Entwurf

Anlage 3.1 zur Vorlage 3808/18

Satzung der Stadt Salzgitter
über die Aufhebung des
Bebauungsplans Git 1 für Salzgitter-Gitter „Am Speelhof“
(Aufhebungssatzung)

Präambel

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan im Anhang ersichtlich.

§ 2 Aufhebung

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der Bebauungsplan Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“ außer Kraft.

§ 3 Inkrafttreten

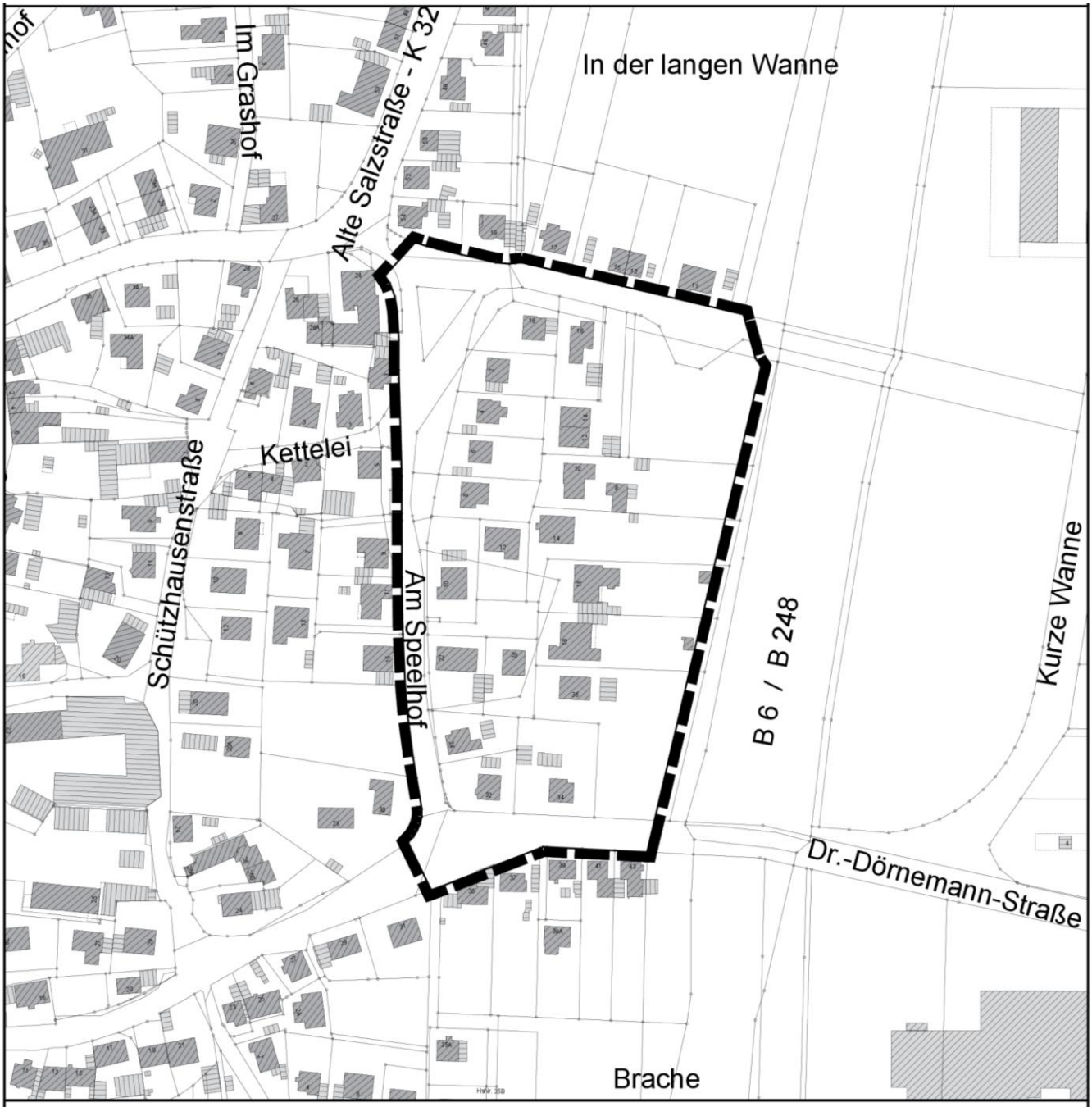
Die Aufhebungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Salzgitter, den ……..

