

Bebauungsplan „Rossinistraße“

mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

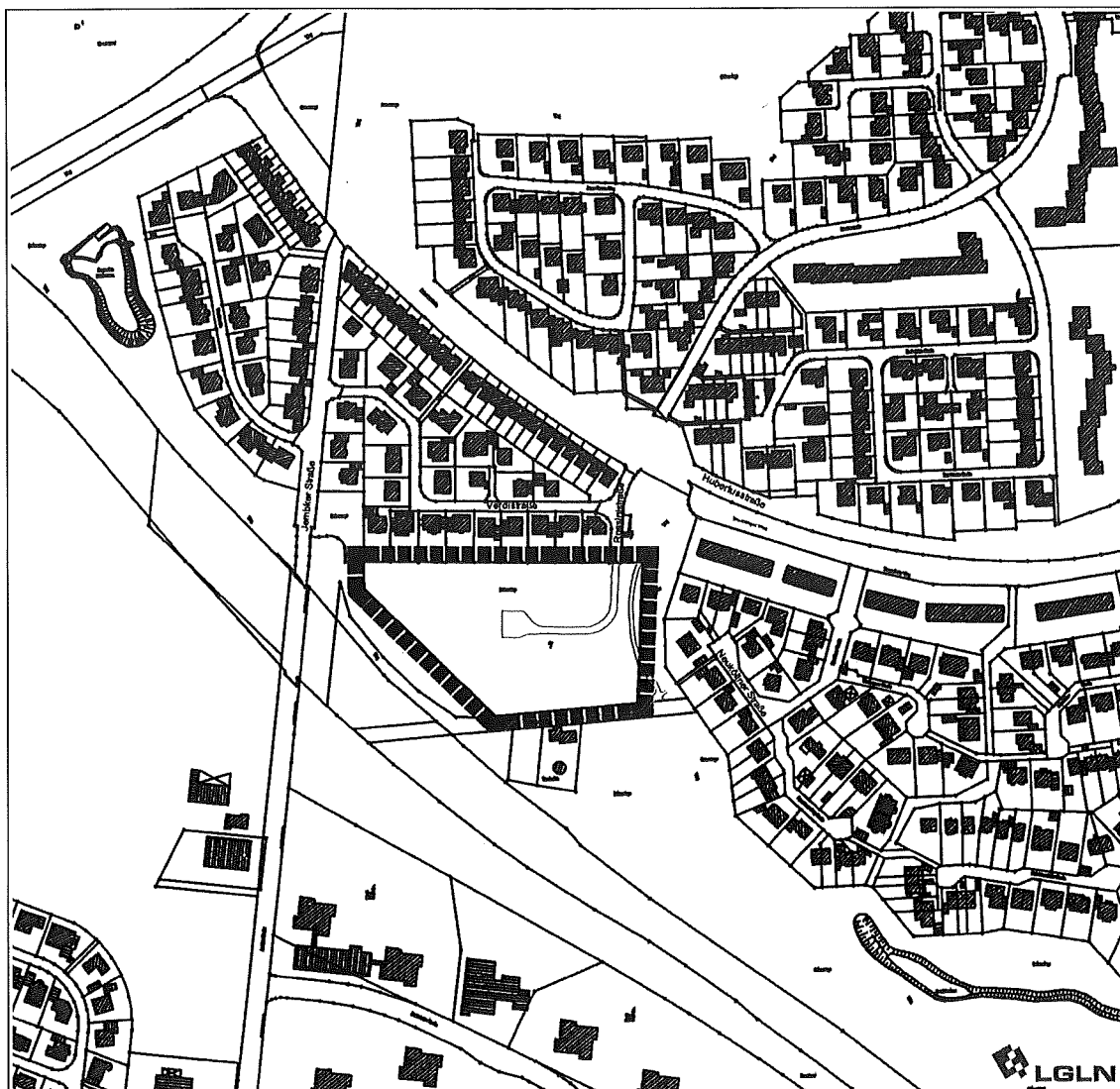
Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 4. Mai 2016

- URSCHRIFT -

Begründung

zum

Bebauungsplan „Rossinistraße“ mit örtlicher Bauvorschrift



Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg (Maßstab M 1 : 5.000)

Hrsg.: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), RD Wolfsburg

© 2014

Verfahrensdaten					
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB	Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 (2) BauGB	Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB
17.12.2014	28.04.2015	12.05. - 22.06.2015	21.12.2015 04.02.2016	04.01. - 04.02.2016	04.05.2016

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 4. Mai 2016

bearbeitet im Auftrag des Geschäftsbereiches Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg
von: Büro plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner), Hannover

Inhaltsübersicht

Teil I: Allgemeine Begründung	5
<hr/>	
1 Grundlagen und Rahmenbedingungen	Seite 5
1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	5
1.2 Planungsanlass und -erfordernis	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4 Regionale und kommunale Planungsvorgaben	7
2 Planungskonzept	9
2.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
2.2 Städtebauliches Konzept	9
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.1 Bauliche Nutzung	11
3.2 Verkehrsflächen	13
3.3 Grünflächen und Naturschutz	14
3.4 Immissionsschutz	15
3.5 Sonstige Regelungen	15
4 Auswirkungen der Planung	16
4.1 Bevölkerung und Infrastruktur	16
4.2 Technische Ver- und Entsorgung	17
4.3 Bodenrecht und Finanzierung	18
4.4 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte	18
Teil II: Begründung zu der örtlichen Bauvorschrift	19
<hr/>	
1 Grundlagen und Ziele	19
2 Baugestalterische Vorschriften	19
Teil III: Umweltbericht zu dem Bebauungsplan	21
<hr/>	
1 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen	21
1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	21
1.2 Ziele des Umweltschutzes	22
2 Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.1 Bestandsaufnahme der Schutzgüter	23
2.2 Prognose bei Durchführung der Planung	26
2.3 Nichtdurchführung und andere Möglichkeiten der Planung	29

Fortsetzung Inhaltsübersicht

3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	29
3.1 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	29
3.2 Naturschutzbezogene Regelungen	31
3.3 Kampfmittelbelastung	35
4 Zusätzliche Angaben	35
4.1 Methodik der Umweltprüfung	35
4.2 Umweltüberwachung	36
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
Teil IV: Verfahren und Abwägung	37
<hr/>	
1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	37
1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	37
1.2 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	37
2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	38
2.1 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	38
2.2 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	38
3 Verfahrensvermerke	39

Fachplanerische Gutachten

- 1) Schalltechnisches Gutachten (Projektnummer 12236)
Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Dipl. Phys. Jens Templin); Garbsen 2013
- 2) Schalltechnische Stellungnahme, Lärmimmissionen vom Bolzplatz
Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Dipl. Phys. Jens Templin); Garbsen 2015
- 3) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Umweltbericht
Verf.: Planungsgruppe Landespflege (Dipl. Ing. Bernd Blanke); Hannover 2015

Teil I: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rossinistraße“ im Stadtteil Kreuzheide beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungs- und kommunalrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Seite 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311)

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen insbesondere des Natur- und Immissionsschutzrechtes.

Dem Bebauungsplan ist die vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Sie umfasst neben dem städtebaurechtlichen Teil einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, in dem das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung als gesonderten Teil der Begründung dargelegt wird.

1.2 Planungsanlass und -erfordernis

Entgegen den allgemeinen Trends des sogenannten demografischen Wandels hat die Stadt Wolfsburg in den letzten Jahren nach einer Phase der Stagnation einen starken Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund wird die Entwicklung des Plangebietes als Fläche für innenstadtnahe Wohnbaugrundstücke angestrebt.

Die beabsichtigte Erschließung und Bebauung des Gebietes widerspricht jedoch dem geltenden öffentlichen Bau- und Planungsrecht. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Festsetzungen zur Erschließung des Gebietes und für seine städtebauliche Ordnung zu treffen sowie die Maßgaben für den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu regeln.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Kreuzheide. Der in den 1980er Jahren entwickelte Stadtteil ist durch mit großflächige Wohngebiete mit überwiegend aufgelockelter Bebauung geprägt. Er liegt ca. 5 km nördlich der Innenstadt und ist über die Bundesstraße B 188 an den überörtlichen Verkehr und das Stadtzentrum sowie über die Hubertusstraße an den benachbarten Stadtteil Tiergartenbreite angebunden.

Der räumliche Geltungsbereich, bei dem es sich grundbuchrechtlich um Teile des Flurstückes 212/2 in der Flur 12 der Gemarkung Kreuzheide handelt, umfasst eine ca. 1,5 ha große Fläche südlich des Wohngebietes an der Verdistraße. Er wird begrenzt von den Baugrundstücken dieser Siedlung im Norden und von einem öffentlichen Weg ('Pfadfinderweg') im Süden. Im Südwesten erstreckt sich der Planbereich bis an den Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße. Im Osten werden Teile einer öffentlichen Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Verkehrlich wird das Plangebiet über die Rossinistraße erschlossen, die im Norden in die Hubertusstraße einmündet. Da der Bereich schon in den 1990er Jahren für eine Bebauung vorgesehen war, wurden seinerzeit bereits Erschließungsanlagen und Wendehammer bis in das jetzige Plangebiet hinein ausgebaut. Im Übrigen präsentiert sich das Areal überwiegend als Brachfläche mit spärlicher Vegetation. Nur im östlichen Abschnitt – innerhalb der vorhandenen öffentlichen Grünfläche – handelt es sich um Rasenflächen, zum Teil mit großkronigen Bäumen. Die Geländeoberfläche weist eine leichte Neigung von Nord nach Süd um ca. einen Höhenmeter auf.

Fotodokumentation (August 2013)



Bebauung an der Verdistraße



Vorhandene Erschließung im Plangebiet



Blick zur Windmühle im Süden (Pfadfinderheim)



Das Wohngebiet an der Verdistraße im Norden besteht aus einer Reihe eingeschossiger Einfamilienhäuser mit den vorgelagerten Hausgärten. Am westlichen Abschluss dieser Gebäudereihe liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz. In der Fläche zwischen Plangebiet und Böschungskante zur Bundesstraße wurden ein bepflanzter Lärmschutzwall und ein unbefestigter Weg mit Anbindung des Pfadfinderheimes an der alten Windmühle und eines öffentlichen Bolzplatz im Südosten angelegt.

1.4 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

Ziele der Raumordnung

Die Stadt Wolfsburg ist in dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2008) und in dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (RROP 2008) als Oberzentrum festgelegt. Hier sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Neben den besonderen Entwicklungsaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten weist die zeichnerische Darstellung des RROP Wolfsburg die besonderen Entwicklungsaufgaben "Erholung" und "Tourismus" zu.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als vorhandener Siedlungsbereich (bauleitplanerisch gesicherter Bereich) dargestellt und frei von Vorrang- oder Vorbehaltsgebietsfestlegungen. Neben den textlich formulierten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung (z.B. Konzentration der Siedlungsentwicklung) gibt es keine weiteren regionalplanerischen Funktionszuweisungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung.

Da mithin keine regionalplanerischen Belange berührt werden und da die vorliegende Planung das Ziel unterstützt, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf zentralörtliche Bereiche bzw. auf zentrale Orte auszurichten, entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Vorbereitende Bauleitplan der Stadt Wolfsburg wurde in den 2000er Jahren als Flächennutzungsplan 2020plus neu aufgestellt und ist mit seiner Bekanntmachung am 10.06.2011 wirksam geworden. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im räumlichen Zusammenhang mit den bebauten Bereichen beiderseits der Jembker Straße und in Kreuzheide-Süd als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit ist die Versagung der Genehmigung dieser Darstellung im Rahmen der 45. Änderung des alten Flächennutzungsplanes, die seinerzeit dazu geführt hatte, dass der Planbereich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Mühle“ ausgeklammert wurde, hinfällig.

Zwischen dem Plangebiet und der südlich davon verlaufenden Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B 188) ist ein ca. 25 m breiter Streifen als Grünfläche dargestellt, in den ein Jugend-/Kinderspielbereich eingebettet ist (symbolische Darstellung).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb der Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne und ebenfalls nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Planungsrechtlich handelt es sich mithin um Flächen im Außenbereich, in denen eine Bebauung nach Maßgabe des § 35 BauGB nicht zulässig ist. Wie oben angesprochen, konnten für den Bereich bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keine verbindlichen Festsetzungen zur Gebietsentwicklung getroffen werden.

Für die benachbarte Umgebung sind insbesondere zwei Bebauungspläne anzuführen:

- Zum einen der Bebauungsplan „Kreuzheide-Süd“ aus dem Jahr 1988, der die großflächige Entwicklung der Wohnsiedlung vorbereitete. Die Bauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Unmittelbar östlich des aktuellen Planbereiches bzw. im Südosten grenzen öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Bolzplatz) an. Daneben ist im Süden eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt (Kulturelle Zwecke).
- Zum anderen der Bebauungsplan „An der Mühle“ aus dem Jahr 2002, samt 1. Änderung aus 2012. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich bis zu der Kreisstraße K 46 im Nordwesten. Der Bereich an der Verdistraße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im Südwesten handelt es sich um öffentliche Grünflächen (Parkanlage) sowie um Flächen für Verkehrsanlagen und Lärmschutz an der Bundesstraße B 188.

Nördlich der Hubertusstraße liegen die Planbereiche der Bebauungspläne 8/66c und d, die beide ausgedehnte Reine Wohngebiete (WR) vorsehen.

