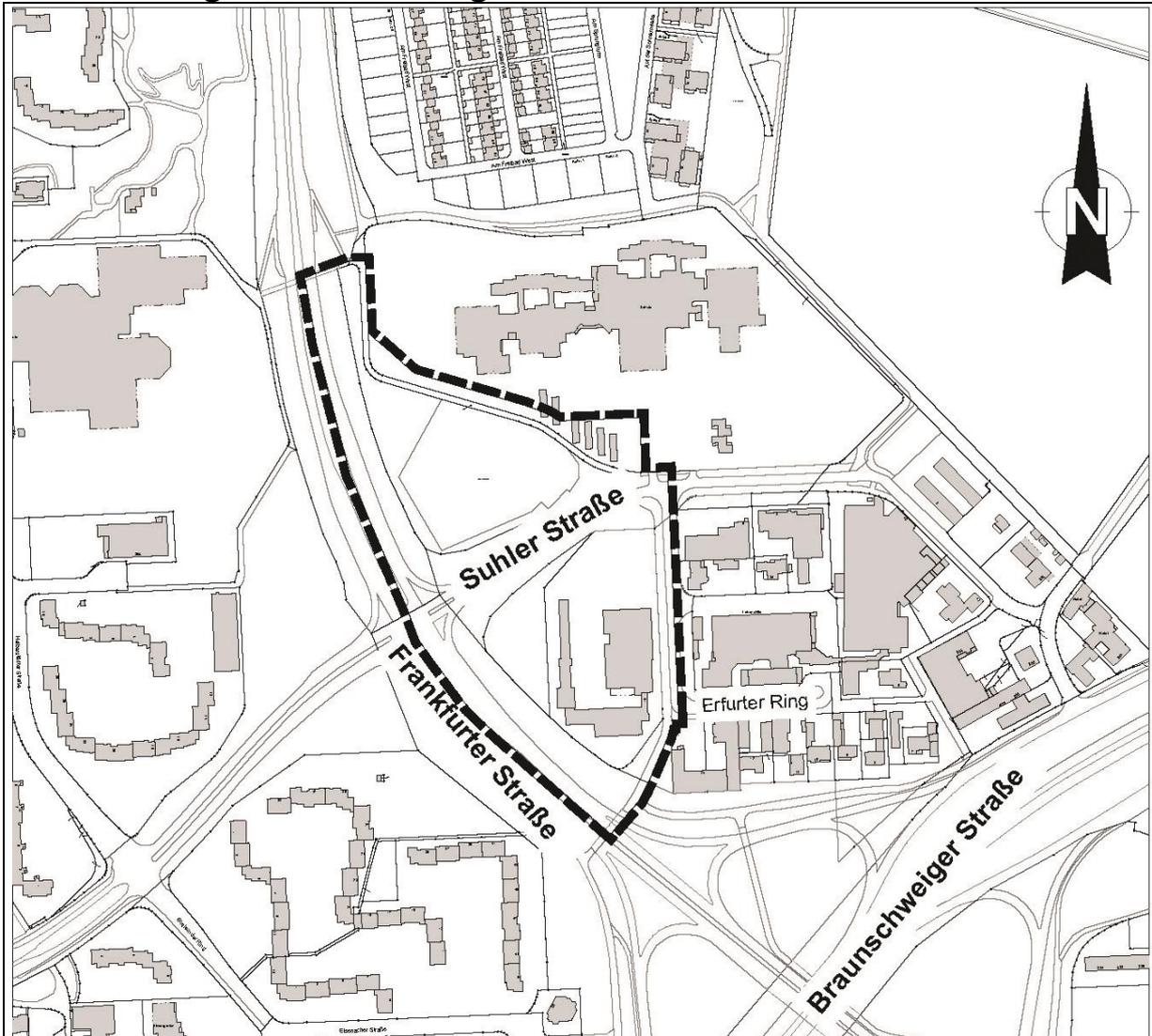


Begründung zum Bebauungsplan "Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung"



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "SCHULZENTRUM UND GEWERBEGEBIET WESTHAGEN, 2. ÄNDERUNG"

Quellen:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2017



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (2) BauGB	erneute Öffentlichkeitsbeteiligung § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB
27.09.2017						

Stand vom 14. Juni 2022

Bearbeitet von der BSM – Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich für Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

1 Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung des Bebauungsplanes	5
1 Einführung	5
1.1 Rechtsgrundlagen	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
2 Ausgangssituation	7
2.1 Stadträumliche Einbindung	7
2.2 Historische Entwicklung	7
2.3 Bebauung und Nutzung	7
2.4 Erschließung	8
2.5 Ver- und Entsorgung	8
2.6 Eigentumsverhältnisse	9
2.7 Bodenbelastungen, Kampfmittel	9
3 Planungsbindungen	10
3.1 Landes- und Regionalplanung	10
3.2 Flächennutzungsplanung	10
3.3 Landschaftsplanung	12
3.4 Vorhandenes Planungsrecht	13
3.5 Sanierungsgebiet	14
3.6 Sonstige städtebauliche Planungen	14
4 Planungskonzept	16
4.1 Städtebauliches Konzept	16
4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	17
4.3 Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter der Umwelt	17
4.4 Planungsalternativen	18
5 Planinhalt	19
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	19
5.1.1 Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / betreutes Wohnen“	19
5.1.2 Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“	19
5.1.3 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet	20
5.1.4 Maß der baulichen Nutzung	21
5.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	22
5.1.6 Bauweise	23
5.2 Erschließung	23
5.2.1 Öffentliche Verkehrsanlagen	23
5.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	24
5.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
5.2.4 Ein- und Ausfahrtverbot	25
5.2.5 Ver- und Entsorgung	25
5.3 Grünordnerische Festsetzungen	26
5.3.1 Öffentliche Grünflächen	26
5.3.2 Dachbegrünung	26
5.3.3 Fassadenbegrünung	27
5.3.4 Baumpflanzungen	27
5.3.5 Erhaltungsbindung für Bäume	28

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5.3.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
5.3.7	Regenwasserbewirtschaftung	29
5.4	Immissionsschutz	29
5.4.1	Lärm	29
5.4.2	Luftschadstoffe	31
5.5	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	32
5.6	Örtliche Bauvorschriften – Dachneigung	32
6	Umsetzung der Planung	33
6.1	Kostenschätzung und Finanzierung	33
6.2	Bodenordnende Maßnahmen	33
7	Städtebauliche Werte	34
Teil II – Umweltbericht zum Bebauungsplan		35
1	Einleitung	35
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	35
1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	35
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	37
2.1.1	Derzeitiger Umweltzustand	37
2.1.2	Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung	37
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	38
2.2.1	Derzeitiger Umweltzustand	38
2.2.2	Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung	40
2.3	Schutzgut Boden	41
2.3.1	Derzeitiger Umweltzustand	41
2.3.2	Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung	42
2.4	Schutzgut Fläche	42
2.4.1	Derzeitiger Umweltzustand	42
2.4.2	Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung	42
2.5	Schutzgut Wasser	43
2.5.1	Derzeitiger Umweltzustand	43
2.5.2	Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung	43
2.6	Schutzgut Klima und Luft	44
2.6.1	Derzeitiger Umweltzustand	44
2.6.2	Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung	44
2.7	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	44
2.7.1	Derzeitiger Umweltzustand	44
2.7.2	Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung	45
2.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	45
2.8.1	Derzeitiger Umweltzustand	45
2.8.2	Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung	45
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	45
2.10	Natura 2000-Gebiete	46
2.11	Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser, Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	46
2.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	46
3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
4	Zusätzliche Angaben	48

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

4.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	48
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	49
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
4.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen (vgl. § 16 UVPG i.V.m. Anl. 4 Punkt 12) herangezogen wurden	50
	Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung	51

Teil I – Begründung des Bebauungsplanes

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG-BNatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung“ ist die Absicht der Stiftung Diakonie Kästorf und der Dachstiftung Diakonie eine Fachschule mit Schwerpunkt Sozialassistenten und Sozialpädagogik, eine Kindertagesstätte (Kita) und Räumlichkeiten für die Jugendhilfe zu errichten. Der Neubau soll unmittelbar neben der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule an der Suhler Straße im Stadtteil Westhagen der Stadt Wolfsburg entstehen. Als Baugrundstück ist ein ehemaliges Baseballfeld vorgesehen, welches sich südwestlich des derzeit bestehenden Schulkomplexes befindet. In diesem Zusammenhang kommt es zu einer Neustrukturierung der Freiflächen im Bereich des Schulgebäudes. Zusätzlich dazu sollen die Bebauungsplanfestsetzungen für Flächen westlich der Straße Erfurter Ring (Neuland Wohnungsgesellschaft mbH) an die Bestandssituation angepasst werden.

Für das Areal gilt seit dem 22.09.1967 der Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“, der den Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, als Allgemeines Wohngebiet, als Gewerbegebiet und als Straßenverkehrsfläche bzw. Öffentliche Parkfläche ausweist.

Eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes fand durch den am 03.04.1989 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 1. Änderung“ statt. Er umfasst einen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs. Konkret handelt es sich um zwei Baufelder, die als Gewerbegebiete ausgewiesen sind, die sich darum befindlichen Straßenverkehrsflächen und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für öffentliche Parkflächen im südlichen Bereich des ursprünglichen Plans.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der ca. 5,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im geographischen Zentrum des Stadtteils Westhagen.

Entgegen des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Wolfsburg vom 27.09.2017 hat sich im weiteren Verfahren der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert, insbesondere im Bereich der nördlichen Gemeinbedarfsfläche der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule. Diese Bereiche werden nicht überplant und sind bereits durch den bereits bestehenden und aktuell gültigen Bebauungsplan abgedeckt.

Das Plangebiet wird im Westen und Süden von der Frankfurter Straße begrenzt; die Verkehrsflächen werden dabei bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze im Bereich der Schulfreiflächen südlich des Gebäudes der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die Straßenmitte des Erfurter Rings gebildet.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 44/415 (Teilbereich), 44/416, 44/417, 44/559, 47/70 (Teilbereich), 47/134 (Teilbereich), 47/156 (Teilbereich), 47/253 (Teilbereich) und 47/257 (Teilbereich).

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Westhagen liegt südwestlich der Innenstadt von Wolfsburg und ist als in den 1960er und 1970er Jahren entstandene Wohnsiedlung insbesondere von größeren, städtebaulichen Figuren geprägt. Die Frankfurter Straße trennt den Stadtteil dabei in die westlich hiervon gelegenen Wohngebiete und die östlich liegenden Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen. Der Stadtteil Westhagen weist ein stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtete verkehrliches Infrastruktursystem auf, das durch weiträumige Verkehrsflächen aus mehrspurigen Straßen und Stellplatzflächen geprägt ist.

Unmittelbar westlich des Plangebiets befinden sich ein Schul- und Einzelhandelsstandort sowie mehrgeschossige Wohngebäude. Südlich des Plangebiets befindet sich der weitläufige Knotenpunkt der Frankfurter Straße / Konrad-Adenauer-Straße mit der Braunschweiger Straße, welche direkt ins Stadtzentrum führt. Im Osten des Plangebiets schließen sich zwischen Erfurter Ring, Suhler Straße und Braunschweiger Straße Flächen mit einer Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung an. Weiter östlich befindet sich mit dem Stadforst eines der größten Naherholungsgebiete der Stadt, welcher zudem eine herausragende Funktion als Grünraum in Wolfsburg innehat.

Im Norden schließt der Schulkomplex der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule an das Plangebiet an. Der Gebäudekomplex besteht aus vier drei- bis viergeschossigen Gebäudeteilen (Haus A bis D) und zwei seitlich angelagerten jeweils eingeschossigen Sporthallen. Weiter nördlich befindet sich ein in den 2010er Jahren entstandenes Wohngebiet, in dem vor allem Reihen- und Punkthäuser errichtet wurden.

2.2 Historische Entwicklung

Wolfsburg wurde 1938 als „Stadt des KdF-Wagens bei Fallersleben“ gegründet, um die Arbeiter des ebenfalls 1938 entstandenen Volkswagenwerkes aufzunehmen. Die ersten Wohnsiedlungen entstanden zunächst südlich des sogenannten Handwerkerviertels, gefolgt von Siedlungen im westlichen Stadtgebiet.

1966 wurde für den Stadtteil Westhagen ein städtebaulicher Masterplan aufgelegt, der ein Wohngebiet mit 4.300 Wohneinheiten für 15.000 Menschen vorsah. Im selben Jahr beschloss der Rat der Stadt Wolfsburg, die Erschließung des künftigen Stadtteils zu beginnen und einen Bebauungsplan für das erste Quartier aufzustellen. 1967 begann im Schulzentrum Westhagen (inzwischen Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule) der Unterricht.

Ab 1969 entstanden die ersten Wohngebäude in Westhagen; 1972 eröffneten die Geschäfte im ebenfalls neu gebauten Einkaufszentrum. Aufgrund der wirtschaftlichen Rezession Mitte der 1970er Jahre wurde das Bauvorhaben zeitweise gestoppt, 1979 aber wieder aufgenommen. 1990 wurden die letzten Arbeiten mit der Fertigstellung des vierten Quartiers abgeschlossen. Ende 2019 lebten in Westhagen ca. 9.100 Menschen.

2.3 Bebauung und Nutzung

Die Flächen nördlich der Suhler Straße umfassen Teilflächen des Schulkomplexes der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule (Teile der Hoffläche einschließlich einer größeren

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Fahrradabstellanlage), einen ehemaligen Baseballplatz, eine kleinere Grünfläche, eine eingezäunte Hundefreilauffläche sowie eine Brachfläche. Entlang der Frankfurter Straße und der Suhler Straße befinden sich zudem straßenbegleitende Baumreihen.

Südlich der Suhler Straße befinden sich mehrere überwiegend ein- bis dreigeschossige Gebäude, die ausschließlich gewerblich genutzt werden. Hier befindet sich der mehrgeschossige Hauptsitz der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Suhler Straße, die direkt an die Frankfurter Straße anbindet, in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. Die Wolfsburger Innenstadt ist dadurch mit dem Auto in rd. 10 min zu erreichen.

Die Bushaltestelle „Frankfurter Straße“, die von mehreren Linien angefahren wird, liegt unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Fußgängerüberführung über die Frankfurter Straße.

Aus einem im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren erstellten Verkehrsgutachten (SHP Ingenieure, Hannover, Oktober 2018) geht hervor, dass der aus Schul- und Gewerbenutzungen resultierende Stellplatzbedarf gegenwärtig nicht gedeckt werden kann. Demgegenüber sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl vorhanden, teilweise sind die Fahrradbügel jedoch in keinem ausreichenden qualitativen Zustand.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die anliegenden Straßen mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Über das neue Baugebiet der Diakonie verlaufen übergeordnete Stromversorgungsanlagen von der VW-Kraftwerk GmbH. Vom Volkswagen-Kraftwerk ausgehend verläuft eine 110kV-Trasse nach Detmerode, den unmittelbar südlich angrenzen Stadtteil von Westhagen. Die Trasse verläuft vom Werk ausgehend zuerst in süd-westlicher Richtung unterhalb der Heinrich-Nordhoff-Straße und im Anschluss südlich der Hagebergstraße folgend Richtung Westhagen. Von Norden her kommend trifft sie auf das Plangebiet und verläuft entlang des momentan bestehenden Fuß- und Radweges nach Süden.

Unterhalb der Straßenverkehrsfläche der Suhler Straße verläuft in West-Ost-Ausrichtung eine weitere Stromtrasse, hier Mittelspannung. Ebenfalls in gleicher Ausrichtung liegt ein Fernmeldekabel.