……

- Oberbürgermeister -

Anhang: Übersichtsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Git 1 für SZ-Gitter "Am Speelhof"

0 25 50 75 100 125 m

Maßstab 1 : 2.500

Stadt Salzgitter

Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz

- Fachgebiet Stadtplanung -

Bebauungsplan Git 1 für Salzgitter-Gitter "Am Speelhof"

Verfahrensvermerke

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

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

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)

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

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

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

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)

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

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)

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

Die Aufhebungssatzung ist damit am ……rechtsverbindlich geworden.

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)

Verletzung von Vorschriften

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

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)



Begründung zur Aufhebung Bebauungsplan Git 1 für Salzgitter-Gitter mit Umweltbericht

„Am Speelhof“

Entwurf

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

Salzgitter
KINDER FÖRDERN UND FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

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

Inhaltsverzeichnis

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

2 Inhalt des Bebauungsplans 13
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 14
2.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen 16
2.3 Verkehrsflächen 17

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

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

5 Verfahrensablauf und Abwägung 30

6 Eingriff in andere Planungen 30

7 Durchführung und Kosten 31

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

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

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

Aus diesen Gründen sollen sämtliche Bebauungspläne aufgehoben werden:

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

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

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

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplans Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“. Mit der Aufhebung sollen alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entfallen. Der Bebauungsplan ist seit dem 05.11.1972 rechtskräftig, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in der Fassung von 1968 anzuwenden.

Der Bebauungsplan soll aufgehoben werden, da er seinen Zweck erfüllt hat und alle mit dem Plan verfolgten städtebaulichen Entwicklungen umgesetzt worden sind bzw. nicht mehr umgesetzt werden. Der Fortbestand des Bebauungsplans

würde die zeitgemäße Weiterentwicklung des Gebiets beeinträchtigen. Es sind flexiblere Nutzungen für Wohnraumerweiterung und bauliche Weiterentwicklungen möglich:

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

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

1.3 Raumordnerische Vorgaben

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

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

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung

von Wohn- und Arbeitsstätten (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 3). Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Stadtteile im Bereich der punktachsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad. Hierzu gehören die Stadtteile Lebenstedt, Engelnstedt, Salder, Bruchmachtersen, Lichtenberg, Reppner, Gebhardshagen, Calbecht, Engerode und SZ-Bad sowie das als „Vorranggebiet Industrielle Anlagen“ festgelegte Industriegebiet Salzgitter und der Stadtteil Thiede im nördlichen Stadtgebiet (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4).

SZ-Gitter ist nicht dem oberzentralen Funktionsbereich zugeordnet. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung (Abschn. II/1.3, Ziff. 2). Die Wohnbauflächenausweisung an diesen Standorten soll den festgelegten Orientierungswert von maximal 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohner nicht überschreiten (Abschn. II/1.3, Ziff. 4).
Durch Aufhebung des Bebauungsplans Git 1 wird aufgrund des Wegfalls der Regelungen zur Baudichte (Baugrenzen, GRZ, GFZ) eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Bedingt durch die bereits vorhandenen Baustrukturen wird allerdings von einer geringen Nachverdichtung ausgegangen, die deutlich unter dem Orientierungswert liegt.