Sonstige planerische Aussagen

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg stammt aus den 1990er Jahren. Er wird derzeit und in den kommenden Jahren fortgeschrieben und aktualisiert. Nach den alten fachplanerischen Aussagen finden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung angesichts der vorhandenen Bebauung keine wichtigen Bereiche für die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Auch im Hinblick auf besondere Entwicklungsziele und -maßnahmen bzw. auf besondere Anforderungen an Nutzungen trifft der Landschaftsrahmenplan für den Planungsbereich keine relevanten Aussagen.

Daneben liegt eine aktuelle verkehrsplanerische Untersuchung¹ vor, die sich mit den Auswirkungen der Wohnbauoffensive im nördlichen Stadtgebiet Wolfsburg befasst. Darin wird – bezogen auf das Plangebiet – davon ausgegangen, dass durch die geplante Erschließung der Baufläche an der Rossinistraße zusätzliche ca. 200 Verkehrsbewegungen entstehen. Dies begründet neben anderen Ursachen das Erfordernis, den bereits im Istzustand überlasteten Knoten Hubertusstraße / Kohlgärten (K 36) bedarfsgerecht auszubauen.

1 Verkehrsuntersuchung Wolfsburg-Nord (Verf.: WVI Prof. Dr. Wermuth – Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH); Braunschweig 2014

2. Planungskonzept

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das eingangs konstatierte Bevölkerungszuwachstum ist auf eine Reihe positiver Rahmenbedingungen zurückzuführen: Wolfsburg ist Wirtschaftsstandort Nr. 1 in Niedersachsen und laut einer Prognosstudie die dynamischste Stadt Deutschland mit hohen Zukunftschancen. Diese Entwicklung soll auch durch die Schaffung eines vielseitigen Wohn- und Bauflächenangebotes unterstützt werden. Im Rahmen einer Wohnbauoffensive aus dem Jahr 2013 ist es das erklärte Ziel der Stadt Wolfsburg, „bis zum Jahr 2020 6.000 neu Wohnungen zu schaffen, um auf 130.000 Einwohner anwachsen zu können und den Wolfsburgern Wohnraum ganz nach ihrem Bedarf zu bieten.“ In dem von der Stadt verabschiedeten Masterplan 2020 'Bauen und Wohnen' sind hierfür eine Reihe von Flächen zur Diskussion gestellt.

Unter Berücksichtigung allgemeiner regionalplanerischer und städtebaulicher Ziele (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) kommt dabei der Entwicklung innerstädtischer Wohnbaugrundstücke sowie den Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Flächenrecycling etc.) besondere Bedeutung zu. Auch das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes erfüllt diese Kriterien. Es liegt innenstadtnah am Rande bereits erschlossener Wohnsiedlungen und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Vor diesem Hintergrund sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden. Für das seinerzeit aus der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommene Areal wird das Ziel verfolgt, hier Wohnbaugrundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan dient damit der Deckung der Baulandnachfrage aus dem absehbaren Bedarf und er fördert die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden allgemeine städtebauliche Belange (z.B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und die Belange der Umweltschutzes nach Maßgabe der §§ 1 Abs. 6 sowie 1a Abs. 2 BauGB beachtet. Unter Berücksichtigung freiraumplanerischer und immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkte ist deshalb die Sicherung und Entwicklung von Grünflächen Gegenstand der Planung. Es wird angestrebt, die Neubauentwicklung funktional und ökologisch in die Strukturen der Umgebung einzubinden. Darüber hinaus werden verbindliche Regelungen für naturschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie Maßnahmen auf einer externen Fläche in die Planung integriert.

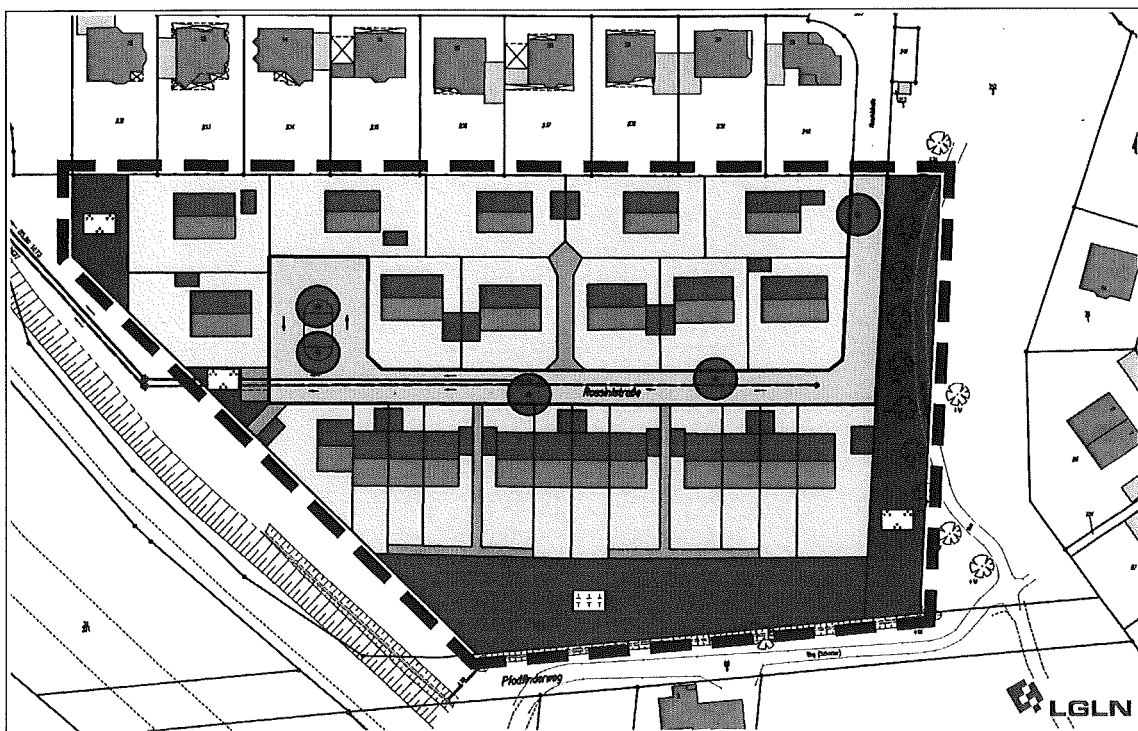
2.2 Städtebauliches Konzept

Der vorliegenden Planung liegt der auf der folgenden Seite abgebildete städtebauliche Gestaltungsplan zugrunde, das eine mögliche Entwicklung des Plangebietes skizziert. Dieser exemplarische Entwurf sieht die in Fortführung der vorhandenen Bebauung und den baulichen Abschluss der Siedlungstätigkeit in diesem Bereich vor. Nach dem Konzept lassen sich ca. zehn Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie rund 12 bis 15 Parzellen für Reihenhäuser erschließen.

Das Baugebiet wird über eine Anliegerstraße mit Wendehammer erschlossen, die als Verlängerung der Rossinistraße ausgebaut wird und die im Norden an die Hubertusstraße anbindet. Es handelt sich um die vorhandene Trasse einer ehemaligen Baustraße, die im Osten anbaufrei ist und dann rechtwinklig nach Westen verschwenkt. Am Ende der Straße befindet sich der nach Norden orientierte Wendehammer, der aufgrund seiner Breite von 21,0 m großzügig befahren und gestaltet werden kann. Die anliegenden Baugrundstücke können überwiegend direkt von der Anliegerstraße aus erreicht werden. Nur im mittleren Abschnitt befindet sich ein 3,5 m breiter Wohnweg, der die hinterliegenden Baugrundstücke erschließt.

Es ist vorgesehen, die insgesamt 7,5 m breite Fahrbahn als Verkehrsmischfläche zu gestalten („Verkehrsberuhigter Bereich“). Stellplätze für den ruhenden Verkehr und Baumstandorte können im Zuge der Straßenausbauplanung so angeordnet werden, dass sie zur Verlangsamung des Fahrverkehrs beitragen. Auf die Anlage durchgehend begrünter Straßenseitenräume wird verzichtet.

Das städtebauliche Konzept sieht im Norden des Gebietes eine lockere Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern auf ca. 400 bis 500 qm großen Grundstücken, zum Teil in zweiter Reihe, vor. Diese Struktur korrespondiert mit der vorhandenen Einfamilienhausbebauung an der nördlich angrenzenden Verdistraße. Den westlichen Abschluss des Gebietes bilden zwei größere Grundstücke. Im Süden sollen Reihenhäuser auf ca. 250 qm großen Grundstücken (Endhäuser auch ca. 350 qm) errichtet werden. Die Mischung erlaubt eine gewisse bauliche Dichte im Sinne der angestrebten Innenentwicklung und eine bedarfsgerechte Vermarktung der Baugrundstücke. Unter stadträumlichen Gesichtspunkten steht damit einer ruhigen, annähernd geschlossenen Bebauung auf der Südseite der Straße ein weitgehend offener Raum im Norden gegenüber.



Städtebaulicher Gestaltungsplan (Maßstab im Original M 1 : 1.000)

Im Übrigen ist das Wohngebiet gut in die umgebenden Grünstrukturen eingebunden: Im Osten handelt es sich innerhalb des Geltungsbereiches um eine Teilfläche der innerstädtischen Grünverbindungen. Im Westen und Südwesten schließt das Plangebiet an die vorhandenen Freiflächen entlang der Bundesstraße B 188 an. Diese und damit die stadtteilübergreifenden Fuß- und Radwegeverbindungen sind über eine öffentliche Fläche am westlichen Ende der Erschließungsstraße direkt vom Plangebiet aus erreichbar. Schließlich befindet sich südlich der geplanten Reihenhauszeile eine weitere ausgedehnte Grünfläche, die – auch im Sinne naturschutzfachlichen Sinne – als Obstwiese gestaltet werden soll.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

In dem geplanten Neubaugebiet werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt, um das Gebiet entsprechend den o.g. Zielsetzungen der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Durch textliche Festsetzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO, nämlich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nur ausnahmsweise zugelassen. Und die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Auf diese Weise wird der Charakter eines ruhigen Wohngebietes am Rande des Stadtteiles gewahrt und dennoch ein – wenn auch geringes – Maß an Funktionsmischung zugelassen (siehe o.g. Ausnahmen). Insoweit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und zum Teil durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

- Die Ausnutzung der Grundstücke wird in Abhängigkeit von der geplanten Bauweise festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1, wo freistehende Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden sollen, gilt die GRZ=0,3, in dem Wohngebiet WA-2 für die Reihenhausbebauung GRZ=0,4. Dabei können angemessene Dichtewerte erreicht werden. Zugleich bleiben Bebauung und Versiegelung auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Rahmen der normierten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung.

- Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschossen orientiert sich an der räumlichen Struktur der Bebauung in der Umgebung: Grundsätzlich ist für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Um dennoch eine zeitgemäße Ausnutzung der Reihenhäuser in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-2 zu ermöglichen, müssen diese – wie in dem Konzept dargestellt (siehe Kapitel 2.2) – auf vergleichsweise breiten Grundstücken errichtet werden.
- Aufgrund der Randlage des Allgemeinen Wohngebietes WA-2 wird hier die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß für die Traufhöhe festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), und zwar mit TH=4,5 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen jeweils auf Höhe der Grundstückszufahrt. Dies ermöglicht unter Berücksichtigung der baugestalterischen Bestimmungen (siehe Teil II) die Errichtung eingeschossiger Wohnhäuser mit ausgebauten Dächern.

Insgesamt werden Überbauung/Versiegelung und Höhenentwicklung so begrenzt, dass sich die geplante Wohnbebauung orts- und landschaftsverträglich entwickeln lässt und dass die immissionschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt werden (siehe auch im Umweltbericht, Kapitel III-3 und III-4). Aufgrund der Regelung zu den Bauhöhen wird auf weitergehende Regelungen, insbesondere die Festsetzung von Geschossflächenzahlen, verzichtet.

Bauweise, Baugrenzen

Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete offene Bauweise fest. Generell ist damit die Errichtung von Gebäuden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur mit seitlichem Grenzabstand zulässig. So wird die angestrebte lockere Siedlungsstruktur im Plangebiet gesichert. Darüber hinaus wird aus den o.g. Gründen eine räumliche Differenzierung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen festgesetzt, die den Leitideen des städtebaulichen Konzeptes folgt. Für die geplanten Hausgruppen in dem WA-2 wird zudem die Hauptfirstlinie festgesetzt, um hier eine straßenparallele Ausrichtung der Baukörper zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die drei Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes WA-1 – gegliedert durch je 6,0 m breite Abstandsflächen in Verlängerung der Verkehrsflächen – halten im Norden unter Berücksichtigung der Bestandssituation einen erweiterten Abstand von 3,5 m zu den Nachbargrundstücken an der Verdistraße sowie im Osten den Regelabstand von 3,0 m zu der Rossinistraße ein. Im Westen und Süden sind größere nicht überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA-2 werden ebenfalls drei Baufelder definiert, hier gegliedert durch interne Erschließungswege (siehe Kapitel 3.2) in ca. 30 m breite Abschnitte für die Reihenhausezeilen. Auf der Nordseite dieses Baugebietes, wo straßenseitig vor den Häusern Stellplätze und Carports angelegt werden sollen, beträgt der Abstand 6,0 m zu der geplanten Anliegerstraße, während auf der Südseite der Reihenhäuser ebenfalls größere Abstände zur Grundstücksgrenze – hier auch unter Berücksichtigung einer denkmalrechtlich sinnvollen Pufferzone zu der Windmühle am Pfadfinderweg – gewahrt werden (siehe auch Umweltbericht, Teil III, Kapitel 2.1) .