Das Grundstück der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH ist ebenfalls an das Niederspannungs-Stromnetz angeschlossen. Direkt östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, an der Grenze zwischen der Straßenverkehrsfläche des Erfurter Rings und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befindet sich eine Trafostation. Diese Station ist ebenfalls an das Mittelspannungsnetz angeschlossen, von wo aus sie mit der übergeordneten Stromtrasse unterhalb der Suhler Straße verbunden ist.

Direkt unterhalb des Plangebietes verläuft eine Fernwärmehauptversorgungsleitung, die der Versorgung Westhagens dient. Sie verläuft dabei größtenteils unterhalb der Suhler Straße (Straßenverkehrsfläche) und einem süd-westlichen Verlauf folgend unterhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Ebenfalls unterhalb der Straßenverkehrsflächen verläuft die Wasserversorgung. Sie folgt dabei der Suhler Straße in West-Ost-Ausrichtung und dem Erfurter Ring in Nord-Süd-Ausrichtung und sichert so die Bereitstellung von Wasser in den umliegenden Gebäuden.

Auf dem Flurstück 47/257 der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule liegt ein privater Regenwasserkanal und ein privater Schmutzwasserkanal an. Sie sind unterhalb der Suhler Straße mit dem öffentlichen Kanalsystem der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) verbunden. Das öffentliche Kanalsystem gliedert sich in zwei Teile: Schmutzwasser und Regenwasser. Die Regenwasserkanalisation verläuft direkt unterhalb der Suhler Straße und der Frankfurter Straße in West-Ost-Ausrichtung mit weiteren Armen in Nord-Süd-Ausrichtung und ebenfalls unterhalb des Erfurter Rings. Die Schmutzwasserkanalisation verläuft lediglich unterhalb des Erfurter Rings in Nord-Süd-Ausrichtung, eine Anbindung an das Baugebiet der Diakonie ist momentan noch nicht gegeben.

Im Zuge erster Abstimmungen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans im Jahr 2017 ergab sich, dass der Regenwasserkanal bereits im Bestand ausgelastet ist, so dass eine Regenrückhaltung im neuen Baugebiet notwendig ist. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit voraussichtlich nicht möglich. Zur Einleitung des Schmutz- und Regenwassers in die Kanalisation ist jeweils eine Anschlussleitung für das Bauvorhaben der Diakonie erforderlich.

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom und von Kabel Deutschland befinden sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Straßenraum des Erfurter Rings und verlaufen geradlinig im Norden bis zur Suhler Straße und im Süden bis zur Fußgängerüberführung der Frankfurter Straße. Mit Ausnahme von Hausanschlussleitungen verlaufen sie vollständig im öffentlichen Straßenland.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Bis auf das Flurstück 44/559, welches sich im Besitz der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH befindet, ist die Stadt Wolfsburg Eigentümerin aller weiteren sich im Plangebiet befindlichen Flurstücke.

2.7 Bodenbelastungen, Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen vorhanden.

Für das Grundstück der Diakonie und die angrenzenden geplanten Verkehrsflächen wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Insgesamt erfolgten 12 Kleinrammbohrungen. Dabei wurde eine Mischprobe aufgrund einer erhöhten Sulfatkonzentration als Z 2-Material nach LAGA TR Boden eingestuft, wobei die erhöhte Sulfatkonzentration nach Einschätzung des Gutachters geogen bedingt ist. Alle übrigen Proben hielten die Vorsorgewerte ein oder wurden den Einbauklassen Z 0 bzw. Z 1 zugeordnet.

Die Stadt Wolfsburg hat sich verpflichtet, Grundstücke „lastenfrei“ zu veräußern oder für eine Bebauung freizugeben. Dazu gehört auch die Kampfmittelfreiheit. Aus diesem Grund wird jedes Baugrundstück vor einer bodeneingreifenden Baumaßnahme von einer Kampfmittelfachfirma sondiert. Die Beauftragung erfolgt durch das Ordnungsamt.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen vom 08.05.2008, zuletzt geändert am 26.09.2017 legt das Gebiet der Stadt Wolfsburg als Oberzentrum fest. Gemäß Ziel 2.2.03 LROP sind in Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig von 2008 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nachrichtlich als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Hauptsiedlungsbandes von Wolfsburg, das gemäß Ziel II 1.1.1 (4) das Oberzentrum Wolfsburg bildet.

Gemäß Ziel II 1.1.1 (3) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten; dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Gemäß Grundsatz II 2.2 (1) sollen die Einrichtungen der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur einschließlich des Gesundheitswesens an den leistungsfähigen zentralen Standorten konzentriert werden. Gemäß Grundsatz II 2.2 (2) sind mit dieser Bündelungsstrategie eine erhebliche Attraktivitätssteigerung sowie positive Synergieeffekte für die Einrichtungen und den Standort verbunden.

Der Bebauungsplan ist an die oben genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst:

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Errichtung einer Fachschule, einer Kita und einer Einrichtung für die Jugendhilfe trägt dazu bei, die Siedlungsentwicklung einschließlich der Einrichtungen der Bildungsinfrastruktur auf das Oberzentrum Wolfsburg auszurichten.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2020plus der Stadt Wolfsburg, wirksam seit dem 10.06.2011, stellt das Plangebiet überwiegend als Grünfläche sowie als Gewerbliche Baufläche dar. Die Frankfurter Straße wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Grundstück der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule ist als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dargestellt.

Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan schematische Darstellungen zum Zentrumsystem der Stadt Wolfsburg. Der Stadtteil Westhagen, zu dem das Plangebiet gehört, wird als Zentrentyp C: Lokales Zentrum, Deckung täglicher Bedarf dargestellt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

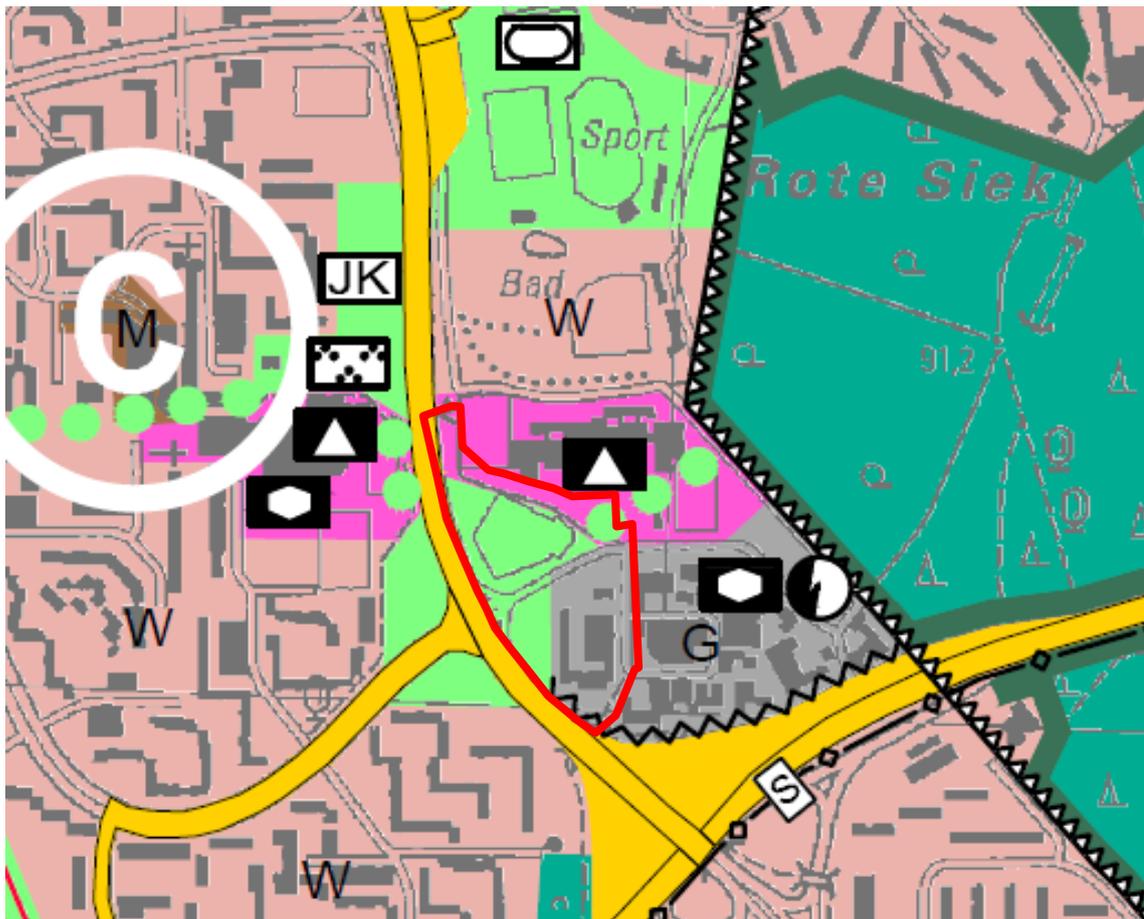


Abb. 1: FNP-Darstellung mit Abgrenzung des Plangebiets

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind insbesondere im Hinblick auf die geplante Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan 2020plus (FNP) zu ändern. Der FNP stellt für das Plangebiet nördlich der Suhler Straße zum Großteil Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar. In dem Bereich der geplanten Fachschule und Kindertagesstätte sind allerdings Grünflächen dargestellt. Diese sind ebenfalls in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / Betreutes Wohnen zu ändern. Der entsprechende Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans 2020plus ist gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans am 27.09.2017 durch den Rat der Stadt Wolfsburg gefasst worden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan geändert. Somit ist gewährleistet, dass der Bebauungsplan im Sinne § 8 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg aus dem Jahr 1999 beinhaltet eine flächendeckende gutachterliche Bestandsaufnahme der naturschutzfachlichen Gegebenheiten im Stadtgebiet sowie die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes anzustrebenden Zielsetzungen und Maßnahmen.

Aus naturräumlicher Sicht zählt das Plangebiet zum Fallerslebener Hügelland, einer naturräumlichen Einheit der 6. Ordnung.

Hinsichtlich des Bereichs Klima/Luft ordnet der Landschaftsrahmenplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans den Wirkungsräumen des Wolfsburger Stadtgebietes zu (nicht besonders stark belastet). Im Umfeld des Plangebietes werden sowohl die Frankfurter Straße als auch die Suhler Straße als Straßen mit einer Verkehrsbelastung von mehr als 10.000 Kfz/Tag (Zählung im Dez. 1993) besonders hervorgehoben. Rund 250 m östlich des Plangebiets befinden sich größere Waldbestände, die als klimaökologische Ausgleichsräume fungieren.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer mittleren bis hohen Grundwasserneubildungsrate (> 150 mm / Jahr).

Hinsichtlich der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften stellt der Landschaftsrahmenplan einen Teil des Plangebietes (jetzige Flächen des Baseballfeldes) als „Bereich mit Vorkommen landesweit bestandsgefährdeter Pflanzenarten außerhalb von flächenhaft bewerteten Landschaftsteilen“ dar. Eine unmittelbar östlich angrenzende Fläche wird als für Arten und Lebensgemeinschaften wichtiger Bereich mit sehr hoher Bedeutung“ ausgewiesen.

Im Plan „Wichtige Bereiche Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ wird der gewerblich genutzte südliche Teil des Geltungsbereiches als Gewerbefläche ausgewiesen, die eine Beeinträchtigung des Landschaftserlebens darstellt. Dem östlich gelegenen Wald wird eine sehr hohe Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes zugewiesen, so dass ein vorrangiger Erhalt angestrebt wird.

Für den Bereich Boden lassen sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Besonderheiten feststellen. Die östlich gelegenen Flächen werden als Böden mit einem hohen Natürlichkeitsgrad dargestellt, mit kulturhistorisch bedeutsamen Elementen, hier mittelalterliche Wölbäcker.

Für die Schutzgüter des Naturschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden sich keine Darstellungen im Landschaftsrahmenplan. Der östlich gelegene Wald mit der Bezeichnung „Rote Siek“ wird als Naturschutzgebiet mit erfüllten Voraussetzungen nach § 24 NNatG iF. Nr. vgl. Kapitel 5.1 des Textbandes (S. 311ff. und S. 326) des Landschaftsrahmenplans der Stadt Wolfsburg ausgewiesen.

In Hinblick auf besondere Entwicklungsziele und -maßnahmen bzw. auf besondere Anforderungen an Nutzungen werden für den Geltungsbereich keine Aussagen getroffen. Der östlich angrenzende Wald wird dem Bereich Forstwirtschaft zugeordnet und hier insbesondere dem Punkt „Vergrößerung / Neubegründung von Waldbeständen“.

Eine Baumschutzsatzung oder weitere Landschaftsplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

3.4 Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des seit dem 22.09.1967 verbindlichen Bebauungsplans „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“. Die Flächen der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule werden darin als Fläche für Gemeinbedarf nach § 5 Bundesbaugesetz (BBauG) ausgewiesen; es werden keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu überbaubaren Grundstückflächen getroffen. Die Frankfurter Straße und die Suhler Straße sind weiträumig als Straßenverkehrsflächen festgelegt worden. Am östlichen Rand des Plangebietes wurde zudem eine größere öffentliche Parkfläche (im Sinne von Stellplatzflächen) festgesetzt.

Im Bereich südlich der Suhler Straße wurden verschiedene kleinteilige Baugebiete ausgewiesen. Neben zwei allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO wurden auch sieben Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Baugebiete werden in Richtung Frankfurter Straße durch Grünflächen gem. § 5 BBauG abgegrenzt. Für die Gewerbegebiete werden eine I bis III - geschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bis 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,6 ausgewiesen. Für die allgemeinen Wohngebiete sind eine I bis II - geschossige Bebauung, eine GRZ von 0,4 bis 0,6 und eine GFZ von 0,6 bis 0,7 vorgesehen worden. Der Erfurter Ring ist als Straßenverkehrsfläche mit vier öffentlichen Parkflächen festgesetzt.