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

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

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) sowie als Fläche für vorwiegend Landwirtschaft 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 1 ist das Gebiet überwiegend dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, in Randbereichen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die genaue Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird durch die neu zu erlassende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) „Gesamtortslage“ geregelt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans entfallen sämtliche bisherige Festsetzungen, insbesondere zur zulässigen Bodenversiegelung (Grundflächenzahl (GRZ)) und zu überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/Baulinien). Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut; Nachverdichtungspotenziale bestehen vor allem durch Anbauten, Aufstockung oder die Bebauung einzelner noch freier Grundstücksbereiche, was durch den Wegfall limitierender Festsetzungen erleichtert wird. Die Schutzwirkung der bisherigen GRZ war zudem eingeschränkt, da nach der alten Baunutzungsverordnung (1968) Nebenanlagen und Zufahrten nicht auf die GRZ anzurechnen waren.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans entfallen auch die bisherigen Festsetzungen für Flächen der Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Hausgärten. Diese Bereiche liegen nach der Aufhebung mehrheitlich im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Wohnbebauung ist dort weder unter Rechtskraft des Bebauungsplans noch nach dessen Aufhebung zulässig, da im Außenbereich bauliche Vorhaben grundsätzlich nur unter den engen Voraussetzungen des § 35 BauGB zulässig sind und Wohnnutzungen regelmäßig ausgeschlossen bleiben. Die planungsrechtliche Situation dieser Flächen ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans daher nicht; sie bleiben von einer Wohnbebauung und somit von einer intensiven baulichen Nutzung ausgeschlossen.

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 Stadtteilentwicklungskonzept trifft zum Bebauungsplan Git 1 folgende Aussagen:

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

Der Bebauungsplan Git 1 ermöglichte die Bebauung bisher un- bzw. untergenutzter Grünflächen und Brachen. Die Umsetzung kann als abgeschlossen bewertet werden. Der Fortbestand des Bebauungsplans bietet in seiner jetzigen Form kein bedeutsames Potenzial für eine weitere positive städtebauliche Entwicklung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Git 1 wird überdeckt von der örtlichen Bauvorschrift „Ortsrand“. Diese soll in einem eigenständigen Verfahren ebenfalls ersatzlos aufgehoben werden.

1.7 Bestandsaufnahme und Umsetzung des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Git 1 wird im Norden durch die Straße Am Ritterhof begrenzt. Nach Osten schließt das Gebiet mit Hausgärten und brachliegende Grünflächen ab, die unmittelbar an der B 6/B 248 liegen. Im Süden wird das Plangebiet von der Straße Am Vorberg und im Westen von der Straße Am Speelhof abgegrenzt.