Schließlich werden im Sinne der städtebaulichen Ordnung auch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO getroffen. Namentlich sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO weder im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche noch jenseits der rückwärtigen Baugrenzen, sehr wohl aber seitlich zwischen den Baufeldern, zulässig. So werden Charakteristik, Aufenthaltsqualität und Beispielbarkeit des angrenzenden Straßenraumes nicht durch etwaige störende Aufbauten in der Vorgartenzone beeinträchtigt und zu den Grundstücken an der Verdistraße wird ein unverbaubarer Freiraum gesichert.

In dem WA-2 werden Garagen und Stellplätze im Bereich hinter der hinteren Baugrenze ausgeschlossen. Für die Zulässigkeit von Erschließungsanlagen zwischen Straße und vorderer Baugrenze werden zudem weitergehende Regelungen mit der örtlichen Bauvorschrift getroffen (siehe Teil II).

3.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Hubertus- und Rossinistraße an die städtischen Hauptverkehrsstraßen und den Fernverkehr angebunden (siehe Kapitel 1.3). Klassifizierte Straßen werden durch die Entwicklung des Baugebietes nicht direkt berührt. Allerdings ist zu erwarten, dass aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbewegungen aus dem Erschließungsverkehr auch der Knoten Hubertusstraße / Kohlgärten (K 36) stärker belastet wird (siehe Kapitel 1.4). Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Buslinienverkehrs befindet sich an der Hubertusstraße in wenig mehr 100 m Entfernung vom Plangebiet.

Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt über die in Kapitel 3.2 beschriebene Anliegerstraße. Sie stellt die Verlängerung der im Bebauungsplan „An der Mühle“ festgesetzten Planstraße F dar und wird mit Straßenbegrenzungslinien als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Sie soll straßenrechtlich als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen werden. Die Verkehrsfläche umfasst auch den Wendehammer am westlichen Ende der Straße. Ein Stichweg zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ('Privater Wohnweg').

Für Fußgänger und Radfahrer gibt es eine Anbindung an das großräumige Wegenetz westlich des Plangebietes. Der Wegeanschluss wird ebenso wie die hier vorgesehene Fläche für drei öffentliche Stellplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ('Fußweg' bzw. 'Parkplatz') und dient auch als Anbindung zu dem Kinderspielplatz an der Jembker Straße sowie als Zufahrt für die Pflege und Unterhaltung der westlich angrenzenden Wallanlage. Weitere Verkehrsflächen sind nicht erforderlich, da die Wege, u.a. zur Erschließung des Pfadfinderheims, innerhalb der im Bebauungsplan „An der Mühle“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen bereits vorhanden sind.

Daneben gibt es in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-2 zwei zusätzliche Erschließungswege für die Reihenhäusergärten, die im Übrigen nur durch die Gebäude erreichbar wären. Diese Wege werden zwischen den Baufeldern und auf der Südseite der Grundstücke jeweils in einer Breite von 2,0 m als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ('Privater Gartenweg') festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden die Erfordernisse einer ordnungsgemäßen Wohngebieterschließung angemessen berücksichtigt. Die Breite von 7,5 m in den Längsabschnitten der Straße ermöglicht die Anlage einer Verkehrsmischfläche ('Verkehrsberuhigter Bereich') nach den einschlägigen verkehrsplanerischen Vorgaben, namentlich der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Im Zuge der Ausbauplanung können bedarfsgerecht öffentliche Stellplätze, Begegnungsflächen Lkw/Lkw und Baumstandorte vorgesehen werden. Die Abmessungen der Straße und des Stichweges (3,5 m), der Durchmesser des Wendehammers (21,0 m) und die Berücksichtigung von Eckabphasungen an den Einmündungen sichern eine Befahrbarkeit der Verkehrsfläche auch für Ver- und Entsorgungs- sowie für Rettungsfahrzeuge. An dem Stichweg können aufgrund der geringen Länge von ca. 25 m Abfallbehälter und Sperrmüll an den Entsorgungstagen auf den nächstgelegenen Straßenflächen aufgestellt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im Wesentlichen auf den privaten Baugrundstücken geplant. Auch wenn – wie oben ausgeführt – die Anlage einer Verkehrsmischfläche geplant ist, wird auf die Festsetzung von Grundstückszufahrten verzichtet. Sehr wohl werden aber mit Bezug auf den abgestimmten Straßenentwurf mehrere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die geplanten Baumstandorte im Straßenraum zu sichern.

Weiter werden Anzahl und Breite der Grundstückszufahrten aus städtebaulichen Gründen begrenzt: Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,50 m zulässig. So wird auch für die geplante Reihenhausbauung in dem Gebiet WA-2 gewährleistet, dass auch begrünende und grundstücksbegrenzende Elemente die Straße säumen und nicht eine durchgehende Flucht aus Zufahrten entsteht. Bei einer Zufahrtbreite von 4,50 m können durch eine entsprechende Gestaltung der Aufstellflächen bei Bedarf zwei Einstellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden.

Daneben sind mit den o.g. Festsetzungen ausdrücklich drei öffentliche Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatz' festgesetzt. Weitere öffentliche Stellplätze können – wie in dem städtebaulichen Konzept dargestellt – im Bereich des Wendehammers und daneben im Zufahrtbereich zu dem Plangebiet untergebracht werden. Insgesamt kann der erforderliche Bedarf von ca. 0,3 öffentlichen Stellplätzen je Grundstück/Wohneinheit erfüllt werden.

3.3 Grünflächen und Naturschutz

Mit dem städtebaulichen Konzeptes wird auf die Einbindung des Plangebietes in die Grünstrukturen der Umgebung abgestellt (siehe Kapitel 2.2). In diesem Sinne werden Teilflächen im Osten und im Westen des Plangebietes sowie eine kleine Teilfläche im westlichen Anschluss an die Anliegerstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt. Sie dienen laut textlicher Festsetzung der Erholungsnutzung und sind durch Pflanzungen von Laubgehölzen standortgerechter Arten und extensiv gepflegten Wiesenflächen zu gestalten. Zur Sicherung des Baumbestandes werden hier insgesamt acht Einzelbäume in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Diese sind zu dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Anpflanzungen gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes kann angesichts der Lage und Einbindung des Plangebietes verzichtet werden. Insbesondere anzuführen sind ausgedehnte Spielflächen im Zuge der Grünverbindung Kreuzheide, südöstlich des Planbereiches, unter anderem ein Bolzplatz neben dem Pfadfinderheim. Auch südwestlich des Plangebietes befinden sich beispielbare Freiflächen entlang der Lärmschutzanlagen an der Bundesstraße B 188, in die die in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Restgrünfläche am Westrand des Plangebietes integriert werden kann. Die kleine Grünfläche westlich der Anliegerstraße stellt zusammen mit dem hier festgesetzten Fußweg einen Anschluss an die begrünte Wallanlage entlang der Bundesstraße B 188 dar.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine weitere Freifläche, die jedoch vorrangig naturschutzfachlichen Zielen dient. Sie wird als Grünfläche und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Nach Maßgabe des Umweltberichtes soll hier eine Obstwiese angelegt werden, die aufgrund ihres Biotopwertes einen Beitrag zum Ausgleich der planbedingt zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft leistet (siehe Teil III, Kapitel 3.2). In diesem Sinne werden auch weitere Festsetzungen für Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in der öffentliche Verkehrsfläche und auf den privaten Wohnbaugrundstücken getroffen.

Da mit diesen Maßnahmen laut Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes nur ein kleiner Teil der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird daneben eine Zuordnungsfestsetzung für eine externe Kompensationsfläche getroffen. Einzelheiten zu den naturschutzrechtlich begründeten Festsetzungen werden im Umweltbericht erläutert (siehe Teil III, Kapitel 3.2).

3.4 Immissionsschutz

Neben den naturschutzfachlich begründeten Regelungen werden in dem Bebauungsplan auch Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Immissionsschutz festgesetzt, deren Erfordernis und Ausformulierung ebenfalls im Umweltbericht näher begründet werden. Dabei handelt es sich um Vorgaben für passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die aufgrund der Einwirkungen des Gewerbe- und des Straßenverkehrslärms erforderlich werden sowie um den Ausschluss von festen Materialien und Mineralöl für die Beheizung der Wohngebäude (siehe Teil III, Kapitel 3.1) .

3.5 Sonstige Regelungen

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Daneben werden Hinweise auf die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Fassung der Baunutzungsverordnung, auf die bei der Stadtverwaltung, Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung, einsehbaren DIN-Normen zum Immissionsschutz sowie auf die denkmalrechtlich begründete Meldepflicht etwaiger archäologischer Bodenfunde (§ 14 NDSchG, siehe hierzu Teil III, Kapitel 2.1) in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Bevölkerung und Infrastruktur

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden in einem ca. 1,5 ha großen Gebiet (Bruttobauland) neue Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 1,0 ha ausgewiesen (Nettobauland). Das Gebiet ist für den Einfamilienhausbau in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Nach dem städtebaulichen Konzept sind ca. 24 Grundstücke geplant (siehe Kapitel 2.2). Geht man zusätzlich von einigen Einliegerwohnungen und einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Personen/Haushalt aus, bietet das geplante Wohngebiet neuen Wohnraum für ca. 60 bis 80 Einwohner.

Damit kann ein Beitrag zur Wohnungsvorsorge in der Stadt Wolfsburg geleistet werden. Insbesondere wird das stark nachgefragte und aus städtebaulichen Gründen besonders präferierte Segment des Einfamilienhausbaus in innerstädtischer Lage bedient. Da es sich bei dem Wohngebiet um kommunales Bauland handelt, können hier örtliche Interessenten und spezielle Nachfragegruppen (z.B. kinderreiche Familien) vorrangig berücksichtigt werden.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, den mit der Ausweisung von Wohngebieten entstehenden Infrastrukturbedarf zu ermitteln und für dessen Deckung zu sorgen. Im Hinblick auf öffentliche Einrichtungen gilt dies namentlich für die Schul- und Kindergartenversorgung sowie für Spielflächen. Im vorliegenden Fall lassen sich für die geplante Wohnbebauung folgende Feststellungen treffen:

- Die Schulversorgung wird durch die ca. 2,0 km entfernte Grundschule Alt-Wolfsburg im Stadtteil Tiergartenbreite sowie das Schulzentrum Kreuzheide (Leonardo da Vinci Gesamtschule) in ca. 750 m Entfernung zum Baugebiet gesichert. Der Bedarf der Wohnbevölkerung kann in den vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.
- Bezüglich der Kindergartenversorgung wird unterschiedenen nach den Altersgruppen U3 (Krippenplätze) und Ü3 (Kindertagesstättenplätze). Die nächstgelegenen Einrichtungen befinden sich im Stadtteil Teichbreite, z.B. am Gutshof (Träger: AWO) oder St. Marien an der Schulenburgallee (Ev.-luth. Kirchenkreis Wolfsburg-Wittingen). In diesen Einrichtungen gibt es ausreichend Kapazitäten zur Versorgung der Wohnbevölkerung.
- Die Spielplatzversorgung des Plangebietes ist hervorragend: Zum Einen grenzt es im Nordwesten unmittelbar an den vorhandenen Spielplatz an der Jembker Straße an. Zum anderen gibt es mit den Grünverbindungen und Freiflächen im Umfeld des Plangebietes eine Vielzahl von Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Insgesamt wird sichergestellt, dass die aufgrund der neu geplanten Wohnungen zu erwartenden Anforderungen im Stadtteil und seiner nahen Umgebung erfüllt werden können. Dies gilt im Übrigen auch für privaten Einrichtungen der Grund- und Nahversorgung (z.B. SB-Markt Teichbreite), zu deren Auslastung die Nachfrage aus dem neuen Wohngebiet positiv beitragen wird.

4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Insgesamt ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert.

- Die **technische Versorgung** des Baugebietes erfolgt über die Netze der LSW Energie GmbH (Strom, Wasser, Fernwärme) sowie der Deutschen Telekom. Die Anbindung des Plangebietes kann über die Verlängerung der Versorgungsleitungen, die in der Rossinistraße und in der bereits vorhandenen Baustraße verlegt sind, erfolgen. Um die Wirtschaftlichkeit des Fernwärmeanschlusses zu sichern, wird eine Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang erlassen (siehe Kapitel III-3.2).
- Die schadlose **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über den Anschluss des Planbereiches an zentrale Kanalisation der Stadt Wolfsburg. Das Plangebiet kann über die vorhandene Entsorgungsleitung der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) angeschlossen werden, die das Schmutzwasser nach Nordwesten abführt.
- Die **Oberflächenentwässerung** des auf bebauten und befestigten Flächen anfallenden Regenwassers erfolgt über den bereits in der alten Baustraße vorhandenen Regenwasserkanal in das Rückhaltebecken „An der Mühle“. Diese Konzeption war seinerzeit bereits bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt worden. Auf eine weitere Rückhaltung kann somit verzichtet werden. Gleichzeitig sind beim Anschluss der Grundstücke aufgrund der geringen Tiefenlage des Regenwasserkanals geeignete Vorkehrungen zu treffen, um das Wasser möglichst oberflächennah dem Regenwasserhausanschluss zuzuführen.
- Träger der öffentlichen **Abfallbeseitigung** ist Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung (Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Erfordernisse für eine geordnete Müllabfuhr (Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen, Größe von Wendeanlagen, Anlage von Aufstellflächen etc.) grundsätzlich berücksichtigt (siehe Kapitel 3.2).
- Hinsichtlich der **Löschwasserversorgung** hat die Stadt Wolfsburg den Grundschutz zu gewährleisten. Die erforderliche Wassermenge in Wohngebieten beträgt laut Arbeitsblatt W 405 des DVGW 800 l/min. Diese Wassermenge kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Weitere Details, z.B. Aufstellung von Hydranten, werden im Zuge der Straßenausbauplanung ebenso berücksichtigt wie die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (Feuerwehruzufahrten etc.)