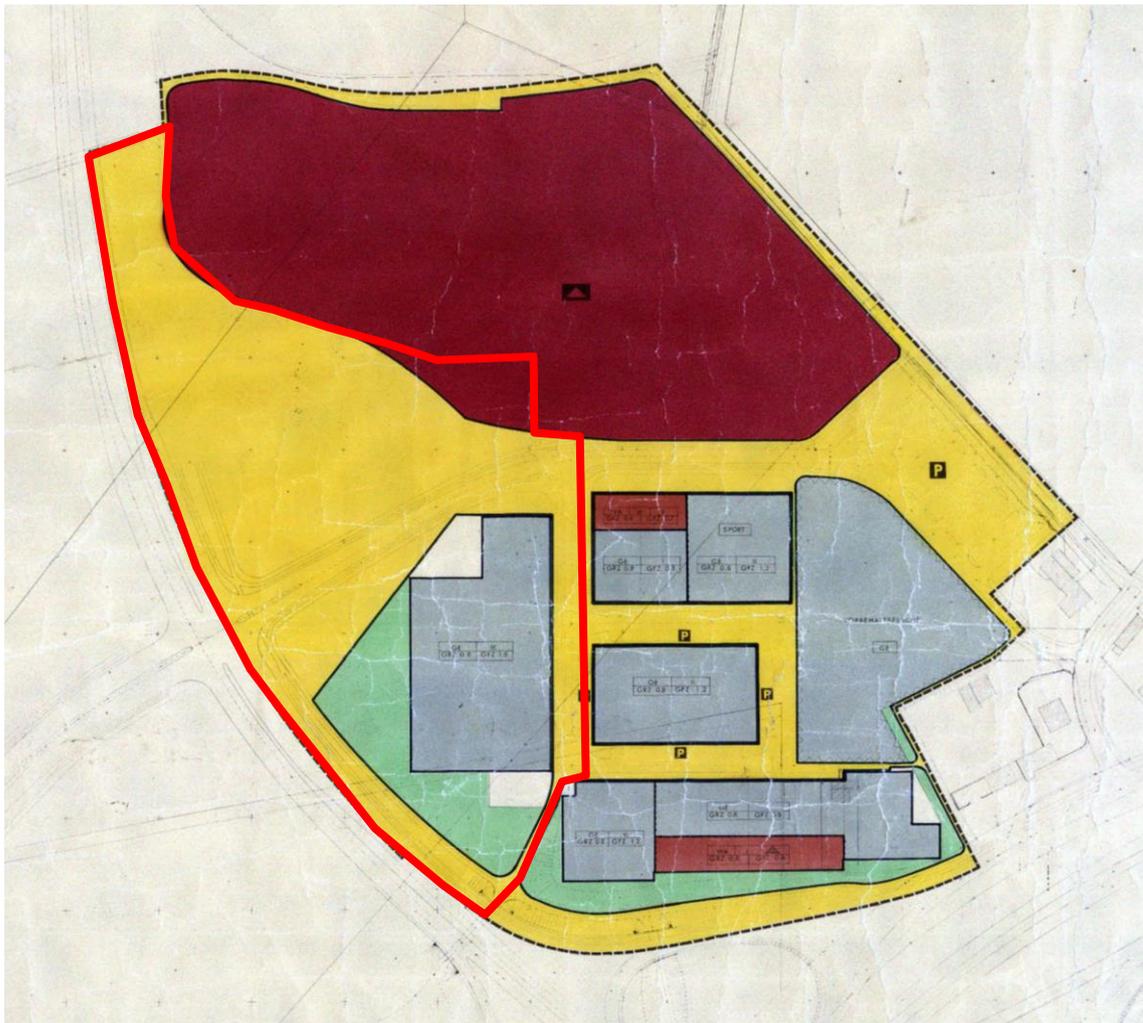


Abb. 2: Ursprungsplan mit Abgrenzung des Plangebiets

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“ trat am 03.04.1989 in Kraft. Mit diesem Plan kam es zu einer Änderung im Zentrum des ursprünglichen Geltungsbereichs. Ein Wohngebiet des Ursprungsplans wurde in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 0,8 umgewandelt. Zudem wurden Teilflächen des Erfurter Rings, die bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen waren, in die Gewerbegebiete einbezogen und mit Leitungsrechten versehen. Darüber hinaus wurde eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentliche Parkfläche) vorgesehen.

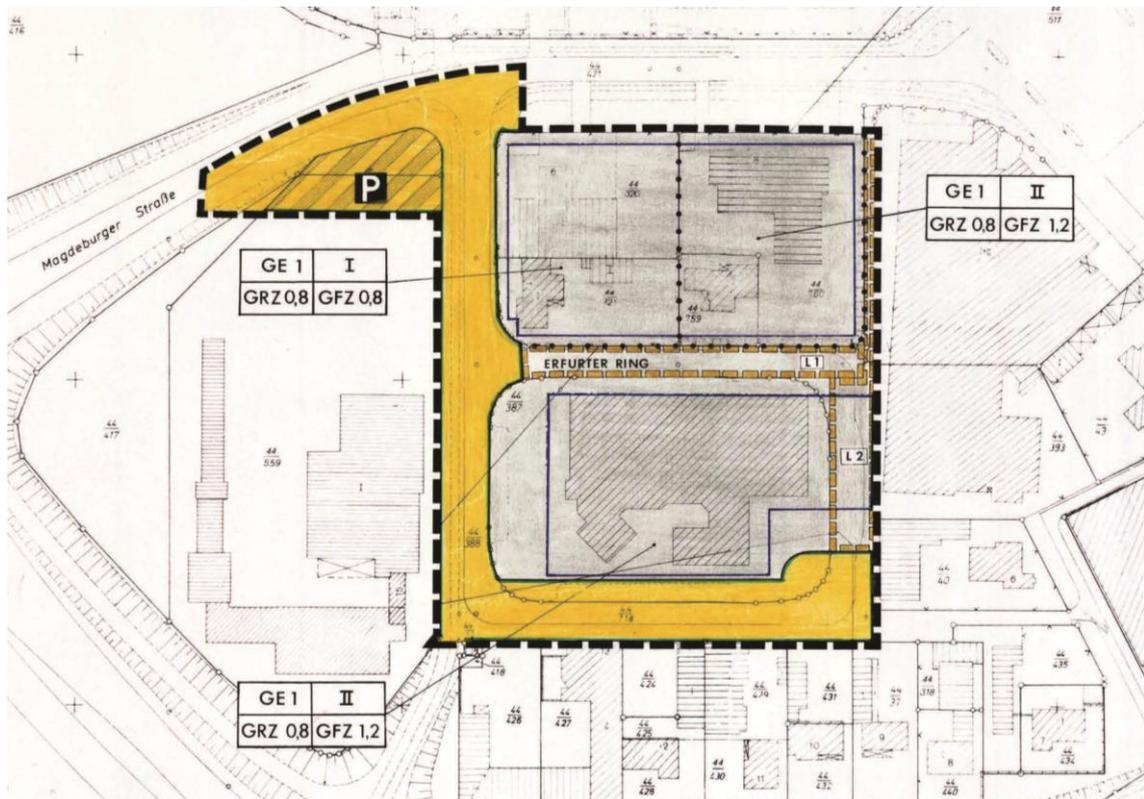


Abb. 3: Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 1. Änderung“

3.5 Sanierungsgebiet

Mit Ratsbeschluss vom 06.12.2000 wurden große Teile des Stadtteils Westhagen förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt (vgl. § 142 BauGB). Am 14.06.2006 hat der Rat der Stadt den räumlichen Geltungsbereich der Sanierungssatzung geändert, um den zwischenzeitlich konkretisierten Entwicklungsabsichten entsprechen zu können. Über das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (bis 2019 „Soziale Stadt“) flossen und fließen seit dem Jahr 2000 Fördermittel aus Stadterneuerungsprogrammen in die Entwicklung des Sanierungsgebiets.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht Bestandteil des Sanierungsgebiets, welches sich ausschließlich über westlich der Frankfurter Straße gelegene Gebiete erstreckt.

3.6 Sonstige städtebauliche Planungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wolfsburg – Fortschreibung 2016 – wurde im Auftrag der Wolfsburger Marketing Gesellschaft (WMG) erarbeitet

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

und ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich, laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Ortsratsbereich Westhagen. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Zentrenstandorte oder einzelne Nahversorgungsstandorte. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Nahversorgungsstandort von Aldi, direkt an der Suhler Straße, gegenüber der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule. Süd-östlich von Aldi befindet sich ein weiterer Nahversorgungsstandort von REWE, ca. 200 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Westlich der Frankfurter Straße, eingebettet in das Zentrum von Westhagen, befindet sich der Nahversorgungsstandort „Einkaufszentrum Westhagen“ (Entfernung ca. 300 m), der prägend für die umliegenden Wohnlagen ist. Am Stralsunder Ring, in ca. 350 m Entfernung zum Geltungsbereich, befindet sich zudem ein Bereich mit lokaler Einzelhandelsfunktion (LEF). Nördlich des Plangebietes findet sich zudem in ca. 850 m Entfernung ein weiterer Nahversorgungsstandort, eine Filiale von Penny in der Mecklenburger Straße.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Für die im nördlichen Plangebiet vorgesehene Errichtung einer Fachschule nebst Kita und Jugendhilfeeinrichtung wurde im Auftrag des Eigentümers (Diakonie Stiftung) ein Bebauungskonzept entwickelt. Die Konzeption des Architekturbüros sieht eine nach Westen geöffnete u-förmige Bebauung vor. Im in nördliche, östliche und südliche Richtung geschlossenen Innenhof sind verschiedene Grün- und Freiflächen sowie ein Spielplatz vorgesehen. Hierbei handelt es sich um das Außengelände bzw. die Außenspielflächen der Kindertagesstätte.

Das Gebäude soll zweigeschossig angelegt und mit einem Flachdach versehen werden. Im Erdgeschoss befinden sich die Zugänge des Hauses, sowohl von östlicher Seite, über die geschlossene Front zum Verbindungsweg, als auch über mehrere Zugänge vom Innenhof, sodass insbesondere die Gruppenräume im Erdgeschoss jeweils einen separaten Zugang erhalten.

Im nördlichen Flügel des Baukörpers soll die Kita errichtet werden, mit insgesamt fünf Gruppen-, mehreren Kleingruppen- und verschiedenen Funktionsräumen. Der östliche Bereich des Gebäudes ist vornehmlich durch die Flächen der Aula bzw. des Multifunktionsraums geprägt. Zudem sind hier zwei Treppenhäuser, ein großer Mehrzweckbereich und diverse weitere Funktionsräume vorgesehen.

Der südliche Flügel soll in Gänze durch die Jugendhilfe genutzt werden; hier befinden sich mehrere große Räume mit unterschiedlichen Nutzungen, wie die Bibliothek, ein Werk- und Kunstraum oder auch ein Musikraum. Zudem sind auch hier weitere kleinere Funktionsräume geplant.

Im Obergeschoss des Baukörpers soll vor allem die Fachschule des „Diakonie-Kollegs“ mit zehn Klassenräumen, mehreren Räumen für die Lehrerinnen und Lehrer und weiteren, kleineren Funktionsräumen untergebracht werden. Die Klassenräume orientieren sich größtenteils zum Innenhof hin. Im südlichen Flügel sind die Räume für die Wohngruppe der Jugendhilfe vorgesehen. Hier sollen 12 kleine Zimmer für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen, zudem mehrere Gemeinschaftsräume, wie eine Küche oder ein Gruppenraum. Alle hofseitigen Räume, also sowohl die der Fachschule als auch die der Jugendhilfe werden über einen innere Erschließung erschlossen. Ein umlaufender Laubengang im 1. OG dient zusammen mit zwei Treppenanlagen, die sich an den beiden westlichen Enden des Baukörpers verfügen, als Fluchtwege.

Die Freiflächengestaltung des Innenhofs sieht mehrere Großbäume vor, die die zentrale und mit einem Klettergerüst versehene Spielfläche umschließen. Des Weiteren sind eine große Sandfläche und mehrere große Sitzbänke vorgesehen.

Westlich anschließend an den Baukörper soll eine neue Stellplatzanlage entstehen, die über eine Zufahrt an die Suhler Straße erschlossen werden soll. Hier sollen ebenerdige Parkplätze für alle drei Nutzungsarten des Gebäudes (Fachschule, Kita, Jugendhilfe) entstehen. Zwischen der Kita-Freifläche und der Stellplatzanlage können Nebenanlagen (wie Müllraum, Kinderwagenabstellraum, Fahrradstellplätze etc.) untergebracht werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Des Weiteren soll die derzeit mangelhafte städtebauliche Eingangssituation der Heinrich-Nordhoff-Schule neu geordnet und aufgewertet werden. Dieser Eingangsbereich soll gleichzeitig als Vorplatz des neuen Diakonie-Kollegs erkennbar sein und mit Hilfe einer Neupflanzung von Bäumen eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten. Über den Vorplatz wird auch die Fuß- und Radwegeverbindung von der Suhler Straße in Richtung der Brücke über die Frankfurter Straße verlaufen. Der bestehende Fuß- und Radweg soll im Bereich des neu zu bildenden Diakonie-Grundstücks nach Süden an die neue Grundstücksgrenze verlegt werden und auf gesamter Länge auf eine Regelbreite von 6,0 m ausgebaut werden, um eine getrennte Fuß- und Radwegführung herzustellen. Lediglich im Bereich des Vorplatzes ist eine gemeinsame Fuß- und Radwegführung vorgesehen.

Im Bereich des Vorplatzes befinden sich derzeit Fahrradabstellanlagen, die im Zuge der Neugestaltung der Verkehrsflächen an eine andere Stelle auf dem Grundstück der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule verlagert werden müssen.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes, das durch die Suhler Straße vom zukünftigen Standort der Fachschule getrennt ist, liegt kein städtebauliches Konzept vor; in diesem Bereich soll durch den Bebauungsplan lediglich die Bestandssituation gesichert werden.

4.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Errichtung einer Fachschule für Sozialassistenten und Sozialpädagogik, einer Kindertagesstätte sowie Wohnungen für die Jugendhilfe auf einer bislang als Baseballplatz genutzten Grünfläche,
- Neustrukturierung der Freiflächen im Bereich des Schulgebäudes der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule an der Suhler Straße, Schaffung eines Vorplatzes mit eindeutiger Aufenthaltsfunktion,
- Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen für Flächen südlich der Suhler Straße und westlich des Erfurter Rings (Neuland Wohnungsgesellschaft mbH) an die Bestandssituation,
- Neuregelung der verkehrlichen Erschließung, insbesondere der Fuß- und Radwege sowie
- Sicherung bestehender Verkehrs- und Grünflächen im Bereich der Frankfurter Straße, der Suhler Straße und des Erfurter Rings.

4.3 Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter der Umwelt

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) werden die abwägungsrelevanten Umweltbelange aufgeführt. Dabei werden jeweils die von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie getroffene Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dargelegt.

Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits durch den Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“ gemäß § 30 BauGB überplant. Für das nunmehrige Baugrundstück der Diakonie und für das Grundstück der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule (Flächen für Gemeinbedarf) ist darin keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, da im Ursprungsplan hier Straßenverkehrsflächen bzw. eine Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Einschränkung der Bebaubarkeit festgesetzt waren. Für das Gewerbegebiet südlich der Suhler Straße ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch in den aktuell vorliegenden Bebauungsplan über-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

nommen. Lediglich die zulässige Geschossigkeit wird von III auf IV erhöht. Hierbei wird auf die bereits vorhandene Bebauung Bezug genommen, die teilweise bereits IV Geschosse aufweist.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule“, das Gewerbegebiet und die Verkehrsflächen bereitet der vorliegende Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, da in diesen Bereich lediglich bestehende Festsetzungen übernommen bzw. die Bestandssituation gesichert wird.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrags erstellt wurde, beschränkt sich daher auf die Flächen der Diakonie und den Vorplatz. In diesem Bereich ergeben sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft. Im derzeit bestehenden Bebauungsplan sind auf den Flächen der Diakonie Straßenverkehrsflächen festgesetzt, faktisch befinden sich darauf aber in erheblichem Umfang auch Grün- und Freiflächen in Form eines Baseballplatzes, straßenbegleitender Baumreihen und einer eingezäunten Hundefreilauffläche. Durch das Bauvorhaben der Diakonie kommt es daher zu einer Versiegelung und Bebauung von heute unversiegelten Flächen. Auch bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen des Ursprungsplans, der hier eine autobahnkreuz-ähnliche Kreuzung vorsah, würde der Bereich nicht vollständig versiegelt, vielmehr ist davon auszugehen, dass die bisher festgesetzte Verkehrsfläche in jedem Fall zu großen Anteilen aus Straßbegleitgrün bestehen würde. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde daher der Eingriff im Vergleich zur Bestandssituation ermittelt und auf dieser Grundlage der Ausgleichsbedarf festgelegt.

4.4 Planungsalternativen

Das vorliegende Konzept der Diakonie für die Bebauung des ehemaligen Baseballplatzes mit einem nutzungsgemischtem Baukörper entspricht dem Gebot der Innenentwicklung und stärkt gleichzeitig den Charakter des Bildungsstandortes vor Ort.

Alternative Nutzungskonzepte drängen sich für dieses Grundstück nicht auf.

