktuellen Bedingungen angepasst. Dazu wird die bestehende Satzung vollständig aufgehoben und in einem separaten Verfahren eine neue Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erstellt, um die städtebauliche Eigenart zu erhalten.

Zur Vorbereitung der neuen Satzung wird eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese umfasst eine Analyse des aktuellen Stadtbildes, der vorhandenen Bausubstanz und der städtebaulichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte.

4.2 Gestaltungssatzung

Die Erhaltungsbestimmungen wurden durch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ergänzt. Zweck dieser örtlichen Bauvorschrift war es, den bestehenden Ortscharakter zu erhalten und durch Baupflege weiterzuentwickeln.

Um die Aufhebung der Gestaltungssatzung nachvollziehbar zu machen, werden die Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Satzung erläutert, um die Gründe und Folgen der Aufhebung zu beschreiben. Anhand der in der Gestaltungssatzung getroffenen Festsetzungen wird ersichtlich, wie detailliert und restriktiv diese Vorgaben getroffen wurden:

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Git 5 und seiner zweiten Änderung für Salzgitter-Gitter "Ortslage". Ausgenommen war die Fläche für den Gemeinbedarf der evangelischen Kirche.

§ 2 Allgemeine Festsetzungen über die Instandsetzung von Fachwerkgebäuden:

Die allgemeinen Bestimmungen zur Instandsetzung von Fachwerkgebäuden zielen darauf ab, den historischen Charakter und die bauliche Integrität dieser Gebäude zu bewahren. Dazu gehören:

- Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands: Sichtfachwerk muss in seinem ursprünglichen Zustand restauriert werden.
- Verbot von Anstrich und Schlämmen: Sichtausmauerungen aus Ziegelstein dürfen nicht angestrichen oder geschlämmt werden.
- Erhalt des Fachwerks: Bei vollständigem Sichtfachwerk darf keine Veränderung oder Überdeckung erfolgen.
- Neubauanforderungen: Neubauten müssen in Holzfachwerk mit spezifischen Maßen (mindestens 12 cm Tiefe und 16 cm Ansichtsbreite) errichtet werden.
- Giebeldreiecke: Diese dürfen bei Fachwerkgebäuden mit Ziegelbehang gestaltet werden.

Da das historische Stadtbild von Salzgitter-Gitter durch Fachwerkbebauung geprägt war, war es notwendig, die noch erhaltenen Fachwerkgebäude besonders zu schützen. Diese Bestimmungen sollen verhindern, dass die Fachwerksubstanz weiter reduziert wird und dass Fachwerkgebäude mit fremden Baustoffen verkleidet werden. Nur so konnte eine qualitative Verbesserung der historischen Gebäude und die Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz erreicht werden. Zudem war es wichtig, die vorhandenen Dachflächen, Giebeldreiecke und Dachaufbauten sowie Naturstein- und Ziegelmauern, die das Dorfbild prägen, zu sichern.

Die Aufhebung der bestehenden Festsetzungen für Fachwerkgebäude ist vertretbar, da diese Gebäude durch eine neu zu erlassende Erhaltungssatzung geschützt

werden sollen. Die bisherige örtliche Bauvorschrift bot trotz detaillierter Regelungen keinen umfassenden Schutz, da sich Bauherren nicht immer an die Vorgaben hielten. Die neue Erhaltungssatzung stellt sicher, dass Baumaßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild betreffen (z.B. Fassadenarbeiten), weiterhin einer Genehmigung bedürfen, was eine Kontrolle der Maßnahmen ermöglicht. Im Gegensatz zu den detaillierten Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift erlaubt die Erhaltungssatzung eine einzelfallbezogene Beurteilung, die es ermöglicht, individuell auf die jeweilige bauliche Situation und Anforderung einzugehen.

§ 3 Sockelhöhen

Es wurde geregelt, dass die Oberkante der Rohdecke des Kellers bzw. bei Nichtunterkellerung die Rohsohle (Fußbodenaufbau) - also die Sockelhöhe - höchstens 0,50 m über der Straßenkrone liegen darf.