Beginn und Durchführung der Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen. Dabei ist zu beachten, dass die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Straßenbeleuchtung, Telefon) sowie die Abwasserleitungen im Seitenbereich der alten Baustraße verlegt wurden, die im Zuge der Erschließung des Baugebietes „An der Mühle“ bereits 2001/02 hergestellt wurde. Die jetzt der geplanten Wohnbebauung angepasste Straßentrasse mit Wendeanlage entspricht im hinteren Bereich nicht dem bestehenden Baustraßenverlauf. Daher muss die vorhandene Baustraße ab der Kurve aufgebrochen und die Versorgungsleitungen müssen neu verlegt werden. Zur Klärung dieser Fragen sind im Rahmen der Straßenausbauplanung bereits Gespräche mit den Leitungsträgern geführt worden, in denen die Um- bzw. Neuverlegung der Leitungen und die erforderlichen Maßnahmen zum Leitungsschutz im Bereich der geplanten Baumstandorte abgestimmt wurden. Alle weiteren Details können bei der Durchführung der Erschließungsbaumaßnahmen berücksichtigt werden.

4.3 Bodenrecht und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundflächen im Plangebiet sowie die Fläche für die extern vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt Wolfsburg. Es ist vorgesehen, dass die Stadt Wolfsburg die Erschließungsbaumaßnahmen durchführt und die Baugrundstücke als kommunales Bauland vermarktet. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Zur Entwicklung des Baugebietes ist mit Kosten für die Gebietserschließung (Straßen- ausbau, Leitungsanschlüsse etc.) und für die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen. Daneben fallen Honorare für Planer und Gutachter sowie Gebühren an. Im derzeitigen Planungsstadium liegen noch keine belastbaren Kostenschätzungen vor. Die aufgrund der Bauleitplanung zu erwartenden Kosten werden im Rahmen der Grundstücksvermarktung abgerechnet und refinanziert.

4.4 Flächenübersicht / Städtebauliche Werte

Für die vorliegende Planung lässt sich folgende Flächenbilanz zusammenstellen:

Allgemeine Wohngebiete (WA)			
davon WA-1 (GRZ=0,3)	5.839 qm		
WA-2 (GRZ=0,4)	3.796 qm		
in der Summe		9.635 qm	= 63,9 %
Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfläche	1.823 qm		
Privater Wohnweg	114 qm		
Gartenweg	254 qm		
Fuß- und Radweg	27 qm		
Parkplätze	48 qm		
in der Summe		2.266 qm	= 15,0 %
Grünflächen			
Parkanlage-Ost	1.120 qm		
Parkanlage-Mitte	90 qm		
Parkanlage-West	289 qm		
in der Summe		1.499 qm	= 9,9 %
Ausgleichsfläche Obstwiese		1.670 qm	= 11,2 %
Größe des räumlichen Geltungsbereiches:		15.070 qm	= 100,0 %

Nach den konzeptionellen Annahmen zu dem städtebaulichen Entwurf werden damit Dichtewerte von rund 25 Wohneinheiten, entsprechend 60 bis 80 Einwohner, auf ca. 1,5 ha Brutto- und auf 1,0 ha Nettobauland erreicht.

Teil II: BEGRÜNDUNG ZU DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

1. Grundlagen und Ziele

In den Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften aufgenommen, die ergänzend zu den städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen stellen. Mit dem Ziel, dass sich die geplante Bebauung angemessen in den örtlichen Kontext einfügt, werden ordnende Regelungen getroffen, die dem Wildwuchs einer Vielzahl von teilweise sehr unterschiedlichen Gestaltungsvorstellungen der Bauwilligen in dem Plangebiet entgegen wirken, die aber zugleich den Spielraum von Bauherren und Architekten nicht unzumutbar einschränken. Neben baugestalterischen Vorschriften für die Dächer und Außenwände der Wohngebäude werden Vorgaben für die Gestaltung von Garagen und Carports sowie für die Einfriedung der Grundstücke getroffen.

Das geplante Baugebiet an der Rossinistraße stellt die Fortführung und den räumlichen Abschluss bereits bestehender Wohnsiedlungen im Stadtteil Kreuzheide dar. Angesichts dieser Lage besteht einerseits mit Blick auf die angestrebte Qualität der Wohnbebauung ein hoher gestalterischer Anspruch. Andererseits soll eine gewisse Gleichbehandlung benachbarter Wohnquartiere sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund werden die in dem nachfolgenden Abschnitt erläuterten baugestalterischen Bestimmungen in Anlehnung an bereits geltenden Vorschriften in den Geltungsbereichen der benachbarten Bebauungspläne „Kreuzheide-Süd“ und „An der Mühle“ formuliert.

Die örtliche Bauvorschrift zu dem Bebauungsplan „Rossinistraße“ gilt für die in dem Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA und wird mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wirksam. Als weitere formelle Regelungen werden die Bestimmungen zur Ordnungswidrigkeit und deren Ahndung gemäß NBauO ausdrücklich in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

2. Baugestalterische Vorschriften

Die in der örtlichen Bauvorschrift getroffenen Regelungen werden wie folgt begründet:

Dächer von Wohngebäuden

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung des vorhandenen Wohngebietes an der Verdistraße ist durch eine Bebauung mit steil geneigten sowie mit unterschiedlichen Materialien und in unterschiedlichen Farben eingedeckten Dächern geprägt. Auch die Wohnsiedlungen jenseits der Hubertusstraße im Norden und des Grünzuges im Osten weisen überwiegend diesen Bautypus auf. In Anpassung dieser Strukturen in der Nachbarschaft sowie unter Berücksichtigung eines harmonischen Erscheinungsbildes der Neubausiedlung selbst wird für das Baugebiet „Rossinistraße“ ebenfalls das Steildach gewählt. Ergänzend wird ausdrücklich festgelegt, dass nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig sind und dass für die Bedachung nur Ziegel- oder Betonsteine verwendet werden dürfen.

Im Interesse der Flexibilität für die künftigen Bauherren wird darauf verzichtet, die Dachform näher zu definieren. Unter dem Begriff Steildach können hier Sattel-, Pultdach oder Walmdächer errichtet werden. Im nördlichen Teil des Planbereiches (Allgemeines Wohngebiet WA-1) wird auch auf nähere Bestimmungen zur Materialität und Farbgebung der Dacheindeckung verzichtet, da das Gebiet in Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Verdistraße keine besondere Fernwirkung entfaltet. Demgegenüber dürfen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-2 unter Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes der Windmühle am Pfadfinderweg nur naturrote Dachsteine mit matter Oberfläche (ohne Glasur oder Engobe) verwendet werden.

Von den Regelungen zur Bedachung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben), Dachflächen von Wintergärten sowie Solaranlagen in oder auf den Dachflächen. Mit diesen Ausnahmen werden individuelle Gestaltungsansätze und klimatechnisch sinnvolle Installationen ermöglicht, ohne dass die grundsätzlich gestalterischen Ziele hierdurch beeinträchtigt würden.

Außenwandflächen von Wohngebäuden

Die Fassadengestaltung der Gebäude in den vorhandenen Wohnsiedlungen der Nachbarschaft ist eine Reihe unterschiedlicher Bauweisen und Materialien geprägt, insbesondere Putz- und Ziegelsteinfassaden, zum Teil aber auch mit Holzverschalungen oder in Fachwerkbauweise. Vor diesem Hintergrund und weil die Außenwandflächen nicht fernwirksam in Erscheinung treten, wird auf nähere Festlegungen hierzu verzichtet. Im Sinne der Authentizität und Wertigkeit der Fassaden werden nur Fachwerkimitationen sowie Bauelemente aus Kunststoff oder bituminiertes Pappe ausgeschlossen.

Garagen und Carports

Die diesbezüglichen baugestalterischen Vorschriften beziehen sich auf Garagen i.S.d. § 2 Abs. 10 NBauO, d.h. auch auf Carports (= überdachte Stellplätze), bei denen es sich bauordnungsrechtlich ebenfalls um Gebäude handelt. Generell dürfen ihre Dächer nur als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° errichtet werden. Die Eindeckung der Dächer von Garagen und Carports muss der zugeordneten Wohngebäude entsprechen oder alternativ mit einer extensiven Begrünung ausgeführt werden. Durch die Vorgaben zu Dachform, -neigung und -beschaffenheit wird sichergestellt, dass sich Garagen und Carports in ihrer Erscheinung dem jeweiligen Wohngebäude auf dem Grundstück unterordnen. Diese differenzierten baugestalterischen Vorschriften werden hier im Interesse des Straßenbildes und eines übergreifend einheitlichen Gebietscharakters (vgl. Bebauungsplan „An der Mühle“) sowie mit Blick auf die Nähe zu der denkmalgeschützten Mühle für erforderlich gehalten.

Während die o.g. Vorschriften generell in den Wohngebieten gelten, besteht innerhalb des WA-2 besonderer Regelungsbedarf für die Bereiche zwischen der öffentlichen Straße und den für die Reihenhausbebauung vorgesehenen Baufeldern. Da hier die Gestaltung unmittelbar in den Straßenraum einwirkt, wird festgelegt, dass hier nur offene und überdachte Stellplätze (= Carports) errichtet werden dürfen, deren Größe (max. 3,0 x 6,0 m) und Höhe (max. 2,75 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche), begrenzt wird. Mit Bezug auf die Garagenverord-

nung wird ausdrücklich geregelt, dass Sichtschutzelemente der Carports in Form verkleideter Außenwände nicht zulässig sind. Die gemäß § 5 Abs. 8 NBauO zulässige Grenzbebauung in einer Länge von 9,0 m wird hier mit Blick auf das städtebauliche Konzept bewusst reduziert.

Durch die Begrenzung von Zahl und Größe der überdachten Stellplätze wird vermieden werden, dass hier auf einer Länge von ca. 120 m eine durchgehende "Carportlandschaft" unmittelbar vor der geplanten Reihenhausbauung entsteht. Auch unter Berücksichtigung dieser Vorschriften können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken angelegt werden (siehe Kapitel I-3.2).

Einfriedungen

Neben den Gebäuden prägen die Einfriedungen der Baugrundstücke das Erscheinungsbild der Siedlung. Im Inneren des Wohngebietes werden als Einfriedungen entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune und Hecken zugelassen. Um eine gewisse Offenheit des Straßenraumes zu gewährleisten, wird die maximale Höhe dieser Einfriedungen auf 0,8 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, begrenzt.

Im Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind die Grundstücke durch Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m einzufrieden. Ergänzend können hier transparente Zäune, z.B. Drahtgitter- oder Holzstaketenzäune, bis zu einer Höhe von 1,2 m errichtet werden. Durch die Höhenbegrenzungen wird die gemäß NBauO genehmigungsfrei zulässige Errichtung von bis zu 2,0 m hohen Einfriedungen ausgeschlossen.

Teil III: UMWELTBERICHT ZU DEM BEBAUUNGSPLAN

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 2 Nr. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die wesentlichen Inhalte des Umweltberichtes sind die naturschutzrechtlichen Beiträge zu der Planung und die immissionsschutzrechtliche Betrachtung ihrer Auswirkungen. Zu beiden Aspekten liegen Fachgutachten vor (siehe Kapitel III-2.1), deren Inhalte in die vorliegende Begründung aufgenommen werden. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung in Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB gegliedert. Sein Ergebnis wird in der Abwägung berücksichtigt.

1. Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Ziele und Inhalte der Bauleitplanung sind im allgemeinen Teil der Begründung ausführlich dargelegt worden (siehe Kapitel I-2 und I-3). Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung eines Neubaugebietes geschaffen. Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Zulässigkeit wohnbaulicher Nutzungen im Plangebiet.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange und die Durchführung der Umweltprüfung lässt sich das Vorhaben wie folgt beschreiben:

- Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Kreuzheide und umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Das leicht nach Süden geneigte Areal ist unbebaut und präsentiert sich – abgesehen von alten, bislang ungenutzten Erschließungsanlagen – überwiegend als Brachfläche. Während der Planbereich im Norden unmittelbar an das Wohngebiet entlang der Verdistraße angrenzt, liegen im Südwesten die bepflanzte Lärmschutzanlage an der Bundesstraße B 188 sowie im Süden und Osten öffentliche Grünflächen und Einrichtungen.
- Die Bauflächen im Planbereich werden als Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt (insgesamt ca. 1,0 ha). Die zulässige Ausnutzung wird durch die Grundflächenzahl begrenzt: GRZ=0,3/0,4. Unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Bebauung und Versiegelung von insgesamt ca. 0,6 ha zulässig. Im Randbereich des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximal zulässige Traufhöhen begrenzt.
- Der Bebauungsplan umfasst auch die Festsetzungen der Verkehrsflächen samt Wendehammer. Für diese Flächen kann mit einer fast vollständigen Versiegelung gerechnet werden (ca. 0,2 ha, abzgl. bereits vorhandener Erschließungsanlagen).
- Die in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) legt einen Rahmen für die ortsverträgliche Gestaltung in dem Neubaugebiet fest. Namentlich werden Dachform, -neigung und -eindeckung, Materialien der Außenwände, Größe und Bauweise von Garagen und Carports sowie Art und Höhe der Einfriedung entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geregelt.
- Schließlich werden auch Grünflächen und Flächen für naturschutzbezogene Maßnahmen festgesetzt. Dabei handelt es sich um zum Teil bereits vorhandene Parkanlagen (ca. 0,15 ha) sowie um eine Fläche am Südrand des Plangebietes, die als Obstwiese dem Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft dient (ebenfalls ca. 0,15 ha).