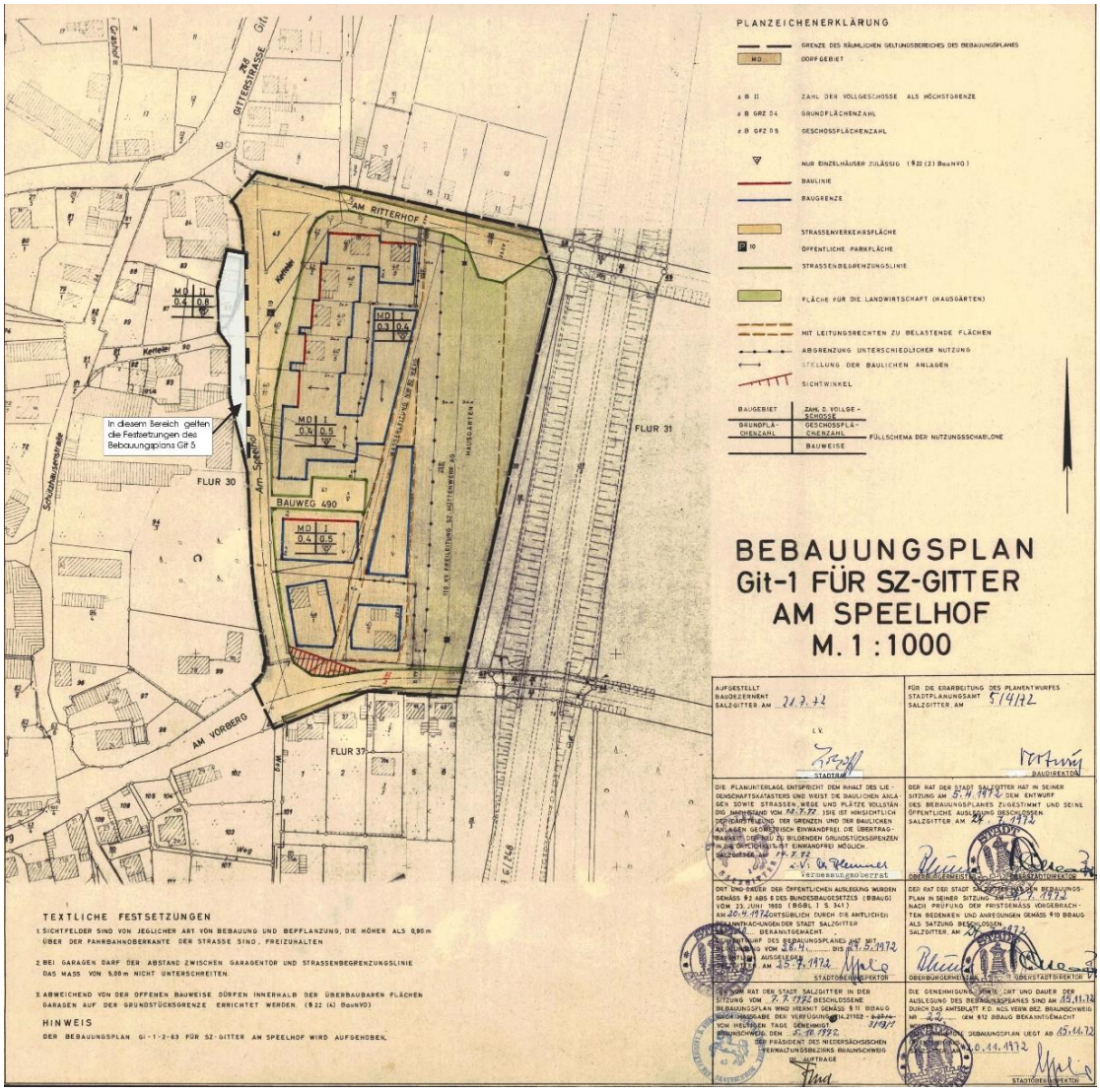


Abbildung 1: Aufzuhebender Bebauungsplan Git 1

Der Bebauungsplan Git 1 hat die Entwicklung des Gebiets östlich der Straße Am Speelhof maßgeblich geprägt. Durch die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) wurde eine vielfältige Nutzung über reines Wohnen hinaus ermöglicht, was zur Entstehung mehrerer Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen Bauweisen führte.

Um die Anwohner vor Verkehrslärm zu schützen, wurde ein Mindestabstand von 70 Metern zwischen der Wohnbebauung und der stark befahrenen Bundesstraße B 6/B 248 festgelegt. In diesem Bereich ist die Lärmbelastung so hoch, dass dort keine Bebauung zulässig ist. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist auch heute noch erforderlich, um sicherzustellen, dass die Wohnbebauung keiner unzumutbaren Lärmbelastung ausgesetzt wird.

Zusätzlich verläuft die Bundesstraße auf einem Wall, der höher ist als ein eingeschossiges Wohnhaus. Dadurch wird der Schall über die Gebäude hinweggeleitet, was die Lärmbelastung im bebauten Gebiet weiter verringert – neben dem Abstand trägt daher auch der Wall zum Lärmschutz bei.

Der Bebauungsplan sah zudem den Ausbau der Straße Am Speelhof sowie die Anlage öffentlicher Stellplätze vor, was erfolgreich umgesetzt wurde. Eine ursprünglich geplante Freihaltetrasse für eine Hochspannungsleitung wurde mittlerweile unterirdisch verlegt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplans die Errichtung eines Kinderspielplatzes und eines kombinierten Bolz- und Festplatzes beschlossen. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die bisher ungenutzten oder untergenutzten Grünflächen und Brachen in diesem Bereich zu entwickeln und gleichzeitig dörfliche Strukturen zu fördern.