Die Begrenzung der Sockelhöhe hat mehrere Zwecke: Sie legt fest, dass der untere Teil eines Gebäudes, der Sockel, maximal 0,50 Meter über der Straßenoberfläche liegen darf. Diese Regelung hilft, ein einheitliches Erscheinungsbild im Straßenraum zu bewahren, indem sie sicherstellt, dass Gebäude sich harmonisch in die Umgebung einfügen und nicht durch unterschiedliche Sockelhöhen das Dorfbild stören. Dadurch wird eine Anpassung an bestehende Gebäude und Denkmäler erreicht.

Die Regelung zur Begrenzung der Sockelhöhe könnte jedoch entfallen, da sie die architektonische Freiheit einschränkt und nicht mehr zeitgemäß ist. Moderne Bauweisen und Dämmstandards erfordern oft andere Sockelhöhen, und die variierenden Straßenniveaus machen einen festen Bezugspunkt problematisch. In der Praxis wird häufig eine Sockelhöhe von etwa 30 cm als ausreichend angesehen.

§ 4 Gebäudehöhe

In § 4 werden die maximal zulässigen Höhen für einzelne Gebäudetypen geregelt. Für eingeschossige Gebäude ist eine maximale Höhe von 4 Metern festgelegt. Zudem sind Kniestöcke (Drempel), bis zu einer Höhe von 0,5 Metern zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt die maximale Höhe 6,8 Meter, wobei auch hier Kniestöcke bis zu 0,5 Metern erlaubt sind. Diese Höhenbeschränkungen gelten nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

Diese Regelungen dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild in der Bebauung zu gewährleisten und übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden. Die Begrenzung der Kniestockhöhe auf 0,5 Meter zielt darauf ab, den Dachraum nicht zu stark zu vergrößern und damit augenscheinlich ein zusätzliches Geschoss zu schaffen.

Der Wegfall der Regelung zur Gebäudehöhe ist aus mehreren Gründen gerechtfertigt. Erstens ist es nicht mehr notwendig, die zulässige Gebäudehöhe durch eine Gestaltungssatzung festzulegen, da das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB eine Anpassung an die bestehende Bebauung verlangt.

Zweitens hat der Wegfall der Regelung keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestaltung, da landwirtschaftliche Betriebsgebäude ohnehin von den Vorschriften ausgenommen waren und ein gewisses Maß an Flexibilität in den Regelungen vorhanden war.

§§ 5 bis 8 Dachlandschaft

Die Festsetzungen der §§ 5 bis 8 beziehen sich auf die Dachlandschaft. Die Aufhebung der Regelungen zu Dächern und Dachaufbauten könnte zu einer Veränderung der charakteristischen Dachlandschaft führen.

Die Regelungen zu Dächern und Dachaufbauten lassen sich nicht ausschließlich durch § 34 BauGB steuern, da dieser lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche u.a. berücksichtigt.

Die Dachlandschaft kann als "5. Fassade" betrachtet werden, da sie durch ihre gestalterische und ästhetische Bedeutung maßgeblich zum Gesamteindruck eines Gebäudes beiträgt und das Material sowie die Struktur von Dach und Fassade häufig miteinander verbunden sind, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen.

Um die Dachlandschaft auch künftig zu schützen und zu gestalten, ist es notwendig, diese mittels einer separaten örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) bzw. einer Gestaltungssatzung zu regeln. Dabei ist vorgesehen, dass die neuen Regelungen ausschließlich einzelne, besonders prägende Bestandteile der Dächer betreffen sollen – beispielsweise die Farbgebung und Dacheinschnitte.

Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass trotz der Aufhebung folgender ursprünglichen Regelungen die Wirkung der Dachlandschaft erhalten bleibt und sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen:

<u>§ 5 Firstrichtung</u>
Bei Neubebauung oder baulicher Veränderung ist die bestehende Firstrichtung der Gebäude beizubehalten.