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Planungsrecht und Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt die planungsrechtlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Aus der diesbezüglichen Auflistung des § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere zu nennen:

Nr. 1: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nr. 4: Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, samt Naturschutz und Landschaftspflege

Weiter ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege formuliert und es werden die Modalitäten der Eingriffsregelung festgelegt (Vermeidung, Kompensation). Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Bezogen auf immissionsschutzrechtliche Fragestellungen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Fachpläne

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg (LRP 1999) ausführlich dargestellt. Dieser Plan, dessen fachliche Grundlagen aus den Jahren 1993/94 stammen, enthält für den Planbereich keine grundsätzlich relevanten Aussagen. Die 2012 begonnene Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes ist noch nicht abgeschlossen. Sonstige Fachpläne liegen nicht für das Areal vor bzw. beinhalten keine umweltrelevanten Planaussagen.

Schutzgebiete und -objekte nach BNatSchG und NWG

Besonders geschützte Gebiete oder Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 23 – 30 und § 32 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen. In der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 ff BNatSchG ist nicht erforderlich. Auch Überschwemmungsgebiete oder sonstige Schutzgebiete nach Wasserrecht werden nicht tangiert.

2. Bewertung der Umwelteinwirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

Der Mensch und seine Gesundheit

Die Berücksichtigung der hier angesprochenen immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt mit Ziel, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der städtebaulichen Planung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Dazu liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, das die Beurteilung der Geräuschsituation sowie Empfehlungen für den Schallschutz umfasst¹. In dem Gutachten werden als Beurteilungsgrundlage für etwaige Schalleinwirkungen auf das Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen:

Allgemeine Wohngebiete (WA) tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	55 dB(A)
nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)	45 / 40 dB(A)

Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, während der höhere Nachtwert entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu beachten ist. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen

¹ Schalltechnisches Gutachten
Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Dipl. Phys. Jens Templin); Garbsen 2013

(Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden soll. Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den Orientierungswerten der DIN 18 005 um Anhaltswerte für die städtebauliche Planung handelt, die unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalles über- oder unterschritten werden können, „wenn nach einer Abwägung anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn dies nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist.“

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft wurden in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag, der der Begründung als Anlage beigefügt ist, erfasst und bewertet¹. Die derzeitige Vegetation wurde mit einer Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen² am 12.06.2013 aufgenommen. Die Biotoptypen und die jeweils kennzeichnenden Pflanzenarten sind in dem Gutachten, das der Begründung ebenso wie die schalltechnische Untersuchung als Anlage beigefügt wird, tabellarisch dokumentiert, ihre räumliche Verteilung wird auf der Biotoptypenkarte dargestellt.

Danach handelt es sich im Plangebiet im Wesentlichen um eine ruderalisierte Grünlandfläche (Biototyp Artenarmes Extensivgrünland GET mit Übergang zu halbruderalen Staudenfluren UHM). Kleinflächig vertreten sind Scherrasen (GRR) und befestigte Erschließungsflächen (OVS) sowie ein Streifen Ziergebüsch (BZN). In der Umgebung des Vorhabenbereiches wurden weitere Biotoptypen kartiert. Gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste Niedersachsen wurden nicht gefunden.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages³. Danach handelt es sich überwiegend um Biotoptypen mittlerer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Wertfaktor 2/3). Von geringer Bedeutung sind der Scherrasen und die vorhandenen Erschließungsflächen (Faktor 1/0). Sonstige wertbildende Naturraumelemente oder -strukturen wie Gehölze, Gewässer o.Ä. kommen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgut Tiere

Die Betrachtung der Tierwelt bezieht sich vor allen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse. Das Plangebiet wurde im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Juli sechsmal begangen und auf Vorkommen von Brutvögeln untersucht. Alle Begehungen fanden in den frühen Morgenstunden statt. Dabei konnten keine Reviere von Brutvögeln festgestellt werden. Ebenso wurden nur wenige Nahrungsgäste beobachtet (z.B. Elster, Grünfink). Der dichte Grasbewuchs, die weitgehend fehlenden Gehölzstrukturen und die Frequentierung durch Anwohner machen die Fläche für Vögel unattraktiv.

1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan „Rossinistraße“
Verf.: Planungsgruppe Landespflege (Dipl.-Ing. Bernd Blanke); Hannover 2015

2 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
Verf.: Olaf von Drachenfels; Hannover 2011

3 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 8. ergänzte Auflage; Hannover 2008

Im Vorhabensbereich gibt es keine geeigneten Fledermausquartiere (Baumhöhlen, leerstehende Gebäude, Gebäude mit zugänglichen Dachböden, Höhlen, Stollen, Bunker etc.). Das Untersuchungsgebiet stellt aber grundsätzlich ein geeignetes Nahrungshabitat für verschiedene Fledermausarten dar.

Abiotische Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft/Klima

Boden: Nach den Daten des NIBIS®-Kartenservers (LBEG 2015) ist der vorherrschende Bodentyp im Planbereich Pseudogley-Braunerde; es sind mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies. Es handelt sich um einen Standort mittlerer Bodenfruchtbarkeit, mithin um einen schutzwürdigen Boden. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass das Bodenprofil durch bauvorbereitende Maßnahmen im Zuge der Erschließung des Geländes verändert wurde. Vor diesem Hintergrund wird dem Schutzgut Boden eine geringe bis allgemeine Bedeutung zugemessen.

Wasser: Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlichen und natürlichen Überschwemmungsgrenzen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht anzutreffen. Das Grundwasser liegt nach den Daten des NIBIS®-Kartenservers etwa 2 m unter Flur. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch (LBEG 2015). Da es sich um eine nahezu vollständig unversiegelte Fläche handelt, versickert das Niederschlagswasser vollständig.

Klima/Luft: Der Planbereich stellt durch seine dauerhafte Vegetationsbedeckung eine CO₂-Senke dar, deren Bedeutung für den Klimaschutz jedoch gering ist. Wegen der geringen Größe des Bereiches und seiner Lage innerhalb der Siedlung, ist nicht erkennbar, dass es sich um einen Ausgleichsraum für die Frischluftzufuhr oder eine Frischluftleitbahn handeln könnte.

Schutzgüter Landschaft und Kultur

Landschaftsbild: Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“. Kleinräumig betrachtet wird der Bereich von einer blütenreichen Brachfläche geprägt. Sie ist Teil der innerörtlichen Grünverbindung, die sich zwischen der Bundesstraße und den Siedlungsflächen entlangzieht. Eine 4,50 m breite Erschließungsstraße einschließlich Wendehammer dokumentiert den Status als Bauerwartungsland. Das betrachtete Gebiet hat mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Kulturelle Sachgüter: Kultur- und Sachgüter besonderen Ausprägung, insbesondere in die Denkmalliste eingetragene Bau- oder Bodendenkmale, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unmittelbar südlich des Plangebietes, jenseits des Pfadfinderweges, befindet sich eine denkmalgeschützte Windmühle, deren Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu beachten ist. Auch wenn es im Plangebiet keine archäologischen Fundstätten gibt, ist das Vorkommen archäologischer Funde oder Befunde nicht auszuschließen. Deswegen wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, nach dem Bodenfunde oder -verfärbungen, die von archäologischem Interesse sein könnten und die im Rahmen der Bauausführung gemacht werden, umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg zu melden, unverändert vor Ort zu belassen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sind (vgl. § 14 NDSchG).

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen regelmäßig sowohl durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von den abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) als auch zwischen den verschiedenen abiotischen Schutzgütern (z.B. Boden-Wasserhaushalt). So führt z.B. die Versiegelung des Bodens zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung. Ferner wird Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingeschränkt bzw. er geht gänzlich verloren. Über diese in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Auswirkungen hinaus sind sonstige Folgewirkungen auf die anderen Schutzgüter bzw. Summenkonflikte nicht zu erwarten.

2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Der Mensch und seine Gesundheit

In dem o.g. schalltechnischen Gutachten werden die zu immissionsschutzrechtlich relevanten Folgen der Planung dargestellt und hier wie folgt zusammengefasst:

Straßenverkehrslärm

Der Betrachtung des Straßenverkehrslärms liegen die Verkehrsbelastungen auf der Bundesstraße B 188, der Kreisstraße K 46, der Hubertusstraße und der Jembker Straße, jeweils mit DTV¹-Werten aus dem Verkehrsmodell der Stadt Wolfsburg (Stand 2012) sowie die einschlägigen Berechnungsmodelle auf der Grundlage der RLS²-90 zugrunde. Der Gutachter kommt zu folgenden Einschätzungen:

„Der Orientierungswert für WA-Gebiete am Tage wird auf den niedrig gelegenen schutzbedürftigen Freiflächen des Plangebietes (z.B. Terrassen und Freisitze im Garten von Wohngrundstücken) eingehalten bzw. um weniger als 3 dB(A) überschritten. (...) Im Erdgeschossbereich der geplanten überbaubaren Flächen wird der Orientierungswert ebenfalls eingehalten oder nur unwesentlich überschritten.“

„Im 1. Obergeschoss wird dieser Anhaltswert am Tage um bis zu 5 dB(A) überschritten, da hier die Abschirmung durch die Einschnittslage der B 188 und den vorhandenen 4 m hohen Lärmschutzwall bereits deutlich abnimmt.“

„In der Nachtzeit wird der WA-Orientierungswert im Erdgeschossbereich um 3 bis 6 dB(A) und im 1. Obergeschoss um 4 bis 9 dB(A) überschritten.“

Gewerbelärm

Da im Plangebiet und seiner Umgebung keine sonstigen Gewerbebetriebe ansässig sind, werden hier nur die Gewerbelärmimmissionen des Volkswagenwerkes beurteilt, das sich ca. 1,5 km südwestlich des Plangebietes befindet. Die Beurteilung des Gewerbelärms basiert laut Gutachten auf dem Schallplan des Volkswagenwerkes aus dem Jahr 2009 und kommt zu folgendem Ergebnis:

1 DTV = Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke

2 RLS = Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen

„In der Nachtzeit (maßgebend ist die ungünstigste Nachtstunde, vgl. TA Lärm) sind durch Gewerbelärmimmissionen Beurteilungspegel von 42 bis 44 dB(A) zu erwarten. Damit wird der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert in der Nachtzeit um rd. 2 bis 4 dB(A) überschritten.“ (Auf der nördlichen, von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite ist die Belastung um bis zu 4 dB(A) geringer.)

Nach Überprüfung durch den Gutachter ist festzustellen, dass auch nach dem aktuellen Schallplan Wolfsburg 2012 innerhalb des Plangebietes mit einem Beurteilungspegel > 40 dB(A) aus den großflächig ausgedehnten, Schall emittierenden Flächen des VW-Werkes in der Nachtzeit zu rechnen ist. Insofern bleibt die Aussage des Gutachters unverändert bestehen. Aufgrund einschlägiger Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass die Belastungen für den Tagwert unkritisch sind.

Freizeitlärm und sonstige Immissionen

Hinsichtlich des Freizeitlärms ist wurde eine ergänzende Geräuschbeurteilung für den südöstlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Bolzplatz durchgeführt¹:

„Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen wird der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete an Werktagen auch auf der am stärksten betroffenen südöstlichen Teilfläche des Plangebiets eingehalten. An Sonn- und Feiertagen kann demgegenüber in diesem Teil des Baugebiets eine (geringfügige) Richtwertüberschreitung um 1 – 2 dB(A) nicht ausgeschlossen werden.“

Die Nutzung des vorhandenen Kinderspielplatzes an der Jembker Straße und der weiteren öffentlichen Freiflächen in der Umgebung ist immissionsschutzrechtlich nicht relevant. Über möglicherweise zu berücksichtigende lärmrelevante Nutzungen der Jugendeinrichtung südlich des Pfadfinderweges ist nichts bekannt. Landwirtschaftliche und sonstige Immissionen spielen hier keine Rolle.

Ging es bei den vorgenannten Betrachtungen um Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, so ist umgekehrt nicht damit zu rechnen, dass aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen relevante Umwelteinwirkungen auf benachbarte Bereiche entstehen. Insbesondere sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und wegen der geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen absehbar.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 ff BNatSchG sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung erheblich beeinträchtigen können. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt hier nach dem o.g. Städtetagsmodell.