Damit können die grundlegenden im Bebauungsplan Git 1 formulierten planerischen Ziele als erreicht angesehen werden, sodass der Plan als umgesetzt gilt. Der Fortbestand des Bebauungsplans ist nicht mehr erforderlich.

1.8 Flächengliederung

Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von ca. 2,86 ha, welches sich wie folgt aufteilt:

Art der Nutzung	Größe in ha
Fläche für Dorfgebiet (MD)	ca. 1,57
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,60
Fläche für die Landwirtschaft (Zweckbestimmung Hausgärten)	ca. 0,69
Insgesamt	**ca. 2,86**

2 Inhalt des Bebauungsplans

Mit der ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplans Git 1 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)

Der Bebauungsplan Git 1 setzt als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (MD) fest. Die in einem Dorfgebiet zulässige Art der Nutzung wird nach § 5 BauNVO geregelt. Aufgrund des Zeitpunktes der Offenlage des Bebauungsplans ist diese in der Fassung von 1968 anzuwenden. Demnach dienen Dorfgebiete vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.

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

Nach der Aufhebung der Festsetzung als Dorfgebiet richtet sich die zulässige Art der baulichen Nutzung in den Bereichen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, nach den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass die bauliche Nutzung sich an der Eigenart der näheren Umgebung orientiert und sich in diese einfügen muss. Für Außenbereiche, die nicht dem Innenbereich zugeordnet werden können, gelten die Regelungen des § 35 BauGB, die die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich regeln.

Fläche für die Landwirtschaft (Hausgärten)

Die östlichen Flächen des Bebauungsplans wurden als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Dieser Bereich sollte für die Anlage und Nutzung von Hausgärten dienen und ist von einer Bebauung mit Hauptanlagen wie Wohnhäusern ausgenommen. Tatsächlich wurden dort Grünflächen und Hausgärten angelegt sowie einige wenige Gartenhütten errichtet.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine weiteren Hinweise auf die Intention der Festsetzung als „Hausgärten“ und ob bauliche Anlagen wie Gartenhütten vorgesehen sind. Es ist anzumerken, dass diese Art der Festsetzung in der heutigen Planungspraxis unüblich geworden ist.
Die Festsetzung als "Hausgärten" hatte das Ziel, eine Pufferfläche zu schaffen, die die Bebauung, insbesondere Wohnhäuser, vor Lärm schützt. Der Hauptfokus lag dabei auf dem Schutz vor Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße 6 bzw. 248. Ein TÜV-Gutachten, das zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurde und auf der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" basiert, ergab, dass für ein Dorfgebiet (MD) ein Mindestabstand von 70 Metern zur Bundesstraße einge-

halten werden muss, um die Lärmschutzanforderungen zu erfüllen. Durch die Einhaltung dieses Abstands konnte das Gebiet als Dorfgebiet festgesetzt werden, ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zu erfordern. Dies ermöglichte eine angemessene Nutzung bei gleichzeitigem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ändert sich die planungsrechtliche Situation für diesen Bereich, und der größte Teil dieser Fläche wird gemäß § 35 BauGB als Außenbereich eingestuft und beurteilt. Dies führt jedoch nicht grundsätzlich zu einer Einschränkung der Eigentümer hinsichtlich der Nutzbarkeit der Flächen. Die bestehende Nutzung als Garten- und Grünfläche bleibt weiterhin möglich, und die bereits errichteten Gartenhütten genießen Bestandsschutz. Allerdings unterliegt die Errichtung neuer baulicher Anlagen im Außenbereich strengeren Regelungen als zuvor.