Der architektonische Entwurf des Büros bof architekten reagiert auf die Restriktionen, die sich durch den Grundstückszuschnitt, die vorhandenen Leitungstrassen und die Immissionssituation von der Frankfurter Straße ergeben und wurde in Abstimmung zwischen Diakonie und Stadt entwickelt. Alternative architektonische bzw. städtebauliche Konzepte liegen nicht vor.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde für das Grundstück weiterhin die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche gelten. Ein derartig großflächiger Ausbau der Kreuzung Frankfurter Straße / Suhler Straße, wie er in den 1960er Jahren angedacht war, entspricht jedoch nicht den aktuellen Planungszielen. Für die geplanten Nutzungen der Diakonie müsste ein anderes Grundstück gefunden werden, wofür nach derzeitiger Einschätzung als alternative Flächen nur Grundstücke im Außenbereich zur Verfügung stünden. Damit verbunden wäre eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, die dem Ziel der Innenentwicklung widersprechen würde.

5 Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

Der Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung“ setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / betreutes Wohnen“, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und ein Gewerbegebiet fest.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / betreutes Wohnen“

Mit der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / betreutes Wohnen“ wird der beabsichtigten Errichtung einer Bildungseinrichtung durch die Diakonie Rechnung getragen.

Die in der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 näher geregelt. Hieraus geht hervor, dass auf der Fläche Gebäude bzw. Räume für eine Kindertageseinrichtung und alle dazu gehörenden Raumangebote; Gebäude bzw. Räume für Lehrzwecke und alle dazu gehörenden Raumangebote; Gebäude bzw. Räume für die Unterbringung von Jugendlichen im Bereich der Jugendhilfe und Außenflächen für die Nutzung durch die Schule, die Kindertagesstätte und die Jugendhilfe zulässig sind. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht so die Schaffung eines gemischt genutzten Lern- und Wohngebäudes, was den Bildungscharakter des Standortes zusätzlich aufwertet. Alternativ wären auch Gebäude zulässig, in denen (jeweils) nur eine der genannten Funktionen untergebracht ist. Mit der direkt danebengelegenen Heinrich-Nordhoff-Schule verfügt der Standort bereits jetzt über ein dominierendes städtebauliches Element im Bereich Bildung.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal werden ausnahmsweise zugelassen, um der Nutzung als Jugendhilfe und den damit einhergehenden Bedarf an Betreuungspersonen gerecht zu werden.

5.1.2 Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“

Die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule sind im Ursprungs-Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen. Aufbauend darauf werden die in den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung einbezogenen Flächen des Schulgrundstücks und die südwestlich angrenzenden Flächen bis zum geplanten neuen Verlauf des Fuß- und Radwegs ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Die im Geltungsbereich der 2. Änderung befindlichen Teilflächen bilden zusammen mit den nordöstlich angrenzenden Teilflächen im Geltungsbereich des Ursprungsplans *eine* zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche. Sie sind nicht sinnvoll selbstständig nutzbar und aufgrund der Leitungstrasse der 110-kV-Leitung auch nur sehr eingeschränkt überbaubar, sondern können vor allem als Schulhofffläche oder Fläche für Nebenanlagen dienen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5.1.3 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

Der größte Teil des Grundstücks Erfurter Ring 15 sowie ein 5 m breiter Streifen des westlich angrenzenden Flurstücks 44/417 werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am bereits bestehenden Recht des bestehenden Bebauungsplans aus den 1960er-Jahren, der ebenfalls ein Gewerbegebiet festsetzte. Die Abgrenzung des Gewerbegebiets soll mit der vorliegenden 2. Änderung allerdings an die tatsächliche Situation vor Ort angepasst werden. So hat die Neuland Wohnungsbaugesellschaft mbH westlich ihres Grundstücks in der Vergangenheit Stellplätze für PKW angelegt, weswegen hier eine Verschiebung der Außengrenze um fünf Meter nach Westen notwendig ist. Darüber hinaus überragt die vorhandene Bebauung die bisherige Baugebietsabgrenzung im Süden um ca. 17 m. Die bisher hier festgesetzten Grünflächen werden dementsprechend verkleinert und an die Bestandssituation angepasst.

Dafür werden diese westlich des Gewerbegebiets gelegenen Grünflächen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nach Westen auf Flächen ausgedehnt, die zuvor als Verkehrsflächen festgesetzt waren, als solche aber nicht gewidmet wurden und auch nicht benötigt werden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 werden im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ziel ist es, dieses Gewerbegebiet für „klassische“ produzierende oder verwaltende gewerbliche Nutzungen vorzuhalten, für die in innerstädtischen Lagen oftmals keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen darüber hinaus mögliche Nutzungskonflikte zwischen Vergnügungsstätten und der Gemeinbedarfsnutzung vermieden werden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1988 wurden bereits für die östlich angrenzenden Gewerbegebiete am Erfurter Ring Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken) ausgeschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan gilt dieser Ausschluss dann auch für das Grundstück westlich des Erfurter Rings, das für Vergnügungsstätten genauso wenig geeignet ist.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erfolgt neben dem oben genannten Grund auch deswegen, weil sich das Plangebiet außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Zentren der Stadt Wolfsburg befindet. Auf den angrenzenden Flächen an der Suhler Straße befinden sich bereits ein Aldi- und ein Rewe-Markt. Im Sinne der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sollen an dieser Stelle, im Gewerbegebiet abseits der Bevölkerungsschwerpunkte von Westhagen, keine weiteren Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sollen stattdessen vorrangig in den städtischen Zentren erfolgen. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wolfsburg handelt es sich bei dem Bereich an der Suhler Straße um einen „Bestandsstandort der Nahversorgung“, der zwar eine Versorgungsfunktion übernimmt, der aber mit fehlender Standortqualität in städtebaulich nicht integrierter Lage und geringen Nahbereichspotentialen keine Funktion als integrierter Nahversorgungsstandort übernimmt. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für derartige Standorte maximal die Bestandssicherung.

Lediglich Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind bleiben ausnahmsweise zulässig (sog. Handwerkerprivileg). Derartige Einzelhandelsnutzungen können zu den im Gewerbegebiet gewünschten „klassischen“ Gewerbebetrieben gehö-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

ren. Von ihnen sind aufgrund ihrer Spezialisierung und untergeordneten Größe keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt Wolfsburg zu erwarten.

5.1.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wird auf die Festsetzung eines Nutzungsmaßes verzichtet, da die Gemeinbedarfsfläche über die Grenzen des Geltungsbereichs hinausgeht und auch im aktuell gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 ebenfalls kein Nutzungsmaß festgesetzt ist.

Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / Betreutes Wohnen“

Für die Gemeinbedarfsfläche des Diakonie-Kollegs wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zusätzlich zu dieser Festsetzung wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 2 ermöglicht, die GRZ von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,85 zu überschreiten. Dies ist erforderlich, weil für die Nutzung der Diakonie in nicht unerheblichem Umfang Nebenanlagen (z.B. Fahrradstellplätze, Kita-Freiflächen) und Stellplatzflächen benötigt werden und die an die Gemeinbedarfsnutzung angrenzenden Freiflächen den öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsflächen zugeordnet werden. Daraus ergibt sich rechnerisch für das Diakoniegrundstück ein hohes Nutzungsmaß, obwohl es in Grünstrukturen eingebettet ist.

Die mögliche Gebäudehöhe soll die Festsetzung von maximal vier zulässigen Vollgeschossen begrenzt werden. Nach der aktuellen Projektplanung sind lediglich zwei Vollgeschosse vorgesehen. Städtebaulich würde sich jedoch auch ein höheres Gebäude in die Umgebung einfügen. So verfügt das Gebäude der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule bereits im Bestand über vier Geschosse. Mit der Festsetzung von vier Vollgeschossen als Höchstmaß sollen große Freiheiten für die architektonische Ausgestaltung des Gebäudes der Diakonie ermöglicht werden.

Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Diese Nutzungsmaße entsprechen den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“.

Abweichend von der bisherigen Festsetzung von drei Vollgeschossen sollen nun vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden. Diese Festsetzung reagiert darauf, dass die bestehende Bebauung der Neuland Wohnungsbaugesellschaft bereits im Bestand zum Teil über vier Geschosse verfügt.

Mit den Festsetzungen wird die vorhandene Bebauung gesichert und bei Bedarf eine Nachverdichtung ermöglicht

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / Betreutes Wohnen“

Auf dem Gelände des Diakonie-Kollegs wird bei der Festsetzung der Baugrenzen den Vorstellungen des vorliegenden architektonischen Entwurfs Rechnung getragen, lässt aber noch etwas Spielraum für die genaue Anordnung des Gebäudes. Da westlich des Neubaus Stellplätze entstehen sollen, erfolgt hier die Freihaltung der Flächen und die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen. Gleichzeitig soll somit gewährleistet sein, dass das neu zu errichtende Diakonie-Kolleg soweit wie möglich von der Frankfurter Straße abrückt, um die Lärmbelastung so gering wie möglich zu halten. Die nördliche Grenze des Baufeldes ist durch die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung geprägt und den erforderlichen Flächen für bauliche Nebenanlagen zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die östliche Abgrenzung erfolgt vor dem Hintergrund der Ausbildung einer gemeinsam genutzten Platzanlage durch das zukünftige Diakonie-Kolleg und die Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule. An der Nordostecke wird die überbaubare Grundstücksfläche abgeschrägt, da der künftige Neubau hier den Mindestabstand zur unter dem Grundstück verlaufenden Stromtrasse einhalten muss. Die südliche Baugrenze wurde so gewählt, dass zwischen dem künftigen Gebäude und der Suhler Straße eine Zufahrt zur westlichen Stellplatzanlage angeordnet werden kann.

Die notwendigen Stellplätze für die Diakonienutzung sollen innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen realisiert werden. Nach der derzeitigen Projektplanung ist eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen, es soll jedoch auch ein Garagengebäude ermöglicht werden, um flexibel auf mögliche künftige Mehrbedarfe reagieren zu können. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3.1 werden oberirdische Stellplätzen und Garagen an anderen Stellen auf dem Grundstück ausgeschlossen. Ziel ist, die Stellplätze an einer Stelle auf dem Grundstück zu konzentrieren, damit die übrigen Bereiche über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 wird geregelt, dass die Außenspielbereiche für die Schule und die Kindertagesstätte nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger und Radfahrerbereich“ zulässig sind. Auf den zur Suhler und Frankfurter Straße orientierten Grundstücksflächen werden Außenspielbereiche somit ausgeschlossen, da diese Flächen wegen der Verkehrslärmbelastung für diese Nutzung nicht geeignet sind.

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird das bereits vorhandene Planungsrecht durch die Ausweisung von Baugrenzen erweitert und der Realität angepasst. Es wird der jetzigen Bebauungssituation der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH entsprochen, indem eine flächenmäßige Ausweisung, die fast das gesamte Baugrundstück umfasst, vorgesehen ist. An den Grundstücksrändern sollen „Vorgartenzonen“ von Bebauung freigehalten werden. Im nordwestlichen Bereich erfolgt zudem eine Anpassung der Baugrenzen an das dort erforderliche Leitungsrecht, welches für die im Untergrund verlaufende Fernwärmeleitung benötigt wird.

Für das Gewerbegebiet trifft der Bebauungsplan keine Regelungen zu Stellplätzen. Sie sind damit gemäß den Regelungen der Baunutzungsverordnung – im Rahmen der zu-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

lässigen Grundfläche – sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig.

Gemeinbedarfsfläche „Schule“

Auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ werden keine Baugrenzen festgesetzt. Diese Darstellung entspricht den zeichnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan. Die Schulgebäude dürfen – unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände – frei auf dem Grundstück angeordnet werden.

5.1.6 Bauweise

Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da die zulässigen Gebäude weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise entsprechen. Es bleibt den Bauherren überlassen, wie die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

5.2 Erschließung

5.2.1 Öffentliche Verkehrsanlagen

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung orientiert sich dabei zum Teil an bestehenden Widmungsgrenzen, zum Teil an den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

Im Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“ aus den 1960er-Jahren wurden im Kreuzungsbereich der Frankfurter und der Suhler Straße sehr große, öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die unter anderem das gesamte Baseballfeld umfassten und eine autobahnkreuz-ähnliche Straßenkreuzung ermöglichen sollten. Diese werden mit dem hier vorliegenden Plan angepasst. Insbesondere im Bereich, wo das Diakonie-Kolleg entstehen soll, erfolgt eine Umwandlung in eine Gemeinbedarfsfläche, darüber hinaus erfolgt teilweise eine Umwandlung in Grünflächen.

Im nördlichen Abschnitt der Frankfurter Straße wird die östliche Straßenbegrenzungslinie entsprechend der derzeitigen Widmung entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 47/70 festgesetzt. Zu dem Straßenflurstück gehört auch ein ca. 14 m breiter Streifen im Osten, der dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist und sich gestalterisch nicht von der östlich angrenzenden Grünfläche unterscheidet. Aufgrund der bestehenden Widmung als Straßenland wird er als Straßenbegleitgrün in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Im südlichen Abschnitt der Frankfurter Straße ist das gesamte Flurstück 47/156 derzeit als öffentliches Straßenland gewidmet. In diesem Fall wird jedoch derjenige Teil des Grünstreifens entlang des Gewerbegebiets als öffentliche Grünfläche und nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, der bereits im Ursprungs-Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist. Die bisher als Grünfläche planungsrechtlich gesicherten Flächen sollen nicht verkleinert werden, damit rechtlich kein Ausgleichserfordernis für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht.

Für die Suhler Straße wird entsprechend der bestehenden Widmung das gesamte Flurstück 47/134 zuzüglich eines 4,0 m breiten Streifens nördlich der Flurstücksgrenze

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung zur Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe/betreutes Wohnen“ wurde so gewählt, dass die vorhandene Baumreihe vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes verbleibt und damit die Zuständigkeit für deren Pflege eindeutig geregelt ist. Der 4,0 m breite Streifen auf dem Flurstück 44/416 ist bisher nicht als öffentliches Straßenland gewidmet; im Zuge der Umsetzung der Planung muss hier ein neues Flurstück zur Abgrenzung vom Diakonie-Grundstück gebildet werden, das dann als öffentliches Straßenland gewidmet werden soll.

Die eigentliche Fahrbahn der Suhler Straße ist deutlich schmaler als die festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die verbleibenden Flächen sind als Straßenbegleitgrün Bestandteil des öffentlichen Straßenlandes. Mit der Festsetzung sind im nördlichen Bereich der Suhler Straße ausreichend Verkehrsflächen verfügbar, um bei Bedarf Nebenanlagen wie Fuß- und Radwege errichten so können, bspw. um die Nebenanlagen vom Knotenpunkt Suhler Straße/Erfurter Ring bis zur neuen Einfahrt des Diakonie-Kollegs auszubauen.

Im Bereich des Erfurter Rings entspricht das gewidmete Straßenflurstück der Bestandssituation wie auch den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und wird so erneut als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für den geplanten gemeinsamen Vorplatz der Diakonie und der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt. Ziel ist es, durch eine Neugestaltung dieses Platzes die Eingangssituation der Schulen gestalterisch aufzuwerten und eine hohe Aufenthaltsqualität auf dem Platz zu schaffen. Zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den Schulgebäuden des Diakonie-Kollegs und der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule soll sich die Platzfläche in gleicher Gestaltung fortsetzen; die betreffenden Flächen werden jedoch den Gemeinbedarfsflächen zugeordnet, um dort auch private Nebenanlagen der Schulen in die Gestaltung integrieren zu können.