1 Schalltechnische Stellungnahme, Lärmimmissionen vom Bolzplatz
Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Dipl. Phys. Jens Templin); Garbsen 2015

Durch die geplante Bebauung eines Teiles des Plangebietes wird in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen. Es sind planbedingt erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, die im Einzelnen wie folgt bewertet werden:

Schutzgut Pflanzen und Biotope: Die Durchführung des Bauvorhabens führt ganz zu einer partiellen Überbauung und damit Zerstörung von Biotopen mittlerer Wertigkeit (ruderalisierte Wiese und halbruderale Gras und Staudenflur). Betroffen ist eine Fläche von insgesamt 14.148 qm mit Biotopen der Wertstufen 1 bis 3. Die planbedingten Biotopverluste sind in dem beigefügten Fachbeitrag tabellarisch aufgeführt. Sie werden als erheblich eingestuft.

Schutzgut Boden: Aufgrund der Planung sind Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten. Die geplante Überbauung durch Gebäude und Verkehrsflächen bewirkt den Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung bislang weitgehend unversiegelter Flächen. Diese Beeinträchtigungen sind erheblich. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsanlagen im Plangebiet ist eine Fläche von 6.481 qm von der Neuversiegelung betroffen. Vorübergehende Beeinträchtigungen durch Störungen des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes sowie durch Schadstoffeinträge sind während der Bauphase zu erwarten; sie sind jedoch nicht erheblich.

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässern sind von der Planung nicht berührt. Da die Oberflächenabflüsse der versiegelten Flächen der Mischkanalisation zugeführt werden, ergibt sich eine Verringerung der Grundwasserneubildung durch die absehbare Versiegelung (6.481 qm). Bei einer durchschnittlichen Grundwasserneubildungsrate von 162 mm/Jahr errechnet sich ein Verlust von 1.049 ccm Regenwasser pro Jahr. Dieser Grundwasserneubildungsverlust bewirkt keine Veränderung der Grundwasserflurabstände, -fließrichtung oder -fließgeschwindigkeit und ist demzufolge als unerheblich zu bewerten. Aufgrund des hohen Schutzpotenzials der Grundwasserüberdeckung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität nicht zu befürchten.

Schutzgut Klima/Luft: Die geplante Bebauung auf gut 1 ha Fläche führt zwar zu einer Verringerung der Vegetation. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft: Der Bau der Wohnhäuser und die Anlage von Gärten gehen mit Veränderungen des Landschaftsbildes einher; die innerörtliche Freifläche als Teil einer Grünverbindung wird zerstört. Die Beeinträchtigungen sind erheblich.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Nach dem naturschutzfachlichen Beitrag ist die Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine europarechtlich geschützte Arten festgestellt wurden und auch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, bei deren Zerstörung es auch zur Tötung von Individuen kommen könnte. Auch Störungen von Vögeln, die in den Gehölzbeständen oder an Gebäuden in der Nachbarschaft brüten, sind nicht zu erwarten, da diese an Lärm (v.a. durch die nahe B 188) und Beunruhigung durch Radfahrer, Fußgänger und spielende Kinder gewöhnt sind. Störungen von jagenden Fledermäusen sind nicht zu erwarten; es kann sogar zur Steigerung der Jagdaktivitäten kommen (z.B. durch Baustellenbeleuchtung, Entstehung blütenreicher Spontanvegetation auf Bodenmieten).

2.3 Nichtdurchführung der Planung und andere Möglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche am Rande vorhandener Wohngebiete, für die nach dem derzeitigen Planungsrecht keine verbindlichen Festsetzungen für die bauliche oder sonstige Nutzung des Areals vorliegen (siehe Kapitel I-1.4). Insofern kann davon ausgegangen werden, dass es im Falle der Nichtdurchführung der Planung bei der extensiven Nutzung des Grundstückes bliebe. Die aus Sicht des Biotopschutzes wertvolle Brachfläche würde erhalten, aber auch der ungeordnete Zustand mit den alten Erschließungsanlagen bliebe bestehen.

Gleichzeitig wäre die vor dem Hintergrund der anhaltenden Baulandnachfrage erforderliche Erschließung und Entwicklung zusätzlicher innenstadtnaher Wohnbauflächen – zumindest an diesem Standort – unterbunden. Die angestrebte städtebauliche Arrondierung käme nicht zu Tragen. Anderweitige Möglichkeiten als die der Wohnbauentwicklung im Plangebiet kommen aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Erwägungen nicht in Betracht. Die Frage grundsätzlicher Standort- und Planungsalternativen war im Vorfeld geprüft und verworfen worden.

3. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3.1 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet lässt im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit dahingehend zusammenfassen, dass zum Teil deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, und zwar sowohl im Hinblick auf gewerbliche wie verkehrsbedingte Geräuscheinwirkungen. Trotz dieser Prognose wird an dem Standort und der Absicht, hier Wohnbaugrundstücke zu entwickeln, festgehalten. Die Planung dient den in Kapitel I-2.1 ausführlich dargestellten Zielen der Innenentwicklung und trägt dazu bei, der Flächenexpansion im Außenbereich entgegenzuwirken. Die mit den Baugebieten aus dem 1990er Jahren vollzogene großflächige Siedlungsentwicklung im Stadtteil Kreuzheide wird zu einem sinnfälligen Abschluss gebracht.

Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Ziele werden die in den einschlägigen Regelwerken vorgezeichneten Abwägungsspielräume genutzt und durch Festsetzung immissionsschutzrechtlich relevanter Vorkehrungen für das Plangebiet konkretisiert.

Straßenverkehrslärm

Die Verkehrslärmbelastungen des Plangebietes resultieren trotz des vorhandenen Lärmschutzwalles vor allem aus den Verkehrsmengen auf der Bundesstraße B 188, die das Areal im Südwesten tangiert. Nach den Ausführungen des Gutachtens muss eine Erweiterung der bestehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Erhöhung des Walles um eine Aufsatzwand) als unverhältnismäßig und nicht zielführend angesehen werden. Da aber der maßgebliche Orientierungswert im Plangebiet für die Nachtzeit zum Teil erheblich überschritten wird, sind als Ergebnis der Abwägung passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt werden.

In dem Schallgutachten werden hierzu Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 errechnet und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend den Anforderungen dieser Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Lärmpegelbereiche II und III, so dass hier Schallschutzfenster der Klasse 2 den Anforderungen genügen. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass der notwendige Schallschutz bereits aufgrund der zeitgemäßen Bauausführung gemäß Energieeinsparverordnung erreicht wird.

Da bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist (vgl. Beiblatt 1 zu DIN 18 005), ist es erforderlich, Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nach DIN 1946 auszustatten (z.B. Außenwandlüfter oder andere Anlagen). Angesichts der ermittelten Lärmwerte gilt dies für Wohngebäude im gesamten Plangebiet.

Schließlich bedürfen auch die wohngenutzten Außenbereiche des Schutzes. Zwar werden die einschlägigen Anhaltswerte auf den ebenerdigen Flächen (Terrassen, Gärten) eingehalten oder nur unwesentlich (weniger als 3 dB(A)) überschritten, was im Rahmen des Abwägungsspielraumes hingenommen wird. In den Obergeschossen der Wohngebäude kommt es aber auch zu der hier maßgeblichen Tagzeit zu um bis zu 5 dB(A) erhöhten Werten. Deswegen werden Außenwohnbereiche in den Ober- und Dachgeschossen nur zugelassen, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien) geschützt werden.

Gewerbelärm

Der einwirkende Gewerbelärm betrifft das gesamte Plangebiet und große Flächen der umgebenden Stadtteile. Da es sich um Immissionen aus der Nutzung der großflächig ausgedehnten Industrieanlagen des VW-Werkes handelt, kann die Gewerbelärmimmissionsbelastung innerhalb des Plangebietes nicht durch aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle wirksam gemindert werden. Auch passive Schallschutzmaßnahmen durch die Ausrichtung der Gebäude und durch die Grundrissanordnung kommen im vorliegenden Fall aufgrund der großflächig und nahezu allseits einwirkenden Belastung nicht in Betracht.

Vor dem Hintergrund der festgestellten Richtwertüberschreitungen durch den Gewerbelärm wird über die aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen hinaus festgesetzt, dass Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern soweit wie möglich auf den nach Norden orientierten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Ausnahmen sind zulässig, soweit es sich um nicht offenbare Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 handelt. Die Anforderung an schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für diese Fälle ist aufgrund der o.g. verkehrslärmbedingten Festsetzungen erfüllt. Mit den hier zusätzlich festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die einschlägigen Immissionswerte für das Wohnen eingehalten werden.

Freizeitlärm

Die Festsetzung von Vorkehrungen gegen den Freizeitlärm ist nicht erforderlich. Wie oben ausgeführt, handelt es sich zum Teil um immissionsschutzrechtlich nicht relevante Nutzungen (z.B. Kinderspielplatz). Auch durch die Nutzung des Bolzplatzes werden die einschlägigen Richtwerte in der Regel eingehalten. Die mögliche geringfügige Überschreitung der Werte an Sonn- und Feiertagen – begründet in den hier ausgeweiteten Ruhezeiten – wird hingenommen, da nur Teile der Grundstücksflächen davon betroffen sind; die geplanten Wohnhäuser und die hausnahen Freibereiche (Terrassen) werden nicht beeinträchtigt. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass der untersuchte Nutzungsumfang (4 Stunden innerhalb und sechs Stunden außerhalb der Ruhezeiten) nicht regelmäßig ausgeschöpft wird, so dass etwaige Überschreitungen als „seltene Ereignisse“ gemäß Abschnitt 7.2 der TA-Lärm betrachtet werden.

Ausschluss von Heizmaterialien

Die Stadt Wolfsburg strebt zur Verminderung der klimatischen Auswirkungen der Planung die Einhaltung hoher energetischer Standards und die Nutzung regenerativer Energiequellen an, die im Plangebiet zur Anwendung kommen sollen. Vor diesem Hintergrund werden mit dem Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Minderung der Luftbelastung festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Um die in der Folge der Siedlungsflächenenerweiterung und der Zunahme von Einzelfeuerungsstätten zu erwartenden Luftverschmutzungen einzuschränken, wird geregelt, dass im Plangebiet feste Heizmaterialien und Heizöle nicht verwendet werden dürfen. Feste Heizmaterialien sind insbesondere Holz, Pellets, Kohle und Koks. Die Festsetzung des Ausschlusses fester und flüssiger Brennstoffe gilt nur für die Beheizung der Gebäude, nicht aber für zusätzliche Kaminfeuerstellen, wenn diese nicht der Beheizung des Gebäudes dienen.

Der hier begründete Ausschluss von festen Heizmaterialien und Heizöle ist insbesondere deswegen gerechtfertigt, da das Plangebiet an die Fernwärmeversorgung angeschlossen ist. Um deren wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung zu sichern, ist vorgesehen, dass die Stadt Wolfsburg zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan eine Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang für die Fernwärme im Plangebiet erlässt.

3.2 Naturschutzbezogene Regelungen

Vermeidung und Verringerung

Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen, durch die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz oder teilweise (Minderung) vermieden werden können.

Im vorliegenden Fall kann grundsätzlich darauf verwiesen werden, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Standort ohne besondere Werte und Funktionen für den Naturhaushalt handelt. Aufgrund der umgebenden Bebauung ist es vielmehr eine im Bestand bereits stark anthropogen beeinflusste Fläche. Im Übrigen werden zur Minimierung von Eingriffen in dem geplanten Baugebiet mit den Grundflächenzahlen GRZ=0,3

bzw. 0,4 Begrenzungen der zulässigen Bebauung und Versiegelung festgesetzt. Darüber hinaus wird für acht vorhandene Einzelbäume in der öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Plangebietes eine Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Anpflanzungen gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Eingriffsbewertung

Nach der in Kapitel 2.2 des Umweltberichtes dargelegten Konfliktanalyse verbleiben folgende erhebliche Beeinträchtigungen:

- Biotope: Zerstörung von Biotopen auf 14.148 qm mit Wertfaktoren von 1 bis 3
- Boden: Zusätzliche Versiegelung oder wesentliche Umgestaltung von Boden geringer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II bis III) in einer Größe von 6.481 qm
- Landschaftsbild: Zerstörung einer innerörtlichen Freifläche

Der Kompensationsbedarf wird nach dem o.g. Städtetagsmodell ermittelt, und zwar durch Multiplikation der auf die jeweiligen Biotope bezogenen Flächengrößen mit dem biototypspezifischen Wertfaktor. Die Kompensationsleistung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in gleicher Weise ermittelt. Der Ansatz des Bewertungsmodells geht davon aus, dass im Regelfall die erheblich beeinträchtigten Werte und Funktionen aller Schutzgüter (hier: Biotope, Boden, Klima/ Luft und Landschaftsbild) über den ermittelten Ausgleichswert für Biotope ausgeglichen werden.