Die Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich verläuft künftig von Nord nach Süd zwischen dem bebauten Bereich, d. h. den Gebäudeaußenkanten und der unbebauten Fläche. Eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Bebauung ist möglich, jedoch nicht die Errichtung neuer Wohngebäude. Somit ist der Abstand von schutzbedürftiger Wohnbebauung zur B 248/B 6 zu Gunsten des Lärmschutzes weiterhin gegeben.

Fazit:
Die Entscheidung, das Gebiet nicht als Wohnbauland auszuweisen und es dem Außenbereich zuzuordnen, basiert auf der Notwendigkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese Entscheidung steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen, eine angemessene Nutzung des Gebiets zu ermöglichen und gleichzeitig den Schutz vor Lärm zu gewährleisten.

Ein jüngeres Gutachten (Prognose von Schallimmissionen für die Innenbereichssatzung Git 10 „Gesamtortslage Gitter“, DEKRA Automobil GmbH Hamburg, 15.02.2022) bestätigt die Lärmproblematik erneut.

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt im Rahmen einer Innenbereichssatzung, die im Nachgang der Aufhebung der Bebauungspläne aufgestellt wird. Diese Maßnahme dient dazu, den Grundgedanken des bestehenden Bebauungsplans aufrechtzuerhalten und mit den Mitteln des aktuellen Planungsrechts umzusetzen.

Maß der baulichen Nutzung
Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden Dichte und Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt.

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.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im gesamten Plangebiet mit einem (I) Vollgeschoss 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 hinweggeht.

Die künftige Orientierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung bietet mehr Flexibilität bei der Grundstücksnutzung. Dies kann jedoch zu einer Zunahme der Grund- und Geschossfläche der Gebäude führen, da die bauliche Nutzung sich an den bestehenden Strukturen orientiert und diese als Maßstab für neue Bauvorhaben dient.

Die langfristigen Auswirkungen auf das Stadtbild und die Nutzungsintensität hängen von der tatsächlichen Inanspruchnahme der erweiterten baulichen Möglichkeiten ab. Eine moderate Erweiterung der baulichen Ausnutzung kann das Erscheinungsbild der Umgebung verändern, insbesondere, wenn die Gebäudehöhen und die Anzahl der Vollgeschosse zunehmen.

2.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise/Einzelhäuser
Die Bauweise ist als offen (o) festgesetzt mit der Einschränkung, dass ausschließlich Einzelhäuser im Baugebiet zulässig sind.

Aufgrund der Aufhebung können andere Bauformen wie Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zulässig sein. Es besteht zudem die Möglichkeit einer intensiveren Bebauung und potenziellen Verdichtung, sofern dies mit der Eigenart der näheren Umgebung vereinbar ist.

Baugrenzen, Baulinien
Es sind Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, welche Baufelder und die Anordnung von Baukörpern innerhalb des Grundstücks definieren.

In der Folge der Aufhebung des Bebauungsplans können Gebäude freier auf dem Grundstück positioniert werden. Bisher un- und untergenutzte Flächen können bebaut werden, was eine potenzielle Nachverdichtung ermöglicht.
Etliche Gebäude überschreiten bereits heute 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.

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

Stellung baulicher Anlagen
Es ist die Stellung von baulichen Anlagen im Sinne der Ausrichtung der Hauptkörper im Verhältnis zur Erschließungsstraße festgesetzt.

Nach der Aufhebung besteht eine höhere Flexibilität bei der Gebäudeausrichtung, die die Möglichkeit zur optimalen Nutzung eines Grundstücks bietet. Es kann das Potenzial für energieeffizientere Gebäudeausrichtungen (z.B. Solarnutzung) genutzt werden. Eine mögliche Folge könnte eine Veränderung des einheitlichen Straßenbildes sein.

2.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie
Die Festsetzungen für die Straßenverkehrsflächen "Am Ritterhof" und "Am Speelhof" sowie die Straßenbegrenzungslinien dienten ursprünglich der Sicherung der Erschließung der Bauflächen. Diese Straßenverkehrsflächen wurden mittlerweile realisiert, und die bestehende Infrastruktur gewährleistet weiterhin die notwendige Erschließung. Daher haben die ursprünglichen Festsetzungen ihre Relevanz verloren und sie erfüllen keinen weiteren städtebaulichen Zweck mehr.