Diese Vorschrift regelt die Ausrichtung des Dachfirstes bei Neubauten oder Umbauten von Gebäuden. Der First ist der höchste, meist waagerechte Punkt eines Daches, an dem sich die Dachflächen treffen.

Die Firstrichtung bestimmt die Erscheinung eines Gebäudes maßgeblich mit. Diese Vorschrift sollte ein kohärentes Erscheinungsbild des Ortsbildes bewahren und dazu beitragen, dass sich Neubauten oder Umbauten in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen und keine optischen Störungen im Straßenbild entstehen sowie das historisch gewachsenen Dorfbild erhalten bleibt.

Der ersatzlose Wegfall der Festsetzung ist unkritisch, da sich das Ortsbild trotz der Regelung häufig nicht wie gewünscht einheitlich entwickelt hat. In vielen Fällen variiert die Ausrichtung der Dächer. Die strikte Beibehaltung der bestehenden Firstrichtung könnte die gestalterische Freiheit der Bauherren unnötig einschränken und ansprechende architektonische Lösungen hemmen. Darüber hinaus ermöglicht der Wegfall dieser Regelung eine bessere Anpassung an die individuellen Gegebenheiten des Baugrundstücks und fördert die Integration neuer Gebäude in die bestehende Umgebung.

§ 6 Dächer und Dachaufbauten

Die Regelungen zu Dächern und Dachaufbauten sind umfangreich und ausdifferenziert. Sie sehen vor, dass Hauptgebäude mit Satteldächern ausgestattet sind, deren Neigung zwischen 38° und 48° liegt. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Nebengebäude sind in gleicher Form, Neigung und Farbe wie das Hauptgebäude zu gestalten. Bei Anbauten sind Schleppdächer zulässig, jedoch darf die Neigung nicht steiler als die des Hauptdaches sein und maximal 10° davon abweichen.

Dachüberstände müssen mindestens 0,30 Meter und dürfen maximal 0,80 Meter betragen. Ortgänge sind auf mindestens 0,20 Meter festgelegt. Dachgauben und andere Dachaufbauten sind nur erlaubt, wenn sie nicht länger als ein Drittel der Firstlänge sind. Der Abstand zu Giebel oder Ortgang muss mindestens 2,00 Meter betragen, während die maximale Höhe der Gauben 1,40 Meter nicht überschreiten darf.

Die Ansichtsfläche der Gauben sollte hauptsächlich aus Fenstern bestehen.
Für die Traufhöhe ist festgelegt, dass bei zusammenlaufenden Dachflächen eine einheitliche Traufhöhe eingehalten werden muss. Die Dachtraufen dürfen nicht über die angrenzenden Ortgänge hinausragen. Schließlich dürfen die Seitenflächen von Dachgauben, Erkern und ähnlichen Elementen nur mit Ton- oder Betonpfannen oder Natur-Schiefer im Farbton der Dacheindeckung verkleidet werden.

Die ausdifferenzierten Regelungen zielen darauf ab, ein einheitliches und traditionelles Erscheinungsbild der Dächer im Ortsbild zu gewährleisten. Die ein- bis zweigeschossige Bauweise in Salzgitter-Gitter macht die Dachlandschaft zu einem wesentlichen Element der städtebaulichen Gestaltung.

Dachgauben und -aufbauten sind typische Elemente, die eine wirtschaftliche Nutzung der Dachräume ermöglichen, sich aber in den dörflichen Maßstab einfügen müssen.

§ 7 Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind nur gewellte Dachpfannen aus gebranntem Ton oder Beton in roten Farbtönen RAL 840 Nr. 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3022 einschließlich der Zwischentöne zulässig.