Ein 'besonderer Schutzbedarf', z.B. für das Vorhandensein von Böden besonderer Bedeutung) ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Insofern reicht es aus, die beeinträchtigten Werte und Funktionen über die ermittelten Flächenwerte für Biotope auszugleichen. Insgesamt kommt die naturschutzfachliche Bewertung in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung zu dem Ergebnis, dass der Gesamtbiotopwert im Plangebiet nach Durchführung der Planung einen Negativsaldo von 26.751 Wertpunkten aufweist. Diese Beurteilung ist in dem Fachgutachten mit dem Bestands- und Konfliktplan sowie einer tabellarischen Gegenüberstellung der Biotopflächenwerte von Bestand und Planung nachvollziehbar dokumentiert.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ausgleich im Plangebiet: Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte, 1.670 qm große Ausgleichsfläche südlich der geplanten Bebauung wird als Obstwiese entwickelt und dauerhaft unterhalten. Das Zielbiotop ist: „Streuobstbestand auf mesophilem Grünland“ (Biototyp HO auf GMS). Die Fläche ist mit einer artenreichen Grünlandmischung von standortheimischen Wiesengräsern und -kräutern einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung und kein Pestizideinsatz). Sie darf maximal zweimal im Jahr gemäht werden (Ausnahme: Sauberkeitsstreifen entlang der Privatgrundstücke). Das Mähgut ist zu entnehmen, um die angestrebte Kompensationswirkung zu erreichen.

Es sind 15 Obstbäume unregelmäßig über die gesamte Fläche anzupflanzen; die Obstbäume sind bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzmaterial besteht aus verschiedenen heimischen Wildobstarten (z.B. Wildapfel – *Malus sylvestris*, Wildbirne – *Pyrus communis*, Wildkirsche – *Prunus avium*, Wildpflaume – *Prunus cerasifera*) oder sogenannten alten Lokalsorten (z.B. Apfel: 'Alkmene', 'Baumanns Renette', 'Goldparmäne'; Birne: 'Williams Christ', 'Gellerts Butterbirne'; Kirsche: 'Große Prinzessinkirsche', 'Oktavia'). Es sind ausschließlich 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu verwenden. Bei der Anlage der Obstwiese sind die nachbarschaftsrechtlichen Abstandsregelungen zu berücksichtigen. Da es sich um eine einstufige Aufwertung des Biotopwertes handelt, beträgt die erreichte Kompensationsleistung 1.670 Wertpunkte. Diese Ansatz ist in der dargestellten Gesamtbilanz rechnerisch bereits berücksichtigt.

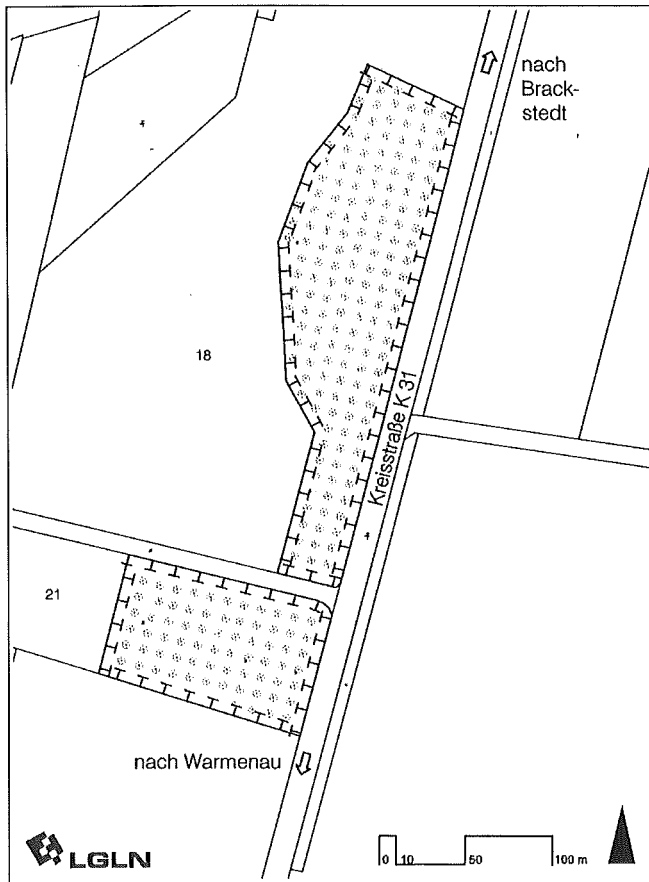
In der Bilanztafel des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind auch die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen in der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Hierfür sind fünf standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung mit Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind mit Baumarten aus der einschlägigen Liste der Stadt Wolfsburg vorzunehmen (z.B. Purpuresche – *Fraxinus angustifolia* 'Raywood', Zerreiche – *Quercus cerris*, Schnurbaum – *Sophora japonica* 'Regent', Silberlinde – *Tilia tomentosa* 'Brabant', Feldahorn – *Acer campestre* 'Elsryk', 'Green Column' oder 'Red Shine') und mit stabilen Dreibockverankerungen zu sichern. Je Baum ist ein Substratvolumen von mindestens 12 cbm vorzusehen. Die Pflanzfläche ist gegen Überfahren zu schützen (z.B. Poller).

Die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden den planbedingten Eingriffen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Sie sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. - soweit es sich um die Anpflanzung der Straßenbäume handelt – spätestens ein Jahr nach Beginn der Straßenausbaumaßnahmen durchzuführen.

Demgegenüber werden die auf den Privatflächen festgesetzten Baumpflanzungen nicht in die Bilanzierung aufgenommen, da sie keinen oder nur minimalen naturschutzfachlichen Wert haben. Aus siedlungsgestalterischen Gründen sollte jedoch je Grundstück mindestens ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (z.B. Eberesche, Feldahorn o.Ä.), ein Obstbaum oder ein solitärer Großstrauch (z.B. Haselnuss, Kornelkirsche o.Ä.) angepflanzt und erhalten werden.

Ersatzmaßnahme Warmenau: Da mit den o.g. Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich der planbedingt zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erreicht werden kann, setzt der Bebauungsplan ergänzend eine externe Kompensation fest. Für die gemäß landschaftspflegerischer Begleitplanung vorgesehene Ersatzmaßnahme stehen zwei Flächen in der Flur 7 der Gemarkung Warmenau zur Verfügung. Beide Flächen, die unmittelbar westlich der Kreisstraße K 31 zwischen den Ortschaften Warmenau und Brackstedt liegen, befinden sich im Eigentum der Stadt Wolfsburg.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen, die auf der nachstehenden Karte in Lage und Zuschnitt dargestellt sind:



- Das nördliche Areal ist eine Teilfläche des Flurstückes 18, das dem 2002 verabschiedeten Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hinter den Kohlgärten“ als Ausgleichsfläche zugeordnet ist. Die ehemalige Ackerfläche wurde aus der Nutzung genommen und zuletzt regelmäßig gemäht oder beweidet (Biotoptyp GET/UHT: Extensivgrünland / Halbruderale Gras- und Staudenflur). Da für die Kompensation des Gewerbegebietes nur ein Teil der Fläche in Anspruch genommen wird, steht jetzt hier noch eine Teilfläche von 1,87 ha für die Kompensation des Vorhabens Rossinistraße zur Verfügung. Diese liegt am östlichen Rand des Flurstückes.

Lageplan Ersatzflächen
Unmaßstäbliche Darstellung

- Die zweite Ersatzfläche liegt südlich eines Wirtschaftsweges. Es handelt sich um die östliche Teilfläche des Flurstücks 21 in einer Größe von knapp 1,0 ha. Sie weist ebenfalls die o.g. Biotopstrukturen auf und wird ebenfalls regelmäßig gemäht.

Beide Teilflächen werden mit dem Bebauungsplan „Rossinistraße“ den im Plangebiet zu erwartenden und nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet (Ersatz an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs). Als naturschutzfachliches Entwicklungsziel wird auf beiden Flächen die Anlage und dauerhafte Unterhaltung von Streuobstwiesen verfolgt. Die Flächen sind mit Obstbäumen der auch für die Ausgleichsfläche im Plangebiet genannten Sorten zu bepflanzen. Laut Fachgutachten sind hier im landschaftlich geprägten Außenbereich 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindesten 10/12 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 10 m, so dass ca. 230 Bäume gepflanzt werden müssen. Die Wiesenflächen werden 2-mal pro Jahr gemäht. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen (ggf. durch eine Wanderschäferei) möglich. Eine Düngung der Flächen sowie der Einsatz von Spritzmitteln ist unzulässig.

Die Ersatzmaßnahmen, die der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Biotope, Boden und Landschaftsbild dienen, sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen. Zur rechtlichen Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen wird mit dem Satzungsbeschluss über den vorliegenden Bebauungsplan ein zusätzlicher Ratsbeschluss zur Selbstbindung der Stadt Wolfsburg gefasst.

Zusammenfassung

Die Kompensationsleistung der Fläche, die wie die Eingriffsfläche in der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ liegt, errechnet sich laut Fachbeitrag wie folgt:

Biotop	Wertstufe	Fläche	Flächenwert
Ausgangszustand: Extensivgrünland / Halbruderale Gras- und Staudenflur (GET/UHT)	3	28.330 qm	84.990
Planzustand: Streuobstwiese über Extensivgrünland (HO/GE)	4	28.330 qm	113.320
Differenz (Aufwertung)			+ 28.330

Laut Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des naturschutzfachlichen Beitrags wird das ermittelte Ausgleichsdefizit mit den im Plangebiet festgesetzten und den extern zugeordneten naturschutzfachlichen Maßnahmen vollständig kompensiert. Dem Bestandwert aus dem Plangebiet samt interner Ausgleichsfläche von -26.751 steht die Aufwertung im Bereich der zugeordneten externen Flächen (28.330 Biotopwertpunkte) gegenüber.

3.3 Kampfmittelbelastung

Neben den behandelten naturschutzfachlichen Belangen ist im Hinblick auf den Bodenschutz zu beachten, dass das Plangebiet nach den Luftbildauswertungsergebnisse vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover (KBD) als Verdachtsfläche für Bombardierungen / Kriegseinwirkungen klassifiziert worden ist. Im Jahr 2002 wurde eine Teilfläche mit einer FE-Sonde aufgezeichnet. Eine abschließende Untersuchung und die Beseitigung etwaiger Verdachtspunkte hat bislang nicht stattgefunden.

Vor diesem Hintergrund wurde jetzt eine Oberflächensondierung durch die Gefahrenabwehrbehörde veranlasst. Nach ersten Erkenntnissen handelt es sich hier um den Bereich einer ehemaligen Flakstellung. Die Ermittlung und ggf. ordnungsgemäße Bergung/Beseitigung etwaiger Kampfmittelbelastungen oder sonstiger Anomalien erfolgt vor der Durchführung bodeneingreifenden Baumaßnahmen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Methodik der Umweltprüfung

Für die Umweltprüfung kann zum Teil auf vorhandene Pläne und Untersuchungen zurückgegriffen werden. Die Eingriffsbeurteilung wurde im Rahmen eines landschaftsplanerischen Gutachtens nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt. Der immissionsschutzrechtlichen Einschätzung basieren auf den einschlägigen fachlichen Regelwerken, die Grundlage der schalltechnischen Gutachten sind. Die Zusammenstellung der Umweltbelange erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches und der fachplanerischen Vorgaben in verbalargumentativer Form.

4.2 Umweltüberwachung

Die Gemeinden sind zur Umweltüberwachung verpflichtet. Das Eintreten unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen aufgrund der vorliegenden Planung ist als unwahrscheinlich anzusehen. Die umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplanes sind im Zuge künftiger Baugenehmigungen zu beachten und entsprechend zu überwachen. Insbesondere zu überprüfen ist die zweckgemäße Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und deren dauerhafte Sicherung im Sinne des Naturschutzes.

Die Überwachung erfolgt durch die Stadt Wolfsburg sowie in Abstimmung mit den kommunalen und staatlichen Fachdienststellen. Weitere Monitoring-Maßnahmen werden derzeit nicht als erforderlich angesehen. Sofern unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung bekannt werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen, ob und durch wen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen sind.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das ca. 1,5 ha große, annähernd ebene Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Kreuzheide, unmittelbar südlich des Wohngebietes an der Verdistraße. Im Südwesten erstreckt sich der Planbereich bis an den Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße B 188, im Osten sind Teile einer öffentlichen Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Brachfläche mit spärlicher Vegetation. Aufgrund der in den 1990er Jahren verfolgten Planung (Baugebiet „An der Mühle“) befinden sich die seinerzeit hergerichteten Erschließungsanlagen im Plangebiet. Nur im östlichen Abschnitt – innerhalb der vorhandenen öffentlichen Grünfläche – handelt es sich um Rasenflächen, zum Teil mit großkronigen Bäumen.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft die verbindlichen Festsetzungen für die Erschließung und Entwicklung eines Neubaugebietes, das nach dem städtebaulichen Konzept für ca. 24 Einfamilienhäuser, errichtet als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, ausgelegt ist. Für die Erschließung ist der Ausbau einer Anliegerstraße mit Wendehammer vorgesehen.

Für die Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft wurde eine landschaftsplanerische Untersuchung durchgeführt. Danach ist insbesondere für das Schutzgut Vegetation (Beseitigung von Biotopen) sowie für das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen) mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Nach einer ersten artenschutzrechtlichen Einschätzung sind besonders geschützte Tierarten (Fledermäuse und Vögel) jedoch nicht betroffen. Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft wird nach den einschlägigen naturschutzfachlichen Bewertungsverfahren ermittelt. Danach können die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft trotz Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im (Neuanpflanzung von Laubbäumen, Anlage einer Obstwiese) nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Statt dessen werden extern zwei Kompensationsflächen in der Gemarkung Warmenau in Anspruch genommen. Die beiden Teilflächen in einer Größe von insgesamt ca. 2,8 ha werden durch die Anlage und Unterhaltung von Streuobstwiesen auf Extensivgrünland aufgewertet.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden die Einwirkungen aus dem Straßenverkehrslärm, dem Gewerbelärm und dem Freizeitlärm gutachterlich überprüft. Als Beurteilungsmaßstab werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete herangezogen (55 dB(A) tags und 40/45 dB(A) nachts). Nach der schalltechnischen Beurteilung ist vor allem in der Nacht mit Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte zu rechnen, und zwar sowohl aufgrund der Betriebsabläufe im VW-Werk als auch durch die Verkehrsbelastung auf der B 188. Während letzteren durch passive Schallschutzmaßnahmen, das sind hier erhöhte Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen und der Einbau von schalldämmten Lüftern in Schlafräumen und Kinderzimmern, begegnet werden kann, macht der Gewerbelärm zudem eine lärmabgewandte Anordnung der Fenster dieser Räume erforderlich. Insgesamt können auf diese Weise gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Teil IV: VERFAHREN UND ABWÄGUNG

1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt, die am 28.04.2015 im Saal der Kirchgemeinde St. Bernward mit ca. 25 Teilnehmern stattfand. Im Rahmen der Erörterung der Planung wurden zahlreiche Äußerungen vorgebracht, namentlich wurden Anregungen zur Bauweise (mehr Einzelhäuser), zum Erfordernis zusätzlicher öffentlicher Stellplätze und zur Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen erörtert.

Darüber hinaus liegt die nachträglich eingereichte Stellungnahme einer 'Bürgerinitiative Rossinistraße' vom 16.07.2015 vor. Da nach dem Vorentwurf ein vorhandener Grünstreifen am Südrand der bebauten Grundstücke an der Verdistraße entfallen, setzen sich Einwohner dieser Straße für die Anlage eines Interessentenweges als Trennung zwischen Bestands- und Neubaugebiet sowie zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Gärten ein.

1.2 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und um Äußerung zu der Planung gebeten. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind zahlreiche Stellungnahmen von Fachdienststellen der Stadt Wolfsburg sowie von Behörden, Verbänden und sonstigen Institutionen eingegangen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf den Straßenentwurf und die Erschließungsplanung mit den diesbezüglichen Festsetzungen zu Baumstandorten, Zufahrten etc., auf die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planung sowie auf die naturschutzrechtlich erforderliche externe Kompensation. Daneben wurden weitere Änderungen von Festsetzungen im Detail angeregt, z.B. zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, und es wurden fachliche Hinweise für die Begründung gegeben.

2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Rossinistraße“ mit örtlicher Bauvorschrift hat auf Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2015 zusammen mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Gutachten, Informationen und Stellungnahmen in der Zeit vom 04.01. bis einschließlich 04.02.2016 im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung, Rathaus B, Porschestraße 49, 3. Obergeschoss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur allgemeinen Einsicht öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind keine Stellungnahmen von Bürger/innen vorgetragen worden.

2.2 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben von 21.12.2015 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Hierzu sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. Die Anregungen und Hinweise der Geschäftsbereiche und Fachämter der Stadt Wolfsburg, namentlich die von Ordnungsamt und Umweltamt aus dem GB Bürgerdienste, die des GB Grün und der Bauaufsichtsbehörde im GB Stadtplanung und Bauberatung sowie die des GB Straßenbau und Projektkoordination, wurden intern abgestimmt und werden durch ergänzende Ausführungen in der Begründung berücksichtigt. Im Sinne einer Klarstellung wird die textliche Festsetzung zu der gebietsinternen Ausgleichsfläche um eine Angabe zu „Wildobstärten und sogenannten alten Lokalsorten“ ergänzt.

Die von sonstigen Fachdienststellen und Verbänden eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:

- Die Hinweise und Anregungen des BUND, Kreisgruppe Wolfsburg e.V., zu Siedlungsdichte, Ausrichtung der Häuser, Verkehr, Lärmschutz sowie Ausgleichsmaßnahmen sind weitgehend bereits Gegenstand des ausgelegten Planentwurfes.
- Die technischen Anforderungen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden im Zuge der Straßenausbauplanung und bei der Abstimmung der Erschließungsbaumaßnahmen beachtet.
- Die Hinweise des LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, zu den Quellvermerken von Kartengrundlagen werden durch Korrektur in Plan und Begründung berücksichtigt.
- Die Bedenken der LSW Netz GmbH & Co KG, Betrieb Fallersleben, bezüglich der Nichtbeachtung von technischen Erfordernissen bei der Um- und Neuverlegung von Leitungen (Strom, Trinkwasser, Fernwärme) und bei der Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum konnten durch die Abstimmung im Zuge der Straßenausbauplanung ausgeräumt werden. Die Begründung wird hierzu ergänzt.
- Die bereits zum Vorentwurf vorgetragenen Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GSt. Wolfenbüttel, wurden in der Planung berücksichtigt bzw. sind – bezüglich etwaiger Lärmschutzmaßnahmen, die im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße B 188 erforderlich werden – nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

- Der Hinweis der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu der Wirtschaftlichkeit eines möglichen Kabelanschlusses des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.
- Der ebenfalls bereits zum Vorentwurf von der Volkswagen AG geäußerte Hinweis auf die Beachtung der einschlägigen Immissionszwischenwerte wurde bereits zur Planauslegung geprüft und ist mit Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung werden durch Ergänzung der Begründung bzw. im Zuge der internen Abstimmung und weiteren Umsetzungsplanung berücksichtigt. Die Ergänzung der textlichen Festsetzung stellt eine Klarstellung ohne materiell-rechtliche Folgen dar. Eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

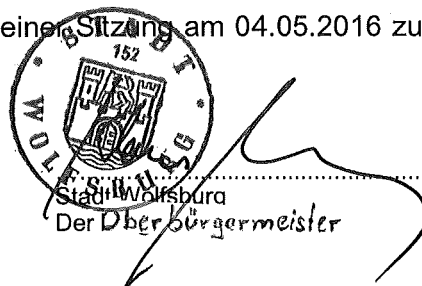
3. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rossinistraße“ im Stadtteil Kreuzheide gefasst.

Der Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Rates der Stadt Wolfsburg vom 16.12.2015 in der Zeit vom 04.01. bis 04.02.2016 zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat die Begründung in seiner Sitzung am 04.05.2016 zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

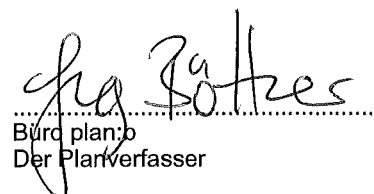
Wolfsburg, den 12.05.2016.....



Stadt Wolfsburg
Der Oberbürgermeister

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrag der Stadt Wolfsburg gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Hannover, den 10.05.2016.....



Büroplan
Der Planverfasser



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Ziel des Bebauungsplanes

Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Wolfsburg sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden. Es wird das Ziel verfolgt, hier Wohnbaugrundstücke für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan dient damit der Deckung der Baulandnachfrage aus dem absehbaren Bedarf.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), zur Sicherung der Erschließung und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Durchführung der naturschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie auf einer externen Fläche.

Der Bebauungsplan, der auch eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung beinhaltet, ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Seine Festsetzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wolfsburg entwickelt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Grundlagen der Umweltprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden neben den allgemeinen städtebaulichen Belangen die Belange der Umweltschutzes nach Maßgabe der §§ 1 Abs. 6 sowie 1a Abs. 2 BauGB beachtet. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht als Teil der Begründung ausführlich dokumentiert.

Die Ziele des Umweltschutzes werden anhand umweltrelevanter Fachgesetze und Fachpläne dargestellt. Diese enthalten für den Planbereich keine relevanten Aussagen. Besonders geschützte Gebiete oder Teile von Natur und Landschaft sind ebenso wenig von dem Vorhaben betroffen wie Überschwemmungsgebiete oder sonstige Schutzgebiete nach Wasserrecht.

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB als Teil der Begründung
- Schalltechnisches Gutachten (Projektnummer 12236)
Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Dipl. Phys. Jens Templin); Garbsen 2013
- Schalltechnische Stellungnahme, Lärmimmissionen vom Bolzplatz
Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Dipl. Phys. Jens Templin); Garbsen 2015
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Umweltbericht
Verf.: Planungsgruppe Landespflege (Dipl. Ing. Bernd Blanke); Hannover 2015

3.2 Belange von Natur und Landschaft

Für die Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft wurde eine landschaftsplanerische Untersuchung durchgeführt. Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine ruderalisierte Grünlandfläche (Biotoptyp: Artenarmes Extensivgrünland mit Übergang zu halbruderalen Staudenfluren). Gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste Niedersachsen oder sonstige wertbildende Naturraumelemente oder -strukturen wie Gehölze, Gewässer o.ä. kommen im Plangebiet nicht vor. Nach der vorliegenden Eingriffsbeurteilung ist insbesondere für das Schutzgut Vegetation (Beseitigung von Biotopen) sowie für das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen) mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft wird nach den einschlägigen naturschutzfachlichen Bewertungsverfahren ermittelt. Danach können die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft trotz Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Neuanpflanzung von Laubbäumen, Anlage einer Obstwiese) nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Statt dessen werden extern zwei Kompensationsflächen in der Gemarkung Warmenau in Anspruch genommen. Die beiden Teilflächen in einer Größe von insgesamt ca. 2,8 ha werden durch die Anlage und Unterhaltung von Streuobstwiesen auf Extensivgrünland aufgewertet.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist zu betonen, dass besonders geschützte Tierarten (Fledermäuse und Vögel) nicht betroffen sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie der festgelegten externen Kompensation keine erheblichen negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft verbleiben.

3.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden die Einwirkungen aus dem Straßenverkehrslärm, dem Gewerbelärm und dem Freizeitlärm gutachterlich überprüft. Als Beurteilungsmaßstab werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete herangezogen (55 dB(A) tags und 40/45 dB(A) nachts). Nach der schalltechnischen Beurteilung ist vor allem in der Nacht mit Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte zu rechnen, und zwar sowohl aufgrund der Betriebsabläufe im VW-Werk als auch durch die Verkehrsbelastung auf der B 188. Während letzteren durch passive Schallschutzmaßnahmen, das sind hier erhöhte Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen und der Einbau von schalldämmten Lüftern in Schlafräumen und Kinderzimmern, begegnet werden kann, macht der Gewerbelärm zudem eine lärmabgewandte Anordnung der Fenster dieser Räume erforderlich. Insgesamt können auf diese Weise gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sind mit Ausnahme der Eingabe einer Bürgerinitiative Rossinistraße keine wesentlichen Äußerungen vorgetragen worden. Deren Forderung, eine Abstandsfläche zwischen der vorhandenen Bebauung an der Verdistraße und den Neubaugrundstücken in Form eines Grünstreifens oder eines Interessentenweges vorzusehen, wird durch einen erweiterten Grenzabstand im Norden des Plangebietes berücksichtigt. Dieser ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden einige Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt. Sie wurden im Einzelnen wie folgt behandelt:

- Die Hinweise und Anregungen des BUND, Kreisgruppe Wolfsburg e.V., zu Siedlungsdichte, Ausrichtung der Häuser, Verkehr, Lärmschutz sowie Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand der Planung.
- Die Bedenken der Ver- und Entsorgungsträger bezgl. der Ver- bzw. Umlegung von Leitungen konnten durch die Abstimmung im Zuge der Straßenausbauplanung ausgeräumt werden.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GSt. Wolfenbüttel, wurden in der Planung berücksichtigt bzw. sind – bezüglich etwaiger Lärmschutzmaßnahmen, die im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße B 188 erforderlich werden – nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.
- Die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung im Umfeld des VW-Werkes wurden auf Anregung der VW AG geprüft und findet mit den o.g. Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung.

Daneben wurden diverse formale Hinweise und Ergänzungen durch Korrektur bzw. Aufnahme in die Begründung berücksichtigt.

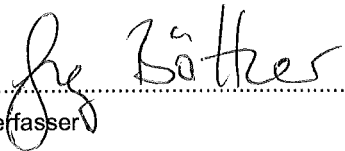
5 Abwägungsvorgang

Da hier entsprechend der Flächennutzungsplanung der Stadt Wolfsburg vorrangig das städtebaulichen Ziel verfolgt wird, Flächen für den Wohnungsneubau zu entwickeln, ist die Vermeidung des Planvorhabens grundsätzlich nicht möglich. Bei der Standortwahl wurde aber berücksichtigt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Fläche handelt, die auch unter umweltbezogenen Gesichtspunkten grundsätzlich für die weitere Siedlungsentwicklung geeignet ist. Anderweitige Planungsalternativen wurden verworfen.

Nach Abwägung der Belange des Wohnbauflächenbedarfes und des Umweltschutzes werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Neubebauung geschaffen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie insbesondere durch die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche berücksichtigt. Die Anforderungen des Immissionsschutzes werden mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz erfüllt.

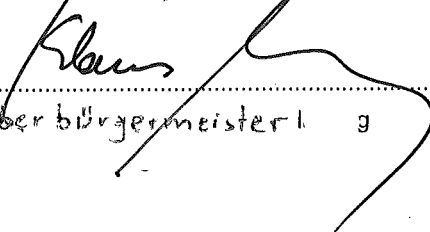
aufgestellt:
plan:b (Georg Böttner)

Hannover, den 10.05.2016


Planverfasser



Stadt Wolfsburg
Wolfsburg, den 10.05.2016


Oberbürgermeister