Sichtfelder
Sichtfelder (Sichtdreiecke) 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 hat keine negativen Auswirkungen auf die Bereithaltung von Stellplatzflächen im öffentlichen Raum.

3 Besondere Aspekte der Planung

3.1 Erschließung und Infrastruktur

3.1.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Straße am Ritterhof. Östlich des Stadtteils Salzgitter-Gitter verläuft zudem die Bundesstraße B6/B248.

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

3.1.2 Ver- und Entsorgung

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

3.1.3 Soziale Infrastruktur

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

3.2 Bodenverhältnisse und Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel liegen nicht vor.

Eine Kampfmitteluntersuchung wurde nicht durchgeführt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden auch keine Eingriffe in den Boden vorbereitet. Sollten bei Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hameln-Hannover oder die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachdienst Sicherheit, Recht und Ordnung zu benachrichtigen.

3.2.1 Leitungsrechte

Die Fläche für die Landwirtschaft (Hausgärten) ist mit Leitungsrechten zugunsten der SZ-AG aufgrund einer 110 kV Freileitung belastet, hierfür wurde ein 40 Meter breiter Schutzstreifen festgesetzt. Die Freileitung wurde inzwischen unterirdisch verlegt. Des Weiteren ist ein Schutzstreifen mit Leitungsrechten zugunsten der WEVG aufgrund einer Wasserleitung NW 80 im Dorfgebiet festgesetzt.

Der Wegfall der Schutzstreifen hat keine nachteiligen Auswirkungen. Die Sicherung der Leitungen ist durch eine Grunddienstbarkeit bzw. Baulast weiterhin gewährleistet.

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

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von denkmalgeschützten Gebäuden oder bodenarchäologischen Funden.

3.5 Gleichstellungspolitische Auswirkungen

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können verschiedene Festsetzungen oder Ausführungen zu einer gendergerechten Planung beitragen.

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

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

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

3.6 Naturschutz und Landschaftspflege

3.6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für das Plangebiet Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“ galt bislang die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968, 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 Bebau-

ungsplans 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

3.6.2 Geschützte Arten

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

4 Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

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

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

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Das Ziel der Planung ist die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO fest. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2,86 ha.

Die Ziele des Bebauungsplans sind erfüllt. Die Umsetzung kann als abgeschlossen bewertet werden, da es kein weiteres Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Festsetzungen gibt. Das liegt an den nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße Am Ritterhof (K 32).

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

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

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufhebung dieselben wie bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

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

- §§ 18-20 Bundesnaturschutzgesetz: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- Bundes-Immissionsschutzgesetz und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung): Berücksichtigung zur Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Verkehrslärm
- § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens
- EU-VO 2024/1991 über die Wiederherstellung der Natur, Artikel 8

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

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils SZ-Gitter und erstreckt sich südlich der Straße Am Ritterhof sowie nördlich der Straße Am Vorberg. Es umfasst eine Fläche von rund 2,86 Hektar und zeichnet sich durch ein Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen mit Hausgärten aus.

4.2.2 Beschreibung des Basisszenarios und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, mit Ausnahme der Flächen, die als Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt sind.
Im Folgenden wird der Ist-Zustand der Schutzgüter im Planbereich dargelegt sowie die resultierenden Auswirkungen während und nach der Aufhebung beschrieben.

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

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

Schutzgut Tiere

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

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

Schutzgut Pflanzen

Beschreibung:

Da es sich um einen typischen Siedlungsbereich handelt, wird der Bereich durch Rasenflächen, Blühpflanzen und ortstypischen Baumbeständen sowie Hecken bestimmt.

Als grünordnerische Festsetzung ist lediglich die 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 landwirtschaftlich genutzte Fläche entlang der Bundesstraße vorhanden.