Von dem geplanten Platz setzt sich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zuerst in westlicher und dann in nördlicher Richtung zur Frankfurter Straße fort. Diese Wegeverbindung stellt die Hauptverbindung für den Fuß- und Radverkehr von der Suhler Straße zum Zentrum von Westhagen her. Entlang des Diakonie-Grundstücks ist für die Wegeverbindung ein neuer, gegenüber dem bestehenden Weg nach Süden verschobener Verlauf vorgesehen. Der Weg soll entsprechend seiner Funktion als Radhaupttroute in Form eines getrennten Geh- und Radwegs mit einer Regelbreite von 6,0 m ausgebaut werden. In diesem Querschnitt enthalten ist ein 3,0 m breiter Radweg, ein 2,5 m breiter Fußweg inkl. Trennstreifen und der 0,5 m breite Sicherheitsstreifen auf der Südseite des Weges. Ein weiterer Sicherheitsstreifen von 0,5 m Breite auf der Nordseite des Wegs soll auf dem Grundstück der Heinrich-Nordhoff-Straße von Einfriedungen und Außenspielflächen der Schule etc. freigehalten werden und ist Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche „Schule“. In diesem Bereich ist auch Raum für Baumstandorte, Bänke oder anderes Mobiliar. Da es sich bei dem Grundstück der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule um ein städtisches Grundstück handelt, hat es die Stadt selbst in der Hand, den Streifen entsprechend zu gestalten; im Bebauungsplan bedarf es diesbezüglich keiner Festsetzungen zur Gestaltung. Im nördlichen Bereich entspricht die Verkehrsfläche in ihrem Verlauf dem bestehenden Fuß- und Radweg, wird aber zusätzlich ca. 1,5 m nach Westen erweitert, um die gewünschte Breite von 6,0 m sicherzustellen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Im Südosten des Plangebiets wird eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerberiech“ festgesetzt. Hier befindet sich ein Fuß- und Radweg, der bereits heute eine Verbindung vom Erfurter Ring zu den westlich der Frankfurter Straße gelegenen Wohngebieten durch eine Unterführung bildet. Abweichend von der bisherigen Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird er aufgrund seiner Funktion ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

5.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang des bisherigen Verlaufs des Fuß- und Radwegs von der Frankfurter zur Suhler Straße liegt ein 110kV-Kabel der Volkswagen-Kraftwerke. Aufgrund der Verlegung des Weges verläuft es künftig unter den beiden Gemeinbedarfsflächen der Heinrich-Nordhoff-Schule und des Diakonie-Kollegs. Für evtl. Reparaturarbeiten an dem 110 kV-Kabel muss dieses in einem Umkreis von 3 m stets zugänglich sein, d. h. durch Entfernen einer Deckschicht oder einer Pflasterung sowie Erdaushub freigelegt werden können. Eine Überbauung der Trasse durch Gebäude oder Bauwerke ist daher grundsätzlich ausgeschlossen, betonierte Flächen usw. müssen zuvor mit dem Leitungsträger abgestimmt werden. Ggf. muss das Kabel in einem solchen Fall zuvor verrohrt werden.

Der Bebauungsplan bereitet für diese Leitung im Bereich der Gemeinbedarfsflächen ein Leitungsrecht mit einer Breite von 6 m vor. Diese Breite berücksichtigt den Schutzstreifen der Leitung, der von Überbauung freigehalten werden muss.

Ein zweites Leitungsrecht soll im südlichen Bereich des Bebauungsplans mit einer Breite von 4 m vorbereitet werden. Hier verläuft eine Fernwärmeleitung in Nord-Süd-Ausrichtung unterhalb des Gewerbegebietes und der öffentlichen Grünfläche. Das Leitungsrecht ist nur im Bereich des Gewerbegebietes erforderlich, da in öffentlichen Grünflächen keine Leitungsrechte eingetragen werden müssen.

Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet die Leitungsrechte noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der Eintragung in das Grundbuch. Die Einzelheiten, welche Maßnahmen zum Schutz der Leitungen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu beachten sind (z. B. der Ausschluss bestimmter Baumpflanzungen), können als Auflage in der Grunddienstbarkeit festgelegt werden.

5.2.4 Ein- und Ausfahrtverbot

Die Zufahrt zum Parkplatz auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe/betreutes Wohnen“ soll aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht im unmittelbaren Kreuzungsbereich Suhler Straße / Frankfurter Straße erfolgen, sondern so weit wie möglich im Osten der Gemeinbedarfsfläche von / zur Suhler Straße angelegt werden. Um dies zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan entlang der Suhler Straße einen 75,0 m Bereich ohne Ein- und Ausfahrten fest.

5.2.5 Ver- und Entsorgung

Alle Baugrundstücke grenzen an öffentliche Straßen und können über diese erschlossen werden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Vorhandene Leitungstrassen der verschiedenen Versorgungsträger (Strom, Telekommunikation, Fernwärme, Wasser) dürfen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden; je nach Art der Leitung sind unterschiedliche Schutzabstände einzuhalten.

Die Müllentsorgung wird durch die WAS (Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung) vorgenommen. Die Vorgaben der Wolfsburger Abfallsatzung sind durch die Bauherren und Grundstücksnutzer zu beachten, insbesondere dürfen Standplätze für größere Abfallbehälter maximal 10 m vom Straßenrand entfernt angeordnet werden, wenn die Behälter durch die WAS vom Standplatz abgeholt und dorthin zurückgebracht werden sollen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

5.3.1 Öffentliche Grünflächen

Nördlich der Suhler Straße wird der Streifen zwischen dem Fuß- und Radweg und dem Flurstück der Frankfurter Straße als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Gestalterisch unterscheidet sich dieser Grundstücksstreifen nicht wesentlich von dem westlich angrenzenden Straßenbegleitgrün innerhalb des öffentlichen Straßenlandes der Frankfurter Straße. Er ist allerdings nicht als öffentliches Straßenland gewidmet und soll dementsprechend als öffentliche Grünfläche und nicht als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die öffentliche Grünfläche umfasst auch einen Streifen im Westen der Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe, Betreutes Wohnen“, der nicht dem Diakoniegrundstück zugeordnet werden, sondern in öffentlicher Hand verbleiben soll. Damit ist sichergestellt, dass die hier vorhandene Baumreihe entlang der Frankfurter Straße vollständig in der Zuständigkeit der Stadt Wolfsburg verbleibt und die Pflege und Unterhaltung somit aus einer Hand erfolgt.

Südlich der Suhler Straße wird der gesamte Bereich zwischen Gewerbegebiet und Frankfurter Straße ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen Gestaltung und im Wesentlichen auch der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen, wobei die Abgrenzungen an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

Für beide öffentlichen Grünflächen wird keine nähere Zweckbestimmung festgesetzt. Demzufolge ist nur eine schlichte gärtnerisch gestaltete Grünanlage möglich. Dies entspricht der derzeitigen Situation und auch der Planungsabsicht. Die Flächen grenzen an stark befahrene Straßen und dienen nicht als zugängliche Erholungsflächen für die Allgemeinheit.

5.3.2 Dachbegrünung

Um den Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen zu erhöhen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 5.1, dass in den Baugebieten Dachflächen zu einem Anteil von mindestens 70 % extensiv zu begrünen sind.

Im Geltungsbereich sind Dächer aus gestalterischen Gründen grundsätzlich als Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden (vgl. Kapitel 5.6 – Örtliche Bauvorschriften / Dachneigung). Die Regelung stellt zugleich sicher, dass die Dächer für eine Dachbegrünung geeignet sind und so eine ökologische Funktion erfüllen können. Bei anderen Dachformen wäre eine Begrünung nur mit erheblichem technischen Aufwand möglich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die extensive Begrünung von Dachflächen hat folgende positive Wirkungen:

- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert.
- Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt.
- Die Dachbegrünung wirkt staubbindend.
- Ein Gründach ist ein Lebensraum für Kleintiere und ein potentieller (Teil-) Lebensraum für Vögel.
- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen.

Durch die Regelung, dass 70 % der Dachflächen begrünt werden müssen, bleibt genug Spielraum, um auf den verbleibenden Flächen für technische Einrichtungen, Terrassen oder Beleuchtungsflächen anlegen zu können. Derartige Einrichtungen können für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sein und müssen daher ermöglicht werden.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solar- oder Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und wird durch die Festsetzung ausdrücklich zugelassen.

5.3.3 Fassadenbegrünung

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 wird für fensterlose Fassaden ab 50 m² Größe eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben. Größere fensterlose Fassaden – beispielsweise bei gewerblich genutzten Hallen – sind häufig unstrukturiert und wirken monoton. Sie sollen deswegen begrünt werden, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Darüber hinaus wirkt eine Fassadenbegrünung einer Verschlechterung des lokalen Kleinklimas entgegen. Sie mildert thermische Spitzen, trägt zur Kühlung der Gebäudehülle bei und bindet Stäube. Die Festsetzung trägt so zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft bei. Die Pflanzliste Nr. 3 enthält für die Herstellung der Fassadenbegrünung besonders geeignete Arten, die zu verwenden sind.

5.3.4 Baumpflanzungen

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 sind auf oberirdische Stellplatzanlagen Baumpflanzungen vorzunehmen. Je fünf Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. In der Pflanzliste Nr. 1 werden die standortgerechten Baumarten, die zu verwenden sind, aufgeführt. Durch die Festsetzung wird eine Integration der Stellplatzflächen in ein insgesamt durchgrüntes Ortsbild sichergestellt. Die Stellplatzflächen werden durch die Baumpflanzungen gegliedert und der monotone Eindruck eines großen ungegliederten Parkplatzes vermieden.

Der geplante gemeinsame Vorplatz des Diakonie-Kollegs und der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule soll eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und zu diesem Zweck begrünt werden. Zudem soll zur Begrenzung des Regenwasserabflusses der Versiegelungsgrad begrenzt werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 wird daher geregelt, dass mindestens 30 % der Platzfläche, die in der Planzeichnung durch die Punkte ABCDA abgegrenzt ist, gärtnerisch zu gestalten ist und dass innerhalb dieses Platzes mindestens 10 standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen sind. Nach der Freiflächenkonzeption sind weitere Baumpflanzungen und Grüninseln auf

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

den angrenzenden Vorplatzflächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen vorgesehen, die jedoch nicht Gegenstand dieser Festsetzung sind. Wenn es gelingt, vorhandene Bäume zu erhalten und in die Neugestaltung des Platzes einzubeziehen, dürfen sie auf die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Entlang des neuen Fuß- und Radwegs soll aus gestalterischen Gründen und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität eine Baumreihe, bestehend aus 10 Obstbäumen, angepflanzt werden. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5.6 geregelt. Die genauen Baumstandorte werden nicht vorgegeben, sodass noch Spielraum für die Entwurfsplanung besteht. Die Bäume sollten in möglichst gleichmäßigen Abständen angepflanzt werden, wobei jedoch im Bereich der Leitungstrasse, für die eine Leitungsrechtsfläche festgesetzt ist, eine Unterbrechung der Baumpflanzungen erforderlich ist. Bei der Herstellung der Bepflanzungen ist zu beachten, dass in einem Schutzabstand von 3 m beiderseits der Kabeltrassen keine Pflanzungen erfolgen dürfen und in einem Abstand von 5 m zur Kabeltrasse Pflanzungen nur erfolgen dürfen, wenn in 3 m Distanz zum Kabel ein geeigneter Wurzelschutz (Tiefe 2 m, Länge 10 m) eingebracht wird.

Alle vorgenannten Baumpflanzungen tragen zu einer Verbesserung des Lokalklimas und des Komforts der sich auf dem Weg bzw. Platz aufhaltenden Menschen bei. Ohne die Baumpflanzungen würden sich die betreffenden Flächen im Sommer ohne Schatten durch Bäume stark aufheizen.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gelten nicht nur einmalig, sondern dauerhaft, solange der Bebauungsplan in Kraft ist. Daraus ergibt sich, dass die festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten sind und auch bei Abgang ersetzt werden müssen.

Für alle festgesetzten Baumpflanzungen gilt gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.7, dass für jeden anzupflanzenden Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² mit bodendeckender Bepflanzung und einem Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu schaffen ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass den Bäumen ausreichend Wurzelraum zur Verfügung steht, und der dauerhafte Erhalt der Bäume unterstützt werden. Durch die Festsetzung werden keine quadratischen Baumscheibe gefordert, vielmehr ist auch möglich, beispielsweise zwischen Stellplatzreihen schmälere Pflanzstreifen anzulegen, die durch eine entsprechende Länge einen ausreichenden Raum für die Wurzelbereiche schaffen.

5.3.5 Erhaltungsbindung für Bäume

Entlang des nördlichen Abschnitts der Frankfurter Straße und auf der Nordseite der Suhler Straße befindet sich eine das Ortsbild prägende Baumreihe, bestehend aus Eichen. Diese sollen auch in Zukunft erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt für diese Bäume zeichnerisch eine Erhaltungsbindung fest.

5.3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf dem Grundstück der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule wurde nördlich des bestehenden Fuß- und Radwegs auf einem ehemaligen Sportplatz das Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen. Die Art ist charakteristisch für vegetationslose Bereiche verschiedener trockenwarmer Biotope und nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. Zur Vermeidung von Eingriffen in den Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke soll die betreffende Fläche als vegetationsarme Offenbodenlandschaft erhalten und gepflegt werden, wobei die Randvegetation erhalten

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

werden soll. Dies wird durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 sichergestellt.

Der Lebensraum der Blaflügeligen Ödlandschrecke reicht mit hoher Wahrscheinlichkeit über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hinaus und umfasst auch die nördlich angrenzenden Flächen, die zum Schutz der Art ebenfalls als vegetationsarme Freiflächen erhalten werden sollten. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

5.3.7 Regenwasserbewirtschaftung

Die Stadt Wolfsburg verfolgt das Ziel des „Schwammstadt-Prinzips“. Dementsprechend soll das Niederschlagswasser aufgefangen, bei Bedarf zwischengespeichert und genutzt, ansonsten dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Gemäß Bodengutachten sind die im Plangebiet vorhandenen Böden für eine Versickerung über Mulden allerdings nicht geeignet. Im Rahmen der Vorhabenrealisierung ist durch den Bauherren ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung zu erarbeiten. Dabei sind insbesondere Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorzusehen, da die öffentliche Kanalisation nur noch über begrenzte Reserven verfügt und eine unbegrenzte Einleitung in die Regenwasserkanalisation nicht genehmigt wird. Da auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens noch keine konkreten Flächen bzw. Maßnahmen für die Regenwasserbewirtschaftung feststehen, können im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob in den städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung aufgenommen werden sollen.

5.4 Immissionsschutz

5.4.1 Lärm

Das Plangebiet ist Immissionen aus dem Verkehr, insbesondere dem Straßenverkehrslärm von der Frankfurter Straße und der Suhler Straße ausgesetzt.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält Orientierungswerte für die Bauleitplanung in Bezug auf den Verkehrslärm. Die Orientierungswerte sind als „eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz von Lärmbelastungen zu erfüllen.“ Es handelt sich nicht um Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürften, vielmehr unterliegen die Orientierungswerte der Abwägung im Bebauungsplan-Verfahren. Je höher die Überschreitungen, desto geringer wird jedoch der Abwägungsspielraum. Dafür enthält die DIN 18005 keine einheitlichen Orientierungswerte, vielmehr sind die Orientierungswerte der anderen Baugebiete – je nach Nutzungsart – heranzuziehen.

Im vorliegenden Fall können für die Gemeinbedarfsfläche aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur die Orientierungswerte von Mischgebieten zur Beurteilung herangezogen werden, da die dort zulässigen Einrichtungen als Anlage für soziale Zwecke auch in Mischgebieten allgemein zulässig wären. Für Verkehrslärm liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 in Mischgebieten bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und in Gewerbegebieten bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Büro GeräuscheRechner, Dezember 2020). Dieses kommt zum Ergebnis, dass durch Gewerbelärm Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ausschließlich innerhalb des Gewerbegebiets im Tagzeitraum prognostiziert werden. Diese Richtwertüberschreitung leitet sich aus der konservativ gewählten Emissionsannahme für das Grundstück selbst her. In der Nachbarschaft zur Gewerbefläche treten keine Lärmkonflikte auf. Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Gewerbelärms sind nicht erforderlich.

Bezüglich des Verkehrslärms wurden die höchsten Beurteilungspegel parallel zur Frankfurter Straße ermittelt. Für die Gemeinbedarfsfläche der Diakonie wurden Beurteilungspegel zwischen 33 und 67 dB(A) tags und 25 bis 58 dB(A) nachts ermittelt, wobei die höchsten Werte jeweils in den straßennahen Randbereichen des Grundstücks auftreten. Dabei wurde ein anderer Grundstückszuschnitt angenommen, als er jetzt vorgesehen ist; die Grundstücksgrenze hält nun größere Abstände zu den Straßen ein, sodass die Flächen mit den höchsten Pegeln nun Bestandteil der angrenzenden Verkehrs- bzw. Grünflächen sind. Die Berechnungen erfolgten unter Zugrundelegung einer Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h für die Frankfurter Straße. Im Rahmen der Antragskonferenz zum Bebauungsplanverfahren teilte die Verkehrsbehörde mit, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Frankfurter Straße künftig auf 70 km/h erhöht wird. Daraus resultieren nach Einschätzung des Schallgutachters Pegelerhöhungen in der Größenordnung von 1,1 bzw. 1,3 dB(A) tags/nachts im Vergleich zu den Berechnungen des Schallgutachtens.

Aus dem Gutachten lässt sich ableiten, dass in der Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / Betreutes Wohnen“ die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete entlang der Baugrenzen auch unter Berücksichtigung der höheren Geschwindigkeit auf der Frankfurter Straße um höchstens 3 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten werden.

Im Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags nur in den nicht überbaubaren Randbereichen des Grundstücks bzw. auf den angrenzenden Grünflächen überschritten. Nachts ergeben sich unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der Frankfurter Straße Überschreitungen des Orientierungswertes für Gewerbegebiete um bis zu 2 dB(A).

Aufgrund der teilweisen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ist die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zunächst ist bei der planerischen Zuordnung der Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände zumutbare Lärmbelastungen erreicht werden können. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz bereits, indem die westliche Baugrenze auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / Betreutes Wohnen“ einen Abstand von mehr als 50 m zur Fahrbahnkante der Frankfurter Straße einhält. Noch größere Abstände sind auf dem Grundstück nicht realisierbar, ohne das Vorhaben insgesamt in Frage zu stellen. Dies wäre mit dem Planungsziel, das gut erschlossene Grundstück im Sinne der Innenentwicklung zu bebauen, nicht vereinbar.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle entlang der Straßen werden nach Einschätzung des Gutachters im Plangebiet nach schalltechnischen Kriterien als nicht sinnvoll eingestuft. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Die Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude durch Schalldämmung der Außenbauteile (Wände, Fenster etc.) werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Im vorliegenden Fall kann auf eine Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile verzichtet werden, weil davon ausgegangen werden kann, dass angesichts der erwarteten Pegel die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 (2018) bereits durch die üblichen Baustandards erfüllt werden.

Mit der Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wird sichergestellt, dass trotz der Verkehrslärmbelastung Innenraumpegel erreicht werden, die bei geschlossenen Fenstern Kommunikations- und/oder Schlafstörungen vermeiden. Bei geöffneten Fenstern wäre dies jedoch nicht der Fall. Für tagsüber genutzte Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Während der Nacht ist Stoßlüften jedoch nicht möglich. Bei Schlafräumen muss deswegen eine kontinuierliche Raumlüftung möglich sein, wobei ein Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden soll. Herkömmliche Fenster weisen in gekippt geöffneter Stellung eine Dämmwirkung auf, die einem bewerteten Schalldämmmaß von 15 dB(A) entspricht, so dass bei einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) die Fenster aus Schallschutzgründen zu schließen sind. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4.2 wird deswegen festgesetzt, dass für Schlafräume der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich ist, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nachtzeit unterschritten wird. Dies gilt sowohl für mögliche Betriebswohnungen oder Beherbergungsstätten im Gewerbegebiet als auch für die geplanten Wohnangebote der Jugendhilfe und für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal in der Gemeinbedarfsfläche.

Darüber hinaus wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 4.1 festgelegt, dass Schlafräume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Kindertagesstätte und Jugendhilfe / Betreutes Wohnen“ zu den von der Suhler Straße abgewandten Seiten ausgerichtet sein müssen. Dies soll sicherstellen, dass eine wirksame Abschirmung vor schädlichem Verkehrslärm gegeben ist. Sie werden dem ruhigen und geschützten Innenhof zugewandt, um eine bestmögliche Abschirmung zu gewährleisten.

5.4.2 Luftschadstoffe

Textliche Festsetzung Nr. 4.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen feste Heizmaterialien und Heizöle nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminstellen, wenn diese nicht primär der Heizung des Gebäudes dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB)

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 erwartende Luftverschmutzung 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.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

5.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Textliche Festsetzung Nr. 6

Zur Höhenanpassung baulicher Anlagen an das vorhandene gewachsene Gelände sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Hierfür können Böschungen bis zu einem Verhältnis max. 1:2 und Stützmauern mit einer Höhe bis zu max. 1,0 m verwendet werden. Entlang der Grundstücksgrenzen sind in der Tiefe von 2,0 m Stützmauern unzulässig. Sockel von baulichen Haupt- und Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports zählen nicht als Stützmauer. Sockel von Terrassen zählen als Stützmauer im Sinne der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Mittels dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass das vorhandene gewachsene Gelände durch übermäßige Maßnahmen der Geländemodellierung überformt wird, wodurch negative Auswirkungen insbesondere auf die städtebauliche Gestalt des Baugebietes sowie die ökologische Vielfalt und Qualität zu erwarten sind.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Stein-/Kies- /Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Großflächige Versiegelungen und steinerne Gärten wirken sich negativ auf das örtliche Mikroklima aus und sorgen tagsüber für eine Erhitzung der Flächen, die in den Nachtstunden wieder an die Umwelt abgegeben wird. Zudem werden durch großflächige Versiegelungen und durch die steinernen Gärten Insekten oder anderen Tierarten der Lebensraum entzogen. Zudem verhindern Folien im Untergrund oder das Zusetzen von wasserdurchlässigem Steinmaterial die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück.

5.6 Örtliche Bauvorschriften – Dachneigung

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind Dächer im Gewerbegebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen als Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden. Die Regelung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, da die vorhandenen Gebäude im Plangebiet – wie fast alle Gebäude im Stadtteil Westhagen – mit Flachdächern ausgestattet sind und sich die Neubauten im Plangebiet in dieses Ortsbild einfügen sollen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

6 Umsetzung der Planung

6.1 Kostenschätzung und Finanzierung

Für den Neubau des Fuß- und Radweges zwischen Frankfurter und Suhler Straße einschließlich des Vorplatzes der beiden Schulen fallen Kosten an, die von der Stadt Wolfsburg getragen werden müssen. Die Kosten sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und in den Haushalt der Stadt einzustellen.

Die Kosten für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / betreutes Wohnen“ liegen in Gänze bei der Diakonie.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung ist an zwei Stellen eine Grundstücksneuordnung erforderlich:

- Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / Betreutes Wohnen“, den neuen Verlauf des Fuß- und Radweges und den geplanten Stadtplatz sowie den neuen Zuschnitt des Grundstücks der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule müssen neue Grundstücke gebildet werden. Die betreffenden Grundstücksflächen stehen alle im Eigentum der Stadt Wolfsburg. Die Bodenordnung kann daher über freihändige Grundstücksgeschäfte erfolgen, die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45ff. BauGB ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen

- Der in das Gewerbegebiet einbezogene Streifen des Flurstücks 44/417 steht im Eigentum der Stadt Wolfsburg und ist nur über das Flurstück 44/559 erschlossen und im Zusammenhang mit diesem nutzbar. Die Grundstückssituation sollte an die neuen Baugebietsgrenzen angepasst werden und der betroffene Grundstücksstreifen an die Neuland Wohnungsgesellschaft GmbH übertragen werden. Da die Neuland Wohnungsgesellschaft überwiegend im Eigentum der Stadt Wolfsburg steht, ist auch in diesem Fall kein Umlegungsverfahren nach §§ 45ff. BauGB erforderlich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

7 Städtebauliche Werte

Nutzung	Fläche	Anteil	Überbaubare Grundstücksfläche
Gewerbegebiet	12.746 m ²	rd. 22 %	10.972 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“	3.981 m ²	rd. 7 %	-
Flächen für den Gemeinbedarf „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / Betreutes Wohnen“	8.690 m ²	rd. 15 %	4.605 m ²
Öffentliche Grünfläche nördlich Suhler Straße	1.777 m ²	rd. 3 %	-
Öffentliche Grünfläche südlich Suhler Straße	5.119 m ²	rd. 9 %	-
Straßenverkehrsflächen	22.788 m ²	rd. 39 %	-
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußgänger- und Radfahrerbereich“ nördlich Suhler Straße	3.574 m ²	rd. 6 %	-
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußgänger- und Radfahrerbereich“ südlich Suhler Straße	387 m ²	rd. 1 %	-
Gesamt	59.061 m²	100,0 %	

Teil II – Umweltbericht zum Bebauungsplan

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Wolfsburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung“ im Stadtteil Westhagen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer bislang als Baseballplatz genutzten Grünfläche an der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule mit einer Fachschule und einer Kindertagesstätte. In diesem Zusammenhang soll die Neustrukturierung der Freiflächen im Bereich des Schulgeländes an der Suhler Straße erfolgen. Zudem ist vorgesehen, die Bebauungsplanfestsetzungen für die Flächen südlich der Suhler Straße an die Bestandssituation anzupassen und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend zu erweitern. Eine zusätzliche Bebauung ist hier nicht vorgesehen.

Die Fläche nördlich der Suhler Straße, die heute als Baseballplatz ausgewiesen und als Hundefreilauffläche genutzt wird, soll in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe/betreutes Wohnen“ umgewidmet und mit einer Bildungseinrichtung der „Stiftung Diakonie“ bebaut werden. Der Bereich vor dem Haupteingang der Heinrich-Nordhoff-Schule soll einen fließenden Übergang zum Quartiersplatz, der gleichzeitig den Vorplatz für das neu entstehende Gebäude ergeben soll, bilden. Außerdem ist eine neue Fuß-/Radwegverbindung zwischen Suhler Straße und der Brücke über die Frankfurter Straße geplant.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe/betreutes Wohnen“ wird ein ca. 0,4 ha großes Grundstück neu ausgewiesen, wobei maximal 85 % der Fläche durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden dürfen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Frankfurter und Suhler Straße umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha, wobei diese Fläche zum Teil bereits bisher als Fuß- und Radweg genutzt wird. In den übrigen Bereichen sichert der Bebauungsplan lediglich die Bestandsnutzung und verursacht dort keinen Bedarf an Grund und Boden.

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Als gesetzliche Grundlagen werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Planvorhaben von Bedeutung sind, benannt. Zentrale Fachgesetze und Regelwerke sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), darin insbesondere die Paragraphen über Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie die aus diesem übergeordneten Entwicklungsziel abgeleiteten Ziele sowie die Paragraphen zum besonderen Artenschutz. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Handwerkerviertel Teil I“ eine Potentialanalyse erstellt (Plan GIS GmbH, 20.11.2014), deren Aussagen in Bezug auf mögliche Lebensstätten in den Bestandsgebäuden grundsätzlich weiterhin gültig sind. Die Ergebnisse sowie all-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

gemein die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden in diesem Umweltbericht dargestellt und Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt.

- Baugesetzbuch (BauGB), dort insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 über die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, § 1a über ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz betreffend den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch den Bebauungsplan wird ein dicht bebauter, innerstädtischer Quartier weiterentwickelt. Dies dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle können vermieden werden.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mit der Forderung, bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind in diesem Umweltbericht dargestellt.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), insbesondere die darin enthaltenen Bestimmungen zu Grundwasserbenutzungen und zur Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers. Die genannten Bestimmungen gelten unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Grundwasser sind in diesem Umweltbericht dargestellt.
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) mit der Definition von Orientierungs- bzw. Richtwerten für Verkehrs- und Gewerbelärm. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der Bebauungsplan reagiert auf die Verkehrslärmbelastung durch die Aufnahme von Schallschutzfestsetzungen.

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm aus dem Jahr 1989 fordert als grundsätzliche Anforderungen an Nutzungen für Siedlungsbereiche unter anderem, die Versiegelung von Flächen durch Überbauung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, in besiedelten Bereichen mit hoher Bevölkerungsdichte vielseitige Grünbestände auszuweisen. Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg sieht als generellen Entwicklungsbedarf im besiedelten Bereich unter anderem die Beseitigung unnötiger Versiegelungen sowie eine stärkere Durchgrünung mit Bäumen, Fassaden- und Dachbegrünung. Konkrete Entwicklungsziele oder Anforderungen für das Plangebiet sind in beiden Planwerken nicht enthalten. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplans durch die Festsetzung von Dachbegrünung und die Vorgabe zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge bei Wegen und Stellplätzen.

Eine Baumschutzsatzung oder weitere Landschaftsplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) sowie die Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung werden im Folgenden gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB für jedes Schutzgut im Zusammenhang dargestellt.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

2.1.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet ist nicht bewohnt. Tagsüber schutzbedürftige Nutzungen stellen im Bestand die Büronutzung im Gewerbegebiet und die Schullnutzung der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule dar. Aufgrund der großen Abstände zu Emissionsquellen und der abschließlichen Nutzung im Tagzeitraum bestehen keine Immissionskonflikte.

Eine relevante Emissionsquelle ist der Straßenverkehr, vor allem auf der Frankfurter Straße, aber auch auf der Suhler Straße.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Büro GeräuscheRechner, Dezember 2020). Demnach treten an den Rändern der Verkehrsflächen Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts auf. Die Berechnungen erfolgten unter Zugrundelegung einer Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h für die Frankfurter Straße. Im Rahmen der Antragskonferenz zum Bebauungsplanverfahren teilte die Verkehrsbehörde mit, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Frankfurter Straße künftig auf 70 km/h erhöht wird. Daraus resultieren nach Einschätzung des Schallgutachters Pegelerhöhungen in der Größenordnung von 1,1 bzw. 1,3 dB(A) tags/nachts im Vergleich zu den Berechnungen des Schallgutachtens.

Störfallbetriebe im Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) bzw. der Störfallverordnung sind im Plangebiet oder dessen Umfeld nicht vorhanden.

2.1.2 Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

Die Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / Betreutes Wohnen“ ist in einem Bereich geplant, der den Verkehrslärmimmissionen von der Frankfurter und Suhler Straße ausgesetzt ist. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zugrunde gelegt.

Für die Gemeinbedarfsfläche können aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen werden. Diese Orientierungswerte werden vor allem in den Randbereichen der Gemeinbedarfsfläche überschritten, während sie an den lärmabgewandten Gebäudeseiten bzw. auf Freiflächen, die durch das Gebäude abgeschirmt werden, deutlich unterschritten werden. Die höchsten Beurteilungspegel wurden parallel zur Frankfurter Straße ermittelt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Aufgrund der Lärmbelastung sind zum Schutz der geplanten Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche, vor allem für die Schlafräume des betreuten Wohnens, Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (Ausrichtung der Schlafräume und Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen). Darüber hinaus empfiehlt das schalltechnische Gutachten, zur Sicherstellung einer ansprechenden Aufenthaltsqualität im Außenbereich die Freiflächen der Kita in einem Mindestabstand von 60 m zur Frankfurter Straße bzw. im Schallschatten des geplanten Gebäudes zu errichten. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen (textliche Festsetzungen 3.2, 4.1 und 4.2), wodurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und Immissionskonflikte vermieden werden.

Im Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts – unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der Frankfurter Straße – um bis zu 2 dB(A) überschritten. Der Bebauungsplan bereitet hier zwar keine nächtlichen Nutzungen konkret vor, grundsätzlich ermöglicht er jedoch Beherbergungsstätten oder Betriebswohnungen. Durch die Festsetzung, wonach Übernachtungsräume über schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten verfügen müssen, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Tagsüber treten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in Randbereichen des Gewerbegebiets – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – auf; hier sind keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden sich keine Änderungen im Vergleich zur Bestandssituation ergeben, es käme zu keinen Immissionskonflikten. Lediglich die genannten Übernachtungsräume im Gewerbegebiet wären auch auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts zulässig, wobei der bisher geltende Bebauungsplan keine Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten trifft, sodass hier eine Beeinträchtigung durch Schallimmissionen nicht auszuschließen wäre.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Biotopstrukturen

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch unversiegelte Flächen von geringem bis mittlerem Wert wie Trittrassen, Grünanlagen und Halbruderale Gras- und Staudenfluren geprägt. Insgesamt beträgt der Anteil unversiegelter Fläche am Geltungsbereich ca. 57,1 %. Die übrigen Flächen nehmen versiegelte Flächen wie das Gewerbegebiet, Straßen sowie der Parkplatz ein. Gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Da der Bebauungsplan im südlichen Teilbereich keine baulichen Maßnahmen vorbereitet, wurde eine vertiefende Betrachtung im Gebiet nördlich der Suhler Straße durchgeführt. Dort prägt der Trittrassen mit ca. 33,7 % einen großen Anteil der Fläche. Ca. 86,4 % der Fläche ist unversiegelt, die übrigen Flächen nehmen versiegelte Flächen wie die Wegstrecke südlich der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule oder dem Parkplatz südöstlich der Schule ein.

Insbesondere entlang des bestehenden Fuß- und Radwegs zwischen der Brücke über die Hamburger Straße und der Suhler Straße sowie in den Grünflächen entlang der

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Straßen finden sich Einzelbäume bzw. Baumgruppen des Siedlungsbereichs. Insgesamt wurden in dem für die Eingriffsbewertung relevanten Bereich nördlich der Suhler Straße 44 Einzelgehölze kartiert, davon 3 mit einem Kronendurchmesser bis 5 m, 19 mit einem Kronendurchmesser zwischen 5 und 10 m und 22 mit einem Kronendurchmesser von mehr als 10 m.

Im grünordnerischen Fachbeitrag (PLANGIS, 13.06.2022) sind die innerhalb des Geltungsbereichs kartierten Biotoptypen im Einzelnen mit ihrer jeweiligen Flächengröße und ihrem Flächenwert dargestellt.

Tierwelt / Vorkommen besonders und streng geschützter Arten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (BIODATA, Stand Februar 2019, aktualisiert Oktober 2019). Es wurden Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln sowie am Rande des Untersuchungsgebietes ein kleiner Bestand der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen. Das Habitatpotenzial für Bilche ist gering aufgrund fehlender Strukturen entlang der Gebüsche und Hecken; Nachweise von Kaninchen und Maulwürfen erfolgten nicht, das Vorkommen des Igels kann nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt ist das Konfliktpotenzial mit dem Artenschutz gering und beschränkt sich auf den Erhalt der festgestellten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Habitatbäume) von Vögeln und Fledermäusen und des Lebensraumes der Blauflügeligen Ödlandschrecke.

Fledermäuse

Bei der Aufnahme der potenziell geeigneten Fledermausquartiere (BIODATA 2019) wurden innerhalb des Geltungsbereichs drei Höhlenbäume und ein Bau mit Spaltenquartier erfasst, welche die Funktion als potenzielle Sommerquartiere übernehmen können. Strukturen an Gehölzen mit einer Eignung als Winterquartier wurden nicht festgestellt.

Es wurden insgesamt vier Fledermausarten im Untersuchungsgebiet aufgezeichnet. Diese sind die Breitflügelfledermaus, der Abendsegler, der Kleinabendsegler und die Zwergfledermaus. Die höchste Aktivität konnte für die Zwergfledermaus dokumentiert werden, die an allen Aufzeichnungsterminen eine hohe bis sehr hohe Aktivität aufwies.

Das untersuchte Gebiet wird lediglich von der Zwergfledermaus als gelegentliches Jagdquartier genutzt, während die vorkommenden Leitstrukturen hauptsächlich genutzt werden, um den angrenzenden Wald zum Jagen zu erreichen. Zusätzlich wurden drei potenzielle Sommerquartiere in Bäumen erfasst, weshalb dem Vorhabengebiet eine mittlere Bedeutung für die vorkommenden Fledermäuse zugeschrieben wird.

Brutvögel

Die Erfassung von Habitatbäumen (Bäumen mit potenziellen oder tatsächlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erbrachte vier Bäume mit Höhlungen bzw. Spalten sowie 14 Bäume mit Nestern, von denen allerdings nur ein Teil einem Schutz unterliegt, während insbesondere die Kleinvogelnester jährlich neu angelegt werden.

Insgesamt wurden 19 Vogelarten nachgewiesen, davon

- 16 Arten als Brutvögel des Untersuchungsgebietes sowie
- 3 Arten als Gastvögel, die entweder auf dem Durchzug oder auch während der Brutzeit das Untersuchungsgebiet als Rast- und Nahrungsraum nutzen.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Es wurden keine gefährdeten Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet erfasst. Ebenfalls waren keine Brutvogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSR) vorkommend.

Die Vogelgemeinschaft wird geprägt von Arten der Halboffenlandschaft sowie der Siedlungen und ist hinsichtlich der Artenzahl durchschnittlich. Der Brutvogel-Bestand des Gebietes geht aus der Gesamtartenliste der nachstehenden Tabelle sowie aus den Übersichtskarten des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages hervor. Bei den meisten Arten handelte es sich um nicht gefährdete und allgemein verbreitete Arten. Für den im Bestand gefährdeten Star wurden mehrere Beobachtungen bei der Nahrungssuche auf dem ehemaligen Baseballplatzes aufgenommen; auch der streng geschützte Grünspecht trat dort als Nahrungsgast auf. Betrachtet man die Artenzahl und die Artenzusammensetzung, kommt dem Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel zu.

Heuschrecken

Insgesamt stellt die untersuchte Fläche wenige geeignete Habitate für Heuschrecken bereit. Eine Ausnahme bildet der Bereich westlich des bestehenden Schulgebäudes, auf dem die Blauflügelige Ödlandschrecke nachgewiesen wurde. In diesem Bereich befinden sich ungenutzte Sportflächen, die einen flächigen Offenlandbereich darstellen. Durch einsetzende Sukzession auf dem Ascheboden geht die Vegetation zu Trockenrasen ähnlichen Strukturen über. Das Gebiet ist durch Bebauung, Verkehrswege und angrenzende Wälder weitestgehend von großflächigen Offenlandbereichen isoliert und wird regelmäßig gepflegt.

Insgesamt wurden sechs Heuschreckenarten mit geringer Individuendichte bei den Untersuchungen erfasst. Es wurden hauptsächlich allgemein verbreitete und häufige Arten erfasst. Hervorzuheben ist der Fund der in Niedersachsen stark gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke. Der Bestand der vorgefundenen Heuschrecken des Gebietes geht aus der Gesamtartenliste hervor.

Die vorkommende Blauflügelige Ödlandschrecke ist nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. Die Art ist charakteristisch für vegetationslose Bereiche verschiedener trockenwarmer Biotope und besiedelt zusätzlich Sekundarbiotope, wie hier den stillgelegten Baseballplatz oder Sand- und Kiesgruben. Bundesweit wird die Blauflügelige Ödlandschrecke auf der Vorwarnliste geführt, landesweit und in der Region des östlichen Tieflandes gilt die Art als stark gefährdet. Die Blauflügelige Ödlandschrecke gehört zu denjenigen ausgewählten Tierarten, für die vordringlich Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung notwendig sind gemäß der Umsetzung der „Niedersächsischen Strategie für den Arten- und Biotopschutz“.

2.2.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / betreutes Wohnen“ und des angrenzenden neuen Geh- und Radwegs gehen durch eine Umnutzung der Flächen Biotope und Einzelgehölze, die eine Funktion als Lebensraum, Brut- und Jagdrevier haben, verloren oder werden beeinträchtigt. Durch den Bau von Gebäudeanlagen werden Flächen vollversiegelt und ihre Funktion als Biotop und Lebensraum gehen verloren.

Aufgrund der textlich festgesetzten Grundflächenzahl für Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,85 kann die Gemeinbedarfsfläche nicht vollständig versiegelt werden, so dass ein Teil der betroffenen Vegetationsbestände auch bei voll-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

ständiger Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten bleiben, bzw. andere Biotope mit mindestens gleichem Wert ersetzt werden, sowie Flächen für zukünftige Biotope zur Verfügung stehen.

Die Beeinträchtigungen einer Umwidmung zur Bebauung der Fläche sind insgesamt nicht als erheblich einzustufen, da keine besonders schützenswerte Biotope oder Böden vorhanden sind. Die von der Umwidmung betroffene Fläche ist in ihrer Größe als gering anzusehen.

Die vorhandenen Bäume, insbesondere auch die Habitatbäume befinden sich überwiegend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Lediglich in den Randbereichen des Diakonie-Grundstücks sowie bei einer Neugestaltung der Grundstücksfreiflächen der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule und des Vorplatzes kann die Fällung einzelner Bäume erforderlich werden.

Habitatbäume müssen zur Umsetzung der Planung nicht gefällt werden. Die Habitatfläche der Blaflügligen Ödlandschrecke auf den Freiflächen der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule soll ebenfalls nicht verändert werden. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verhindern, sind die in Kapitel 2.12 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchzuführen.

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung wäre eine Neugestaltung der Freiflächen der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule zulässig. Dadurch könnte es ebenfalls zur Fällung einzelner Bäume kommen, zudem könnte die Habitatfläche der Blaflügligen Ödlandschrecke beeinträchtigt werden. Im Bereich des Diakonie-Grundstücks wäre auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Überbauung der Biotope durch Verkehrsflächen zulässig, jedoch nicht realistisch, sodass bei Nicht-Durchführung der Planung von einem Erhalt der bestehenden Vegetation auszugehen wäre.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen und auf den Flächen südlich der Suhler Straße bereitet der Bebauungsplan keine konkreten Baumaßnahmen vor; hier ergeben sich weder bei Durchführung noch bei Nicht-Durchführung der Planung Auswirkungen auf die Vegetation und die Fauna.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

Der Bodentyp innerhalb des Geltungsbereichs ist flächendeckend als seltener flacher Pelosol-Pseudogley charakterisiert und ist als schutzwürdig definiert. Derzeit besteht ein Großteil der Fläche aus einem ehemaligen Baseballplatz, der als Hundespielwiese genutzt wird. Die Grünfläche ist unversiegelt und die natürlichen Bodenfunktionen wie die Puffer-, Speicher- und Filterfähigkeit sowie der Boden in seiner Funktion als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen sind größtenteils intakt. In den Bereichen mit Straßenflächen sowie Bebauung ist der Boden versiegelt und die Bodenfunktionen sind verloren gegangen.

Grünflächen und Flächen mit Gehölzen sind unversiegelt und die Puffer-, Speicher- und Filtereigenschaften sowie der Boden in seiner Funktion als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen sind größtenteils intakt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Gem. der digital verfügbaren Bodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie befinden sich im Plangebiet keine Altablagerungen oder Rüstungsaltslasten.

2.3.2 Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

Eine Inanspruchnahme des Schutzgutes durch die Umsetzung des Bebauungsplans führt aufgrund der Versiegelung zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Es verbleiben jedoch in der Änderung des Bebauungsplans Grünflächen mit Gehölzen und Grünflächen, auf denen die Bodenfunktionen erhalten bleiben. Bei der Verwirklichung der Baurechte wird bislang belebte Bodenoberfläche beansprucht. Damit verbunden ist der vollständige Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt. Betroffen sind Böden ohne besondere Bedeutung. Durch die Änderung der Fuß-/Radwegverbindung wird der alte Weg entsiegelt und die Bodenoberfläche frei gelegt, so dass die Bodenfunktionen reaktiviert werden können.

Es ist davon auszugehen, dass auch auf den übrigen Flächen eine Beeinträchtigung des Bodens durch die Bautätigkeit, durch Ablagerung von Baustoffen, Umlagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgen wird. Die betroffenen Bodenbereiche verlieren ihre Bedeutung für den Naturhaushalt vollständig. In den nicht versiegelten Bereichen des Baugebietes kommt es daher zumindest temporär zu einer Veränderung der Bodenstruktur und des Wasserhaushaltes. Hier finden jedoch keine bleibenden Bodenversiegelungen statt, so dass der anstehende Boden nach einiger Zeit wieder seine Funktionen übernehmen kann.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die Bodenfunktionen erhalten bleiben sowie bisher unversiegelte Flächen weiterhin bestehen.

2.4 Schutzgut Fläche

2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs von Wolfsburg und ist von Wohn- und Gewerbegebieten und dem Schulzentrum der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule umgeben. Auch das Plangebiet selbst ist mit den großen Verkehrsflächen, dem Gewerbegebietsgrundstück und den Freiflächen der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule bereits teilweise baulich in Anspruch genommen. Mit dem Baseballplatz und den angrenzenden Grünflächen entlang der Straßen befinden sich im Plangebiet zwar auch größere unversiegelte Bereiche; es handelt sich hierbei allerdings um Strukturen, die dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind.

2.4.2 Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung der ehemals als Baseballplatz genutzten Fläche, welche zwischenzeitlich als Hundewiese umgenutzt wurde. Dabei handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche im Sinne der Innenentwicklung, womit einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt wird.

In den übrigen Bereichen wird sich die derzeitige Flächeninanspruchnahme bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht maßgeblich ändern. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche werden daher als gering eingeschätzt.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde an anderer Stelle des Stadtgebietes eine Flächeninanspruchnahme für die geplanten Nutzungen der Diakonie erfolgen. Ggf. müssten hierfür zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, sodass sich für das Schutzgut Fläche negative Auswirkungen ergeben würden.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Derzeitiger Umweltzustand

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden; es befinden sich dort weder Still- noch Fließgewässer.

Der Geltungsbereich überlagert sich mit dem Grundwasserkörper „Obere Aller mesozoisches Festgestein links“ (Kennung: DE_GB_DENI_4_2106). Der Grundwasserkörper weist einen guten mengenmäßigen Zustand und einen schlechten chemischen Zustand auf. Den oberflächennahen Gesteinen ist ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung zuzuschreiben (MUEK o. J.).

Die jährliche Grundwasserneubildungsrate liegt bei unter 150 mm.

2.5.2 Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

Es sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern zu erwarten.

Im Hinblick auf das Grundwasser führt die dauerhafte Vollversiegelung zu einer nachhaltigen Verringerung der Niederschlagsversickerung und damit einer Verminderung der Grundwasserneubildung am Ort des Eingriffs. Infolge der Versiegelung kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses im Plangebiet. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung eine Rate von weniger als 150 mm/a aufweist. Die Grundwasserneubildungsrate ist demnach im heutigen Zustand innerhalb des Bebauungsplangebiets als gering einzustufen und somit von untergeordneter Bedeutung.

Durch die Baumaßnahmen können temporäre Absenkungen des Grundwassers durch die Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauphase auftreten. Zum Schutz des Grundwassers sind im Vorfeld alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um mögliche Verunreinigungen zu verhindern. Baustellenseitige Schutzmaßnahmen gegen Unfälle mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen müssen vorgehalten werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die verbleibenden Grünflächen sind von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt, um Versickerungsflächen neben den versiegelten Flächen zu erhalten. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sollte Möglichkeiten zum Auffangen des Niederschlagswassers auf den Gebäudeflächen und in Rigolensystemen vorsehen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde eine unversiegelte Fläche mit Grünstruktur und einer mäßigen Versickerungsfähigkeit bestehen bleiben. Im Bereich des Gewerbegebiets besteht bereits ein hoher Anteil versiegelter Flächen, wodurch die Nicht-Durchführung der Planung keine maßgebliche Änderung erzeugen würde.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Derzeitiger Umweltzustand

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Kaltluftleitbahnen.

Im Vordergrund der Betrachtung steht das Vermögen landschaftlicher Teilräume, über Luftaustauschprozesse einen Ausgleich für klimatisch und lufthygienisch belastete Räume zu bewirken.

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg hat der Vorhabenbereich aufgrund der Nähe zur Frankfurter Straße sowie zur Suhler Straße und der teilräumigen Versiegelung keine Funktion als Entlastungsraum. Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen des „Roten Siek“ übernehmen die Funktion von klimaökologischen Ausgleichsräumen.

2.6.2 Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

Im Zuge des geplanten Vorhabens werden keine Flächen überplant, die eine Funktion als Frischluftschneise oder klimatischer Ausgleichsraum übernehmen. Durch die Überbauung von Grünflächen und die einhergehende Versiegelung wird das Potenzial von Kaltluftentstehungsgebieten jedoch reduziert. Die verbleibenden Grünflächen sind daher von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Da die Auswirkungen auf das Baugebiet begrenzt sind, eine aufgelockerte Bebauung und zudem eine Durchgrünung der Bauflächen vorgesehen ist, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Somit ist nicht mit einem wesentlichen Verlust bzw. einer Beeinträchtigung der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion durch Hemmung, Umleitung oder Abriegelung des Frischluft- bzw. Kaltluftabflusses zu rechnen. Die verbleibenden und entstehenden Grünflächen sind jedoch von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Die Luftschadstoffbelastung wird sich nicht wesentlich verändern, da keine weiteren bedeutenden Emissionsquellen im Gebiet hinzukommen werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden sich keine Veränderungen im Vergleich zur Bestandssituation ergeben.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

2.7.1 Derzeitiger Umweltzustand

Im gültigen Landschaftsrahmenplan der Stadt Wolfsburg ist ein Teil des Vorhabenbereiches in der Karte 2 „Wichtige Bereiche Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ als Gewerbefläche und somit als Beeinträchtigung für das Landschaftserleben kategorisiert. Den übrigen Flächen wird eine mäßige Bedeutung für das Landschaftserleben zugeschrieben.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

2.7.2 Prognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

Während der Bauzeit kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion durch die Bautätigkeit, die Lärm- und stoffliche Emissionen und visuelle Störungen mit sich bringt. Da die Wirkungen auf die Bauzeit beschränkt sind, ist hier nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Nach Umsetzung der geplanten Änderung des Bebauungsplans wird ein neues Gebäude errichtet, und die Verkehrsflächen für Fußgänger und Fahrradfahrer werden neu strukturiert. Zwar wird die Umwandlung der Flächen als Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches bewertet, durch die geplante Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen kommt es jedoch zu einem Einbringen von landschaftsuntypischen technischen Strukturelementen. Die bislang durch den Baseballplatz geprägte Struktur wird durch die neue Bebauung überlagert. Mit der Flächeninanspruchnahme geht zudem eine Verringerung des erholungswirksamen Freiraumes sowie der Erlebnisvielfalt einher. Der teilweise Verlust von Biotopen ruft ebenfalls eine Veränderung des Landschaftsbildes hervor. Die Neugestaltung der Wegeverbindung mit Bäumen und der neu anzulegende Quartiersplatz mit Pflanzinseln und Bäumen wirken sich positiv auf das Landschafts-/Ortsbild und die Erholungsfunktion aus, so dass die verbleibenden Auswirkungen nicht als erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu werten sind. Die vorhandenen Bäume sollten weitestgehend erhalten bleiben.

Es ist nicht anzunehmen, dass durch die kleinräumigen Änderungen die Bedeutung des Landschaftsbildes zu- oder abnehmen wird. Daher sind keine merkbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild festzustellen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.8.1 Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, Bodendenkmale oder sonstige Sachgüter mit besonderem Schutzbedarf.

2.8.2 Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Weder bei Durchführung noch bei Nicht-Durchführung der Planung ergeben sich relevante Auswirkungen für das Schutzgut.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die zuvor betrachteten Schutzgüter stehen in der Regel miteinander in Beziehung und beeinflussen einander, sodass die Ausprägung eines Schutzguts sich auf die Ausprägung eines anderen Schutzgutes auswirkt und negative Auswirkungen auf ein Schutzgut auch direkte oder indirekte Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut haben kann. Die Auswirkungen der Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter auf andere Schutzgüter sind in der Regel bei den einzelnen Kapiteln bereits beschrieben worden.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

2.10 Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Schutzgebiete noch schutzwürdige Bereiche bzw. Objekte. Östlich, außerhalb des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 200 m, befindet sich das EU- Vogelschutzgebiet Nr. 048 „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“. Es ist nicht ersichtlich, dass von der Planung negative Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet ausgehen können.

2.11 Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser, Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bei den geplanten Gemeinbedarfsnutzungen handelt es sich nicht um geplante Nutzungen, welche besondere Merkmale in Bezug auf Emissionen, Abfälle oder Abwasser aufweisen.

Im Gewerbegebiet befindet sich derzeit eine Büronutzung. Der Bebauungsplan ermöglicht hier zwar auch andere gewerbliche Nutzungen, bereitet eine solche jedoch nicht konkret vor. Eventuelle besondere Anforderungen in Bezug auf Emissionen, Abfälle oder Abwasser sind gegebenenfalls auf der Ebene der Vorhabenzulassung zu prüfen und auf der Grundlage des Immissionsschutzrechtes zu regeln.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Einsatz erneuerbarer Energien. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen und der festgesetzten Dachbegrünung ist möglich.

2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits durch den Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“ und „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 1. Änderung“ überplant.

Für die Straßenverkehrsflächen und die Bereiche südlich der Suhler Straße bereitet der Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung“ keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, da er im Wesentlichen die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne übernimmt bzw. die Bestandsnutzungen sichert. Für diese Bereiche ist daher keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen und vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG zu unterlassen. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Konflikte, mit denen dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot entsprochen wird, werden weiter unten aufgeführt.

Für die Grundstücksflächen nördlich der Suhler Straße bereitet der Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung“ eine Bebauung von Freiflächen vor und bereitet damit in diesen Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nur erforderlich, soweit die Eingriffe nicht bereits bisher zulässig waren. Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts wären in diesem Bereich zusätzliche Eingriffe zwar theoretisch möglich (Festsetzung als großflächige Verkehrsflächen bzw. Gemeinbedarfsfläche ohne Beschränkung der Grundflächenzahl), tatsächlich jedoch nicht realistisch, da die beste-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

henden Festsetzungen auch das Straßenbegleitgrün bzw. Grünflächen auf dem Schulhof umfassen. Für diesen Bereich wurde daher im grünordnerischen Fachbeitrag eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte auf Grundlage des Bilanzierungsmodells (Bewertungsansätze) der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags.

Im Ergebnis entsteht unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ein externer Kompensationsbedarf von 11.308 Wertpunkten. Die Maßnahmen sind im weiteren Verfahren noch im Einzelnen festzulegen.

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft umzusetzen:

Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Im Bebauungsplan werden folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

- Dachbegrünung von mindestens 70 % der Dachflächen im Gewerbegebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen (textliche Festsetzung 5.1),
- Fassadenbegrünung von fensterlosen Außenwandflächen ab einer Größe von 50 m² (textliche Festsetzung 5.2),
- Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen (textliche Festsetzung 5.3),
- Anteilige gärtnerische Gestaltung und Baumpflanzungen auf dem öffentlichen Vorplatz vor den Schulen (textliche Festsetzung 5.4),
- Anpflanzung einer Baumreihe entlang des neuen Fuß- und Radweges (textliche Festsetzung 5.6).

Die zu pflanzenden Bäume stellen eine Funktion als Gerüst des Biotopverbunds sowie als Habitat für Vögel, Insekten und Kleinsäuger dar. Die Maßnahmen dienen der Verbesserung des Kleinklimas, der Verzögerung des Abflusses bei Niederschlag, der Verbesserung der Erholungsfunktion, der gestalterischen Aufwertung, der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und der Verbesserung der Biotopverbundfunktion.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft:

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit Habitatstrukturen einer vegetationsarmen Offenbodenlandschaft zu erhalten und zu pflegen. Die Randvegetation ist zu erhalten (textliche Festsetzung 5.5).

Die Maßnahme dient dem Erhalt des Lebensraums der geschützten Heuschreckenart Blauflügelige Ödlandschrecke. Ziel der Maßnahme ist es, Individuen zu schützen und die Heuschreckenpopulation zu stärken.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter – Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:

Im Plangebiet befinden sich Habitatbäume, die potentielle Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse darstellen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Vor Baumfällungen sind die Bäume auf das Vorhandensein von Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Die Fällung von Höhlenbäumen ist grundsätzlich zu vermeiden. Im Falle unvermeidlicher Fällungen von Höhlen-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

bäumen ist ein artenschutzrechtliches Gutachten einzuholen und die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

- Unvermeidbare Baumfällungen dürfen nur in den Wintermonaten (November bis Februar) und damit außerhalb der Vogelbrutzeit sowie der Nutzung von Sommerquartieren von Fledermäusen erfolgen. Beeinträchtigungen jährlich neu angelegter Brutplätze können dadurch vermieden werden.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der Zeit von März bis September keine Bäume gefällt werden. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist dieser Zeitraum, in dem keine Bäume gefällt werden dürfen, bis zum 31. Oktober zu verlängern, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Der Artenschutz ist im Wesentlichen bundesrechtlich geregelt, wobei die artenschutzrechtlichen Verbote im Rahmen der Bauleitplanung nicht abwägungsfähig sind. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes gelten damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und sind auf der Ebene des dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahrens durch die Bauherrenschaft bzw. die Vorhabenträger zu beachten, sobald eine konkrete Projektplanung vorliegt. So ist es gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten zu schädigen oder erheblich zu stören. In den Bebauungsplan wurden textliche Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf artenschutzrechtliche Sachverhalte und Untersuchungsbedarfe hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind, um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit wesentlich anderen Umweltauswirkungen liegen nicht vor. Die geplante Bebauung im Sinne des Gemeinwohls sichert die Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen und Gewerbeflächen in Wolfsburg. Um eine erhöhte Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen abzumildern, ist eine Nutzung der im Innenbereich liegenden Flächen unerlässlich.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Der Umweltbericht beruht im Wesentlichen auf dem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“, der Auswertung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und der schalltechnischen Untersuchung sowie aus Erkenntnissen von Vor-Ort-Begehungen und der Auswertung von Luftbildern.

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand Februar 2020), die Zuweisung von Wertfaktoren und daraus abgeleiteten Flächenwerten nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring) sind die vorrausichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eintreten. Ziele der Überwachung sind die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen sowie die Qualitätssicherung und Qualitätsverbesserung. Plangeber bzw. zuständige Fachbehörden sollen in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten/Zuständigkeiten basieren.

Das Erfordernis eines systematischen und regelmäßigen Monitorings für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist derzeit nicht erkennbar.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben zu erwarten sind, dar. Im Vergleich dazu wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planung beschrieben.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll das Plangebiet, „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“ mit der Gemeinbedarfsfläche „Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe/betreutes Wohnen“ und der schon vorhandenen Heinrich-Nordhoff-Schule zu einem Standort mit Bildungscharakter aufgewertet werden. Das Grundstück ist fast vollständig unversiegelt.

Im Bereich nördlich der Suhler Straße ermöglicht der Bebauungsplan für das geplante Diakonie-Kolleg und den neuen Fuß- und Radweg eine dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen. Damit verbunden ist eine Versiegelung des Bodens sowie die Beeinträchtigung / Zerstörung der darauf befindlichen Biotope. Der Verlust an natürlich gewachsenen, anthropogen beeinflussten Böden mit aktivem Bodenleben (mittlere Bedeutung) ist gleichzeitig mit dem Verlust an Vegetationstragschicht durch eine Filter- und Pufferzone (mittlere Bedeutung) verbunden. Die Vegetationstragschicht ist im Beeinträchtigungsbereich im Wesentlichen durch eine Freizeitnutzung gekennzeichnet, die hinsichtlich der Biotopwertigkeit von untergeordneter Bedeutung ist und Lebensraum lediglich für häufig vorkommende und nicht gefährdete Tierarten bietet. Die streng geschützte Heuschreckenart „Blaufügelige Ödlandschrecke“ ist im Norden des Untersuchungsgebietes gefunden worden. Deren Habitat soll erhalten und entsprechend gepflegt werden.

Erhebliche Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht vorbereitet, da das Plangebiet im Bestand diesbezüglich nur eine geringe Bedeutung aufweist.

Das Plangebiet ist nicht bewohnt. Tagsüber schutzbedürftige Nutzungen stellen im Bestand die Büronutzung im Gewerbegebiet und die Schulnutzung der Heinrich-Nordhoff-Gesamtschule dar. Aufgrund der großen Abstände zu Emissionsquellen und der ausschließlichen Nutzung im Tagzeitraum bestehen keine Immissionskonflikte. Für das Schutzgut Mensch bestehen daher im Bestand keine Beeinträchtigungen. Für die Ge-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

meinbedarfsfläche werden in der Planung zum Schutz der geplanten Nutzungen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt.

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Planung indirekt positive Auswirkungen, da durch die Nachverdichtung eines Siedlungsbereiches zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden kann.

Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage des im grünordnerischen Fachbeitrag erarbeiteten Grünordnungskonzeptes Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Durchgrünung des geplanten Stadtplatzes dem Erhalt des Lebensraums der Blauflügeligen Ödlandschrecke. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bilanziert und werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

4.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen (vgl. § 16 UVPG i.V.m. Anl. 4 Punkt 12) herangezogen wurden

- Plan-GIS GmbH, Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“ 2. Änderung Stadt Wolfsburg, Hannover **20.04.2022**
- Biodata GbR, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“ 2. Änderung Stadt Wolfsburg, Braunschweig Oktober 2019
- GeräuscheRechner PartG mbH, Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen“ Stadt Wolfsburg, Hildesheim 01.12.2020

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Westhagen

Begründungsdatenblatt zum Bebauungsplan Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen,
2. Änderung**Rechtskraft:****Art des B-Plans:** Qualifizierter Bebauungsplan**Nutzungsart/en:** Gemeinbedarfsflächen, Gewerbegebiet**Bauweise/:** keine Bauweise festgesetzt**Geschossigkeit:** bis zu IV Vollgeschosse**GRZ:** 0,4 bis 0,6 **GRZ mit Überschreitung:** 0,8 bis 0,85
(§ 19, Abs. 4, BauNVO)**GFZ:** 1,6

Bruttofläche:	5,91 ha	=	100,0 %
Gemeinbedarfsflächen:	1,27 ha	=	21,5 %
Gewerbegebiet:	1,27 ha	=	21,6 %
Grünflächen, öffentlich	0,69 ha	=	11,7 %
Straßenverkehrsflächen:	2,28 ha	=	38,6 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.:	0,40 ha	=	6,7 %

Eingriffsbilanzierung

Ist-Zustand im Plangebiet (Eingriffsfläche)

Flächenwert/qm: 17.864 Wertepunkte

Soll-Zustand im Plangebiet (Eingriffsfläche)

Flächenwert/qm: 6.556 Wertepunkte

Interne Ausgleichsflächen: 0 Wertepunkte, 0 qm
(Wertepunkte und Größe)**Externe Ausgleichsfläche/n:** 17.864 – 6.556 = 11.308 Wertepunkte
(Soll minus Istzustand/qm)

(Lage und Größe):

Flst.: 8/81 17.375 qm

Gemarkung Fallersleben , Flur 3 ,