Die Festsetzung wurde damit begründet, dass Farbe und Material der Dacheindeckung ein wesentliches gestalterisches Merkmal einer Dachlandschaft sind. Für die „Ruhe und Ausgewogenheit“ wurde es daher als wichtig erachtet, die vorhandenen Materialien wie Ton- und Betondachpfannen sowie die vorhandenen Farbtöne weiter beizubehalten. Ein Nebeneinander sehr unterschiedlicher Farbtöne und Materialien sollten ausdrücklich vermieden werden.
Die Regelung zu Dacheindeckungen wird aufgehoben, um eine größere Flexibilität in der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen. Dennoch soll in einem weiteren Schritt eine neue, weniger strenge und umfassende Gestaltungssatzung sowie eine Erhaltungssatzung entwickelt werden, um die charakteristische Dachlandschaft zu bewahren. Diese neuen Regelungen sollen sicherstellen, dass das Ortsbild gewahrt bleibt, während gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen wird.

§ 8 Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
Dächer angebauter Garagen und Nebenanlagen müssen in gleicher Neigung und Farbe wie das Dach des Hauptgebäudes überdeckt werden. Dächer freistehender Garagen und Nebenanlagen sind nur als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Aneinander gebaute Garagen und Nebenanlagen auf einem oder zwei Grundstücken sind in einer gemeinsamen straßenseitigen Gebäudeflucht zu errichten.

Diese Regelungen sollten zur Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Dachlandschaft und zur Vermeidung eines uneinheitlichen Dorfbildes dienen.

Die Aufhebung der detaillierten Regelungen ist vertretbar, da sie eine hohe Einschränkung der baulichen Gestaltungsfreiheit darstellt. Eine neue Gestaltungssatzung kann die wesentlichen Merkmale der Dachlandschaft bewahren, während sie gleichzeitig mehr Spielraum für zeitgemäße Lösungen wie Gründächer bietet.

§ 9 Fassadenmaterial
Außenwände dürfen mit Putz in spezifischen RAL-Farbtönen wie Weiß, Elfenbein, Beige und Ockergold gestaltet werden. Ziegel sind in Rot- und Brauntönen erlaubt, wobei Zwischentöne zulässig sind. Fachwerk und Naturholz erfordern offenporige Anstriche in dunklen Braun- bis Schwarzbrauntönen. Nebengebäude und Garagen müssen den Farbton des Hauptgebäudes übernehmen,

Diese Regelungen sollen ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Gebäude im Ort sicherstellen. Sie schränken die gestalterische Freiheit jedoch erheblich ein und können innovative sowie nachhaltige Bauweisen verhindern. Die Aufhebung dieser Regelungen ist daher vertretbar. Es ist jedoch erforderlich, parallel neue Regelungen zu erarbeiten, um die wichtigsten Aspekte der Fassadengestaltung in eine zeitgemäße und flexiblere Gestaltungssatzung zu überführen. Dies ermöglicht insbesondere die Zulassung und Förderung von Fassadenbegrünung als Beitrag zur klimaresilienten Stadtentwicklung.

§ 10 Unzulässige Baustoffe

§ 10 regelt, welche Baustoffe für Außenfassaden, Fenster und Türen unzulässig sind, darunter täuschende Verkleidungen, großflächige Kunststoff- oder Asbestzementplatten, glänzende oder spiegelnde Oberflächen, durchscheinende Kunststoffe, spundwand- oder wellblechartige Verkleidungen sowie gewölbte Scheiben. Ziel war es, das traditionelle und handwerklich geprägte Erscheinungsbild der Gebäude zu bewahren und moderne, unpassende Materialien zu vermeiden. Die strikte Ablehnung industrieller Baustoffe ist jedoch nicht mehr zeitgemäß, da moderne Materialien oft bessere Eigenschaften bieten und sich gestalterisch anpassen lassen. Eine Aufhebung der Regelung ist daher sinnvoll, um Innovation und Nachhaltigkeit zu ermöglichen, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

§ 11 Fenster, Türen, Schaufenster

Zur Sicherung eines harmonischen und einheitlichen Straßenbildes gelten für die Gestaltung der Fassadenöffnungen folgende Regelungen:

- Mindestens 25 % der von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassadenfläche müssen als Fenster oder Türen ausgebildet sein (außer bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden).
- Fenster und Außentüren müssen ein senkrechtes Format haben.
- Der Winkel zwischen Waagerechter und Diagonale der Fensteröffnung muss zwischen 50° und 70° liegen und innerhalb einer Fassade einheitlich sein.
- Nach außen sichtbare Rollladen- oder Jalousiekästen sind unzulässig.
- Große Fensterflächen sind in kleinere Einheiten zu unterteilen.
- Querliegende, normierte Fenster sind unerwünscht.
- Neubauten müssen den Maßstab der Nachbarbebauung berücksichtigen.
- Schaufenster dürfen nicht übergroß sein, um den Eindruck schwebender Obergeschosse zu vermeiden.

Die Regelungen zur Gestaltung der Fassadenöffnungen, insbesondere der Fenster, sind weiterhin wichtig, um ein harmonisches und traditionelles Ortsbild zu bewahren. Sie sichern die Einheitlichkeit und den Erhalt des historischen Stadtbildes. Künftig sollten die Vorgaben jedoch weniger detailliert formuliert werden, damit auch moderne architektonische Lösungen möglich sind.

§ 12 Brandwände

Sichtbare Brandwände müssen verblendet, verkleidet oder verputzt werden und farblich der Fassade oder Dacheindeckung entsprechen.

Diese Regelung hatte zum Ziel, dass die sichtbaren Brandwände in Salzgitter-Gitter das Straßenbild nicht negativ beeinflussen, indem sie an die übrigen Gebäudefassaden angepasst werden.

Zudem sollte sichergestellt werden, dass Brandwände so gestaltet sind, dass eine Brandübertragung ausgeschlossen wird, indem nur nicht brennbare Materialien verwendet werden.

Diese separate Regelung ist nicht mehr notwendig, da allgemeine Regelungen zur Fassadengestaltung ausreichen.

§ 13 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss und bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Blinklichter, laufende Schriftbänder und Werbung auf Dächern, Freiflächen oder Einfriedungen sind unzulässig. Ziel ist es, Werbeanlagen harmonisch ins Stadtbild zu integrieren, das Dorfbild zu bewahren und störende Elemente zu vermeiden.

Werbung ist notwendig für Wirtschaft und Handel, aber Gebäude sollten nicht als Werbeträger dienen.

Diese Regelung ist für das Ortsbild nachrangig, da Werbeanlagen in SZ-Gitter kaum noch sichtbar sind und die Gewerbenutzung gering ist. Dennoch sollten mögliche neue Werbeanlagen weiterhin geregelt werden, damit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 14 Einfriedungen

Die Regelungen für Einfriedungen dienen dazu, ein einheitliches und naturnahes Erscheinungsbild im Ort zu gewährleisten. Einfriedungen beeinflussen wesentlich das Ortsbild.

- Straßenseitige Einfriedungen und solche an öffentlichen Verbindungswegen dürfen nur als lebende Hecken oder aus Holz mit senkrechten Latten errichtet werden, da sie sich am besten in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Mauerwerks- oder Betonpfeiler sind nur bei Toreinfahrten und Türen erlaubt und dürfen maximal 36,5 x 36,5 cm groß sein.
- An hofnahen Weideflächen sind Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie straßenseitig mit einer gleich hohen lebenden Hecke bepflanzt werden.
- Die Höhe der Einfriedungen darf einschließlich eines bis zu 0,20 m hohen Sockels 1,00 m nicht überschreiten (ausgenommen lebende Hecken).
- Straßenseitige Stützmauern dürfen nur aus Natursteinen oder Ziegelmauerwerk bestehen.
- Metallzäune oder massive Mauerriegel vermieden werden, um ein stimmiges Gesamtbild zwischen Vorgarten, Gebäude und Straßenraum zu erhalten.

Wenn die Regelungen zu Einfriedungen aufgehoben werden, könnten mehrere Konsequenzen eintreten. Zunächst hätten Grundstückseigentümer mehr Freiheit bei der Gestaltung ihrer Einfriedungen, sowohl hinsichtlich der Höhe als auch des verwendeten Materials. Dies könnte jedoch auch zu einer erheblichen Veränderung des Erscheinungsbildes von Straßen und Siedlungen führen.

Zudem könnte es zu Uneinigkeiten zwischen Nachbarn kommen, wenn klare Regelungen fehlen, da unterschiedliche Vorstellungen über die Gestaltung von Einfriedungen bestehen könnten. Schließlich könnten lockerere Regelungen negative Auswirkungen auf die Begrünung und damit auf lokale Ökosysteme haben, da möglicherweise weniger natürliche Materialien und Pflanzen verwendet werden.

Da Einfriedungen das Erscheinungsbild eines Ortes maßgeblich prägen, sollen im Rahmen der neu zu erarbeitenden Gestaltungssatzung entsprechende Regelungen geschaffen werden. Ziel ist es, Einfriedungen so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Ortsbild einfügen und zugleich ökologische Aspekte berücksichtigen.

Dabei soll den Eigentümern ein gewisser Spielraum bei der Wahl von Materialien und Höhen eingeräumt werden, während gleichzeitig Mindeststandards für Ästhetik und Umweltfreundlichkeit festgelegt werden. So könnten beispielsweise natürliche Materialien wie Holz oder lebende Hecken bevorzugt und die Höhe der Einfriedungen begrenzt werden, um das harmonische Gesamtbild des Ortes zu erhalten. Klare Richtlinien für die Gestaltung der Einfriedungen sollen zudem dazu beitragen, Uneinigkeiten zwischen Nachbarn vorzubeugen und ein einheitliches, ansprechendes Ortsbild zu gewährleisten.

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 Prüfmethoden 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 besteht darin, den Bebauungsplan Git 5 "Ortslage" und dessen 2. Änderung aufzuheben, einschließlich der Erhaltungssatzung und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung. Der Bebauungsplan legt ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO fest und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 13,68 Hektar.

Ursprünglich haben der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift unerwünschte Veränderungen wie übermäßige Verdichtungen im Ortszentrum oder die Zersiedelung am Ortsrand weitgehend verhindert. Gleichzeitig haben diese Regelungen jedoch die bauliche Weiterentwicklung eingeschränkt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans eröffnen sich neue Möglichkeiten für eine bauliche Nachverdichtung, bei der unter anderem Baulücken geschlossen und Flächen effizienter genutzt werden können.

Parallel werden die Bebauungspläne Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“ und Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“ aufgehoben. Darüber hinaus wird die separate Gestaltungssatzung „Ortsrand“ aufgehoben.

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 Aufhebung dieselben wie 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
- 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.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst ein rd. 13,684 ha großes Siedlungsgebiet mit Einfamilienwohnhäusern und einer landwirtschaftlichen Fläche mit Hausgärten im Stadtteil SZ-Gitter. Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Ritterhof und nördlich der Straße Am Vorberg.

5.2.2 Beschreibung des Basisszenarios und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, mit Ausnahme der Flächen, die als Grünflächen festgesetzt wurden. 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.

<u>Schutzgut Tiere</u>

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 Fläche für die Landwirtschaft (Hausgärten) vorgesehen. 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 eine 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 Erhöhung des Versiegelungsgrades ist im Rahmen der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB möglich, vor allem bei der baulichen Nutzung der bisher als Grünflächen festgesetzten Flächen.

Für die Aufhebung des Bebauungsplans selbst sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten, sodass übergeordnete Vermeidungs- oder Ausgleichmaßnahmen entfallen. Die konkrete Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange sowie die Festlegung notwendiger Eingriffsregelungen erfolgen dann im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Vorhaben.

Die potenzielle maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich kann die Nutzung von zusätzlichen Außenbereichsflächen vermeiden.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Bestand handelt es sich, mit Ausnahme der privaten Grünflächen, 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 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 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.

<u>Schutzgut Landschaft</u>
Beschreibung:
Das Plangebiet umfasst den Großteil 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, bauliche Nutzung von privaten Grünflächen und Umnutzung von Flächen.

Weitere Flächen werden nach der Aufhebung planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet. In diesen Bereichen ist eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um privilegierte Vorhaben.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht bis geringfügig bei Nachverdichtungen verändern. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch
Beschreibung:
Das Plangebiet dient vorrangig der Wohnnutzung. 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 befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Es handelt sich um ein bestehendes Gebiet ohne besondere kulturhistorische Bedeutung. Sachgüter sind in Form der vorhandenen Wohnbebauung und Infrastruktur vorhanden.

Auswirkungen:
Es sind keine 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.

5.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen. Für die Plangebiete würden weiterhin deren Festsetzungen gelten.

Eine Nachverdichtung auf Grundlage der bestehenden Planung 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.

5.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Aufhebung der Bebauungspläne 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, vor allem in den wenigen als privaten Grünflächen festgesetzten Flächen.

Für die Aufhebung des Bebauungsplans selbst sind allgemein keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, sodass übergeordnete Vermeidungs- oder Ausgleichmaßnahmen entfallen. Die konkrete Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange sowie die Festlegung notwendiger Eingriffsregelungen erfolgen dann im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Vorhaben.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans werden Randflächen dem Außenbereich zugeordnet und unterliegen 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.

5.2.5 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.

5.2.6 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.

5.2.7 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.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 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.

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Fachbehörden, die über umweltrelevante Informationen verfügen, werden fünf Jahre nach Rechtskraft der Bebauungsplanaufhebung angeschrieben. Die dort gesammelten Erkenntnisse zu Umweltauswirkungen durch die Planung wer-

den 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

Die Stadt Salzgitter plant die Aufhebung des Bebauungsplans Git 5 "Ortslage" (rechtskräftig seit 05.07.1990) sowie dessen zweiter Änderung (rechtskräftig seit 21.12.1995) mit Erhaltungssatzung und Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung. Die Bebauungspläne setzen ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO fest.
Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 13,684 ha.

Der Grund für die Aufhebung liegt in einer Empfehlung des „Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts für Salzgitter-Gitter“, das der Stadtrat am 18. Dezember 2019 beschlossen hat. Ziel ist es, das Planungsrecht zu modernisieren und eine zeitgemäße bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Nach aktuellen Informationen sind durch die Aufhebung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Zukünftige Bauvorhaben im bebauten Ortsbereich werden gemäß den Kriterien des § 34 BauGB beurteilt, was bedeutet, dass sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Naturschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Bauantragsverfahren für einzelne Vorhaben geprüft und erforderliche Maßnahmen dort festgelegt.

Einzelne Flächen des Plangebiets fallen nach der Aufhebung in den Außenbereich. Für diese Flächen gelten die Regelungen des § 35 BauGB, die strengere Vorgaben für Vorhaben im Außenbereich vorsehen.

5.3.4 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 5 „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, Stadt Salzgitter, 1990
- Bebauungsplan Git 5, 2. Änderung „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, Stadt Salzgitter, 1995
- Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter, Architektur und Stadtplanung Grundmann, 2019

6 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.

7 Eingriff in andere Planungen

Die vorliegende Aufhebung der Bebauungspläne Git 5 und Git 5, 2. Änderung ist Teil mehrerer parallellaufender Maßnahmen, die eine neue, einheitliche Regelung schaffen soll. Zeitgleich werden die Bebauungspläne Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“ und Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“ aufgehoben. Darüber hinaus wird auch die separate Gestaltungssatzung „Ortsrand“ aufgehoben.

Im Rahmen dieser Aufhebungen werden gleichzeitig eine neue Gestaltungs-satzung „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.

8 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