Auswirkungen:

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

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

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Bestand handelt es sich, mit Ausnahme der Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Hausgärten, 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 (III.) Ordnung.
Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist nordöstlich angrenzend an das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet zum Hochwasserschutz festgelegt.

Auswirkungen:

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

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

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

Schutzgut Klima

Beschreibung:

Das überwiegend bebaute Gebiet ist lokalklimatisch siedlungsstrukturell geprägt.

Der vorhandene Baumbestand entfaltet eine wohlfahrtswirksame Funktion für das lokale Mikroklima. Durch die hohe Beschattungsleistung der Kronen und die Verdunstungstätigkeit wird einer Überhitzung des Gebiets wirksam entgegengewirkt.

Diese „kühlen Inseln“ sind insbesondere während sommerlicher Hitzeperioden von hoher Bedeutung für die menschliche Gesundheit und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen sowie privaten Raum. Die aktuelle Situation ist daher durch ein ausgeglichenes, durch Grünstrukturen geprägtes Lokalklima gekennzeichnet.
Über die lokalen Verhältnisse hinausreichende Wirkungen auf das großflächige Klima bestehen nicht.

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

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

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

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

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

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

<u>Schutzgut Landschaft</u>
Beschreibung:
Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Salzgitter-Gitter. Das Plangebiet zeichnet sich durch ein gut durchgrüntes Orts-/Landschaftsbild aus.

Für das Landschaftsbild hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung. Es befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile innerhalb des Planungsbereichs.

Allerdings unterliegen die Gehölze im angrenzenden Außenbereich dem Schutz als Landschaftsbestandteile.

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

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 und der daraus folgenden möglichen Nachverdichtung nicht bis geringfügig verändern. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

<u>Schutzgut Mensch</u>
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.

<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u>
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.

4.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen. Für das Plangebiet würden weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof" gelten.

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

4.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Git 1 für Salzgitter-Gitter „Am Speelhof" ändert sich die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Anstelle des bisherigen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB tritt nun die Regelung des § 34 BauGB in Kraft. Dies bedeutet, dass Bauvorhaben nun nach den Vorschriften für den unbeplanten Innenbereich beurteilt werden, wobei die Eigenart der näheren Umgebung maßgeblich ist.

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

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

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

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

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

4.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

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

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

4.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Salzgitter beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“ aufzuheben, der derzeit ein Dorfgebiet und landwirtschaftliche Flächen von insgesamt etwa 2,86 Hektar umfasst. Der Bebauungsplan ist seit dem 05.11.1972 rechtskräftig.

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

4.3.4 Referenzliste der Quellen

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig, Zweckverband Großraum Braunschweig, 2008, Fortschreibung 2017 und 2020
- Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter, Stadt Salzgitter, 1994
- Bebauungsplan Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“, Stadt Salzgitter, 1972
- Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter, Architektur und Stadtplanung Grundmann, 2019
- Prognose von Schallimmissionen für die Innenbereichssatzung Git 10 „Gesamtortslage Gitter“, DEKRA Automobil GmbH Hamburg, 15.02.2022

5 Verfahrensablauf und Abwägung

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

Im Rahmen der Beteiligung zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept sowie zur Einleitung der Aufhebungsverfahren fand ein breite Bürgerbeteiligung statt. Auf eine separate frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den einzelnen aufzuhebenden Bebauungsplan wurde daher verzichtet.

6 Eingriff in andere Planungen

Die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplans Git 1 ist Teil mehrerer parallellaufender Maßnahmen, die eine neue, einheitliche Regelung schaffen sollen. Zeitgleich werden die Bebauungspläne Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“ sowie Git 5 und Git 5, 2. Änderung für SZ-Gitter „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher

Bauvorschrift über Gestaltung ersatzlos aufgehoben. Darüber hinaus wird auch die separate Gestaltungssatzung „Ortsrand“ aufgehoben.

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

7 Durchführung und Kosten

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

Salzgitter, am 07.08.2026

gez. i. A. Buntfusz

Fachdienstleitung Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz